

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „WA Rinchnach Ost“; Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.04.2022 den Bebauungsplanentwurf „WA Rinchnach Ost“ mit Begründung gebilligt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 19.330 m² großen Fläche umfasst die Flurnummern 247TF, 248TF, 249 TF, 250, 251TF, 252 TF, 253, 253/1 der Gemarkung Rinchnach., zwischen den Ortschaften Falkenstein und Kandlbach, einer Gemeindeverbindungsstraße sowie der Staatsstraße St 2134. Der Bereich hat eine Fläche von ca. 19,33 ha.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 12.04.2022 sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden in der Zeit

vom 25.04.2022 bis 25.05.2022

im Rathaus der Gemeinde Rinchnach, Gehmannsberger Str. 12, während der allgemeinen Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Gesonderte Termine außerhalb der Öffnungszeiten können telefonisch vereinbart werden. Die Unterlagen können auch im Internet, auf der Homepage der Gemeinde Rinchnach (www.rinchnach.de – Rathaus & Bürger – Bekanntmachungen – Rinchnach Ost), eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wurden gegenüber dem vorherigen Entwurf folgendes geändert:

- DIE LEGENDE ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN WIRD UM DIE NOCH FEHLENDE DARSTELLUNG ERGÄNZT
- DIE PRIVATE EINGRÜNUNG WIRD VERBINDLICH FESTGESETZT
- DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ WURDEN GEM. DEN ANGABEN DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ERGÄNZT

Im Rahmen der Auslegung sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Es gibt keine Biotop, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop.

Die Fläche des WA wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, überwiegend als Acker mit einem schmalen Grünlandstreifen entlang des WA.

Lediglich entlang Im Artenschutzkataster gibt es einen Fundpunkt mitten auf dem Acker, der sicher seine richtige Position an der Rinchnach oder am Rieder Bach hat. Die zweigestreifte Quelljungfer ist eine Libelle, die ausschließlich an kleine Bäche und Quellbäche gebunden ist.

Es kann ausgeschlossen werden, dass Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Gebiet vorkommen.

Auswirkungen:

Für das zusätzlich ausgewiesene WA wird ausschließlich Acker und Grünland beansprucht. Gem. Leitfaden ist die Fläche in die Kategorie I (geringer Wert) einzustufen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt an einem Südwesthang außerhalb von Gewässern und Überschwemmungsbereichen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad reduziert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Metatektischer Biotit-Plagioklas-Gneis oder Granat-Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis. Daraus entstehen fruchtbare, tiefgründige Böden.

Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)“ an.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren, werden aber in der Gartennutzung teilweise wiederhergestellt.

Ergebnis:

Es sind geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Die Siedlung liegt auf einem Südwesthang und greift mit der randlichen Bebauung über eine Kuppe hinaus, so dass auch Häuser an einem Nordosthang liegen.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des WA werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den geschlossenen Siedlungsbereich an. Durch die angrenzenden Sportanlagen im Süden und im Osten wird die Fläche bereits als „zum Ort gehörige Restfläche wahrgenommen.“

Durch das Baugebiet verändert sich das Ortsbild nur geringfügig.

Wanderwege und Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus der Sportanlage berechnet und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult ist der Anlage angefügt. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse zitiert:


Das Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der südlich gelegenen Sportanlage Rinchnach.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Für die Untersuchung von Lärm aus Sport- und Freizeitanlagen wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung)“ 18. BImSchV:1991 mit Änderung v. 08.09.2017 als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen der Sportanlage mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet am Bauraum WA 3 und abschnittsweise am Bauraum WA 1 zu rechnen ist.

Streng nach 18. BImSchV muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Um den Sportbetrieb nicht einzuschränken, werden für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden von Neubauten Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Bebauungsplan unter VI. Immissionsschutz festgesetzt:

Grundrissorientierung:

- Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 sind in dem mit Planzeichen  gekennzeichneten Bereich und Fassaden nicht zulässig.



- Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt sein, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

- Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Zusätzlich wird unter VII Hinweise zum Immissionsschutz ergänzt:

- Ausnahmsweise kann von der Festsetzung zur Grundrissorientierung abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet wurden und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV eingehalten werden kann.

- Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

- außenliegende Klima- und Heizgeräte: Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

Auswirkungen:

Da die zulässigen Immissionswerte bis 0,5 m vor den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden müssen, sind besondere bauliche Maßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter „VII. Hinweise zum Immissionsschutz“ im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind unter Einhaltung der o.g. Richtlinien gering.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Zu den Baudenkmalen und Denkmal-Ensemble im Ortskern besteht keine Blickbeziehung.

Eingegangene Stellungnahmen

1. Stellungnahme Regierung von Niederbayern

Die Gemeinde Rinchnach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Rinchnach Ost“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 erfolgt im Parallelverfahren. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine größere wohnbauliche Entwicklung (ca. 28 Parzellen) im östlichen Bereich des Hauptortes geschaffen werden.

Die Regierung von Niederbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zum geplanten Vorhaben bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 08.03.2021 Stellung genommen. Dabei wurde angeführt, dass der Standort für sich genommen als sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung grundsätzlich in Betracht kommt, dass aber eine qualifizierte Auseinandersetzung mit dem Bedarf neuer Siedlungsflächen sowie den in der Gemeinde vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen, die es vorrangig vor einer weiteren Neuausweisung zu entwickeln gilt, erforderlich ist.

In den nun vorgelegten Unterlagen setzt sich die Gemeinde qualifizierter mit den oben genannten Aspekten auseinander und begründet, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen. Außerdem verweist die Gemeinde darauf, dass weiterhin eine Eigentümeransprache erfolgen soll, um die noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Leerstände im Ortskern sollen umgenutzt werden, stehen aber derzeit noch nicht zur Verfügung. Daher ist nachvollziehbar begründet, dass für eine weitere wohnbauliche Entwicklung die Inanspruchnahme neuer Flächen erforderlich wird.

Allerdings bestehen hinsichtlich der Dimensionierung des geplanten Baugebietes weiterhin Bedenken. Insgesamt werden mit dem geplanten Baugebiet 64 Wohneinheiten und somit Wohnraum für ca. 130 zusätzliche Einwohner geschaffen. Das geht deutlich über die erwähnten aktuellen Anfragen nach ca. 38 Grundstücken hinaus. Der Gemeinde Rinchnach wird dringend empfohlen, das geplante Gebiet in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln, um beispielsweise auch den Auswirkungen auf die sozialen und technischen Infrastrukturen im Ort gerecht werden zu können.

Die differenzierte Ausgestaltung des Bebauungsplanes mit Mehrgeschosswohnungsbau auf der einen und Einfamilien- und Doppelhäusern auf der anderen Seite sowie die Integration eines Seniorenheimes werden begrüßt.

Dadurch kann der immer größer werdenden Nachfrage nach alternativen Wohn- und Bauformen nachgekommen werden. Gerade auch im ländlichen Raum sind junge Menschen, Singles und vor allem auch Senioren oftmals auf der Suche nach geeigneten Wohnalternativen, die über die klassische Einfamilienhausbebauung hinausgehen.

In der Zusammenfassung der Begründungsunterlagen ist ein Sondergebiet erwähnt, das jedoch den planlichen und textlichen Festsetzungen nicht zu entnehmen ist. Die Planunterlagen sind an dieser Stelle in sich nicht schlüssig.

Insgesamt besteht weiterhin Einverständnis mit dem geplanten Standort. Die Dimensionierung des geplanten Wohngebietes geht aus hiesiger Sicht über den dargelegten Bedarf hinaus. Daher wird eine schrittweise Entwicklung des Baugebietes dringend angeraten.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

2. Stellungnahme Kreisbaumeister

Die im Plan dargestellten PKW-Stellplätze und schraffierten Verkehrsflächen sind in die Liste der

planlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die Regelung des Straßen Bezugspunkts für die zulässige Wandhöhe im WA I und WA II ist textlich unzureichend. Die Formulierung ist zu überarbeiten. Dazu folgender Vorschlag: Der Straßenbezugspunkt ist an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzusetzen.

Für das WA III ist noch eine entsprechende Regelung vorzusehen.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen ist zu den bebauten Grundstücken hin zu vermaßen. Ebenso der Abstand der Baufenster zueinander sowie die Breite der Randeingrünung.

Die Regelung einer Gesamtnutzfläche für Grenzbebauung unter Punkt 5. „Garagen und Nebenanlagen“ Absatz 5 entspringt nicht dem Art. 6 BayBO sondern einem anderen rechtlichen Kontext. Eine Verknüpfung mit Art. 6 BayBO in Form einer Festsetzung ist nicht möglich. Der Halbsatz „...die Gesamtnutzfläche von 50 qm überschreiten und...“ ist zu streichen. Die Nennung „...zu Art. 6(7) Satz 1...“ ist wie folgt zu ergänzen: „ zu Art. 6(7) Satz 1 BayBO... “

Die Nennung „Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO“ unter Punkt 9. „Abstandsflächen“ ist unzutreffend. Die Nennung muss lauten: „Art 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO“.

Die im Nordosten an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzende Fläche erstreckt sich noch entlang des bestehenden Ortsrands und ermöglicht im Bedarfsfall eine sinnvolle Erweiterung des gegenständlichen Baugebiets. Eine Verkehrserschließung dieser Fläche kann jedoch nur über das gegenständliche Baugebiet erfolgen. Zur Sicherstellung einer künftigen Erweiterung wird es als notwendig erachtet, den dazu erforderlichen Straßenanschluss im gegenständlichen B-Plan mit festzusetzen. Siehe dazu beiliegende Skizze.

Ein Teil der Ausgleichsflächen soll im Gebiet der Gemeinde Gotteszell im Rahmen einer dortigen B-Planänderung nachgewiesen werden. Nach Auffassung des Sachgebiets 30 ist zusätzlich ein dinglich gesichertes Recht zugunsten der Gemeinde Rinchnach erforderlich, das die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme sichert. Darüber hinaus sollte sich aus weiteren Umständen ergeben, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses des gegenständlichen B-Plans mit hinreichender Sicherheit zu erwarten ist, dass die B-Planänderung zur Ausweisung der Ausgleichsflächen in der Gemeinde Gotteszell durchgeführt wird. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist diesbezüglich besonders zu beachten.

3. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Dem vorliegenden B-Plan kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Folgende Punkte sind in den Genehmigungsbescheid einzuarbeiten bzw. zu überarbeiten:

1. In den I. Planliche Festsetzungen unter Punkt 5 soll der Text zu der privaten Eingrünung muss umformuliert werden. Momentan ist es eher eine „kann“ Formulierung. Ziel soll aber eine dauerhafte durchgängige Ortsrandeingrünung sein.

2. In den textlichen Festsetzungen zu IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung soll zum Punkt 4.1 B folgende Bäume hinzugefügt werden:

Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,80 Meter,
Baumschulqualität 2xv, StU 8 - 10

Die Stämme sind mit einer Weißanstrich gegen Sonnenbrand und mit Verbisschutz zu schützen.

Jeder Stamm ist mit mind. einem Pflock zu sichern

Apfelsorten: Alkmene, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms Goldrenette, Geflammt Kardinal, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Muskatrenette, Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinot, Riesen-boiken, Roter Elser, Rote Sternrenette, Wachsenrenette, Wiltshire, Winterrambur, Winter-Zitronenapfel, Zabergäu Renette

Birnensorten: Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppelte Philipps, Frühe von Trévoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser Alexander, Köstliche von Charneux, Madame Verté, Novemberbirne, Rote Williams, Tongern

Mostbirnen: Gelbmöster, Großer Katzenkopf, Kleine Landbirne, Oberöster- reichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle

Kirschen: Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna, Kordia, Regina, Valeska, Viola; Sauerkirschen: Gerema und Karneol

Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge, Zibarte (Wildpflaume)

Mirabelle/Reneklode: Nancymirabelle, Graf Althans Reneklode, Oullins Reneklode

3. In den Textlichen Festsetzungen zu dem Punkt VI. Immissionsschutz soll folgender Text zum Thema Lichtimmission hinzugefügt werden:

- In Anlehnung an Art. 11a BayNatschG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, künstliche Außenbeleuchtung nur:

im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren

wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer, in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden, keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern, abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden, Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin, mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung, mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden

4. So wie die Planung des Ausgleiches dargestellt ist braucht es noch weitere Unterlagen um diesen zu verifizieren:

Die Deckblattänderung von WA Gießhübl DB1 (Gemeinde Gotteszell), wie unter dem

Umweltbericht S.25 benannt muss im Parallelverfahren laufen. Siehe dazu Leitfaden

„Bauen im ... „Kapitel 4 und 5.

Zum einen muss die Ausgleichsfläche in der Gemeinde Gotteszell dinglich, über einen Grundbucheintrag, gesichert werden. Wie in der neuen Fassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ ist als begünstigter die Gemeinde Rinchnach einzutragen, die Gegenseite wäre diesbezüglich der Flächeneigentümer. Diese Dingliche Sicherung muss bei Inkrafttreten des B-Plans Rinchnach Ost vorliegen und von der UNB gesichtet worden sein. Ohne dies ist eine in Kraftsetzung des B-Plans nicht möglich.

Weiter ist der UNB, vor der Inkraftsetzung des B-Plans, der Teil des städtebaulichen Ver-

trags vorzulegen der die Ausgleichthematik beschreibt. Bei den Klauseln im Vertrag möchte speziell auf den Satz im Leitfaden „Bauen im Einklang...“ S. 31 Kapitel 2 verwiesen werden: „Hier kann der Vorhabenträger zur Realisierung des Ausgleichs verpflichtet und zusätzliche Kontrollmechanismen verankert werden“

Auf Seite 26 wird auf der Ausgleichsfläche weiter beschrieben, dass Anstatt einer extensiven Beweidung auch eine extensive Hühnerhaltung mit Stall ermöglicht werden soll. Dies ist mit dem Beweidungshandbuch der ANL nicht vereinbar und deswegen sind die „Hühner-Beweidung“ zu streichen.

Für eine erfolgreiche Abbuchung des Ökokontos ist eine Überarbeitung des Datenblatt „Ö1 - Ökokonto-Fläche Haidenberg“ vorzulegen. Dabei ist die Abbuchung zu verzeichnen, der Rest in m² und WP und in der Grafik ist der Bereich farblich zu kennzeichnen der die Größe der Abbuchung darstellt.

Auch dieses Datenblatt muss der UNB vor Inkrafttreten des B-Planes vorliegen. Ebenso wie die Eintragung in das Grundbuch.18

Weiter ist auch der Teil des Vertrags mit dem Ökokontobetreiber vorzulegen, in dem die Ausgleichthematik beschrieben wird. Diesbezüglich muss klar festgehalten werden, wie die Gemeinde sicherstellt, dass bei einer fehlenden Umsetzung der Maßnahmen, diese Umsetzten lassen kann.

Zu der Ökokontofläche wird auf Seite 26 beschrieben, dass für das Monitoring die UNB Regen verantwortlich sei. Dies stimmt so nicht. Da es einen B-Plan gibt, in dem alle Maßnahmen festgesetzt sind, ist nach wie vor die Gemeinde in der Pflicht, die korrekte Umsetzung der Pflegemaßnahme inkl. Monitoring zu gewährleisten.

Nach §17 Abs. 7 BNatschG kann die Zuständige Behörde, in dem Fall die UNB Regen, die frist- und Sachgerechte Umsetzung Prüfen. Dies ist jedoch nicht mit einem Monitoring zu verwechseln.

Auch wenn folgender Punkt nicht zwingend dem Naturschutz unterliegt, so ist es doch im Zuge des Bedarfs für Baugrund versiegelungstechnisch ein sehr aufdrängender Punkt:

5. Bei einer erneuten Wohnbebauung wird wieder eine Alternativenprüfung verlangt und die Felder im Nordosten sind dafür mehr als geeignet. Können aber durch die geplante Bebauung so nicht erschlossen werden. Demnach wäre es sinnvoll eine Anbindung mit einzuplanen.

4. Stellungnahme Technischer Umweltschutz

Für die Abhandlung des Schutzgutes Mensch wäre der Begründungsvorschlag der schalltechnischen Untersuchung, Seite 21 die verständlichere Variante mit Nennung aller herangezogenen Normen gewesen.

Bisher ist dort auch kein wirkliches Prüfergebnis enthalten und es sind nur die Hinweise genannt, obwohl Festsetzungen erforderlich sind.

Es wird deshalb dringend empfohlen den Text auszutauschen.

In Ziffer 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung... sind die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen zu nennen, die letztendlich als Festsetzungen ihren Niederschlag finden. Ziffer 4 ist entsprechend zu ergänzen.

In den VII. Hinweisen zum Immissionsschutz wird auf Punkt 1 der VI. textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz verwiesen. Punkt 1 ist eine Nummerierung in der schalltechnischen Untersuchung, die hier im Bebauungsplan keinen Bezug hat. Der Verweis ist der Nomenklatur des Bebauungsplanes anzupassen.

5. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten- Bereich Forsten

Von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan „Rinchnach Ost“ und in der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rinchnach mit Deckblatt Nr. 12 sind keine forstfachlichen Belange betroffen.

6. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten- Bereich Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA Rinchnach Ost“ keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen:

Die von umliegend landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

7. Stellungnahme Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Gegen das Vorhaben bestehen vom Amt für Ländliche Entwicklung keine Bedenken.

8. Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel hat keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rinchnach Ost“.

9. Stellungnahme Stadt Zwiesel

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rinchnach Ost“ der Gemeinde Rinchnach werden keine Anregungen vorgebracht.

10. Stellungnahme Stadt Regen

Der Stadtrat Regen hat sich in seiner Sitzung am 08.02.2022 mit der o.g. Bauleitplanung befasst und beschlossen, gegen die Planung keine Einwände zu erheben.

11. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

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:

1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete

Wir weisen auf die nach wie vor fehlende wasserrechtliche Erlaubnis für die Nutzung des Quellwassers zur Wasserversorgung aus den Wassergewinnungsanlagen (WGA) Kasberg und Gehmannsberg. Für die WGA Grub wurde unsererseits das erforderliche Gutachten im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens im Jahr 2021 erstellt.

Im Gewinnungsgebiet Gehmannsberg wurde ein Antrag auf vorzeitigen Beginn für die Freilegung und Sanierung der Quelle 2 gestellt und von uns ebenfalls 2021 begutachtet. Für die WGA Kasberg kann die Gemeinde Rinchnach - gemäß einer Besprechung vom 25.08.2021 – nicht mit einer weiteren Nutzung des Quellgebietes Kasberg planen. Nachdem es sich bei der vorliegenden Planung um ein relativ großes Baugebiet handelt und damit ein zusätzlicher Bedarf an Trinkwasser erforderlich wird, sind die o.g. Maßnahmen zur Sicherung der Wasserversorgung zügig weiterzuführen und die erforderlichen Wasserrechtsverfahren einzuleiten. Erst nachdem dies erfolgt ist, kann von einer gesicherten Wasserversorgung ausgegangen werden.

2. Niederschlagswasser

Die geplante Entsorgung des Abwassers im Trennsystem entspricht den Vorgaben des § 55

Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die angedachte Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken als auch im Bereich der geplanten Rigolen ist aber der Nachweis der Sickerfähigkeit des Untergrunds in Form eines Sickertests erforderlich.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächen-gewässer (TRENWG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Aufgrund der Größe des Baugebietes gehen wir davon aus, dass ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.

12. Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Die Gemeinde Rinchnach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Rinchnach Ost“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 erfolgt im Parallelverfahren.

Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine größere wohnbauliche Entwicklung (ca. 28 Parzellen) im östlichen Bereich des Hauptortes geschaffen werden.

Der Regionale Planungsverband Donau Wald hat zum geplanten Vorhaben bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 08.03.2021 Stellung genommen. Dabei wurde angeführt, dass der Standort für sich genommen als sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung grundsätzlich in Betracht kommt, dass aber eine qualifizierte Auseinandersetzung mit dem Bedarf neuer Siedlungsflächen sowie den in der Gemeinde vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen, die es vorrangig vor einer weiteren Neuausweisung zu entwickeln gilt, erforderlich ist.

In den nun vorgelegten Unterlagen setzt sich die Gemeinde qualifizierter mit den oben genannten Aspekten auseinander und begründet, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen. Außerdem verweist die Gemeinde darauf, dass weiterhin eine Eigentümeran-sprache erfolgen soll, um die noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Leerstände im Ortskern sollen umgenutzt werden, stehen aber derzeit noch nicht zur Verfügung. Daher ist nachvollziehbar begründet; dass für eine weitere wohnbauliche Entwicklung die Inanspruchnahme neuer Flächen erforderlich wird.

Allerdings bestehen hinsichtlich der Dimensionierung des geplanten Baugebietes weiterhin Bedenken. Insgesamt werden mit dem geplanten Baugebiet 64 Wohneinheiten und somit Wohnraum für ca. 130 zusätzliche Einwohner geschaffen. Das geht deutlich über die erwähnten aktuellen Anfragen nach ca. 38 Grundstücken hinaus. Der Gemeinde Rinchnach wird dringend empfohlen, das geplante Gebiet in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln, um beispielsweise auch den Auswirkungen auf die sozialen und technischen Infrastrukturen im Ort gerecht werden zu können.

Die differenzierte Ausgestaltung des Bebauungsplanes mit Mehrgeschosswohnungsbau auf der einen und Einfamilien- und Doppelhäusern auf der anderen Seite sowie die Integration eines Seniorenheimes werden begrüßt.

Dadurch kann der immer größer werdenden Nachfrage nach alternativen Wohn- und Bauformen nachgekommen werden. Gerade auch im ländlichen Raum sind junge Menschen, Singles und vor allem auch Senioren oftmals auf der Suche nach geeigneten Wohnalternativen, die über die klassische Einfamilienhausbebauung hinausgehen.

In der Zusammenfassung der Begründungsunterlagen ist ein Sondergebiet erwähnt, das jedoch den planlichen und textlichen Festsetzungen nicht zu entnehmen ist. Die Planunterlagen sind an dieser Stelle in sich nicht schlüssig.

Insgesamt besteht weiterhin Einverständnis mit dem geplanten Standort. Die Dimensionierung des geplanten Wohngebietes geht aus hiesiger Sicht über den dargelegten Bedarf hin-

aus. Daher wird eine schrittweise Entwicklung des Baugebietes dringend angeraten.

13. Stellungnahme ZAW Donau-Wald

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und

Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

In den Kurvenbereichen und bei der Einfahrt/Ausfahrt sehen wir die Schleppkurven nicht ausreichend berücksichtigt. Die Ringstraße kann daher in der geplanten Form nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug befahren werden. Siehe Foto zur Orientierung.

Bei der Straßenbreite von nur 3,5 m und Bepflanzung mit Bäumen unmittelbar neben der Fahrbahn muss der Seitenstreifen für ein Befahren mit dem Abfallsammelfahrzeug zwingend frei befahrbar sein, damit das erforderliche Lichtraumprofil von 3,55 m Breite und 4 m Höhe gewährleistet ist. Das heißt keine parkenden Fahrzeuge auf dem Seitenstreifen und bei Bedarf entsprechender Baum- und Astzuschnitt.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhäuser bei WA III und WA IV ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden.

14. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

Mit dem Schreiben vom 17. Februar 2021 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

15. Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH Regensburg

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 20.01.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümernwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforder-

lich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

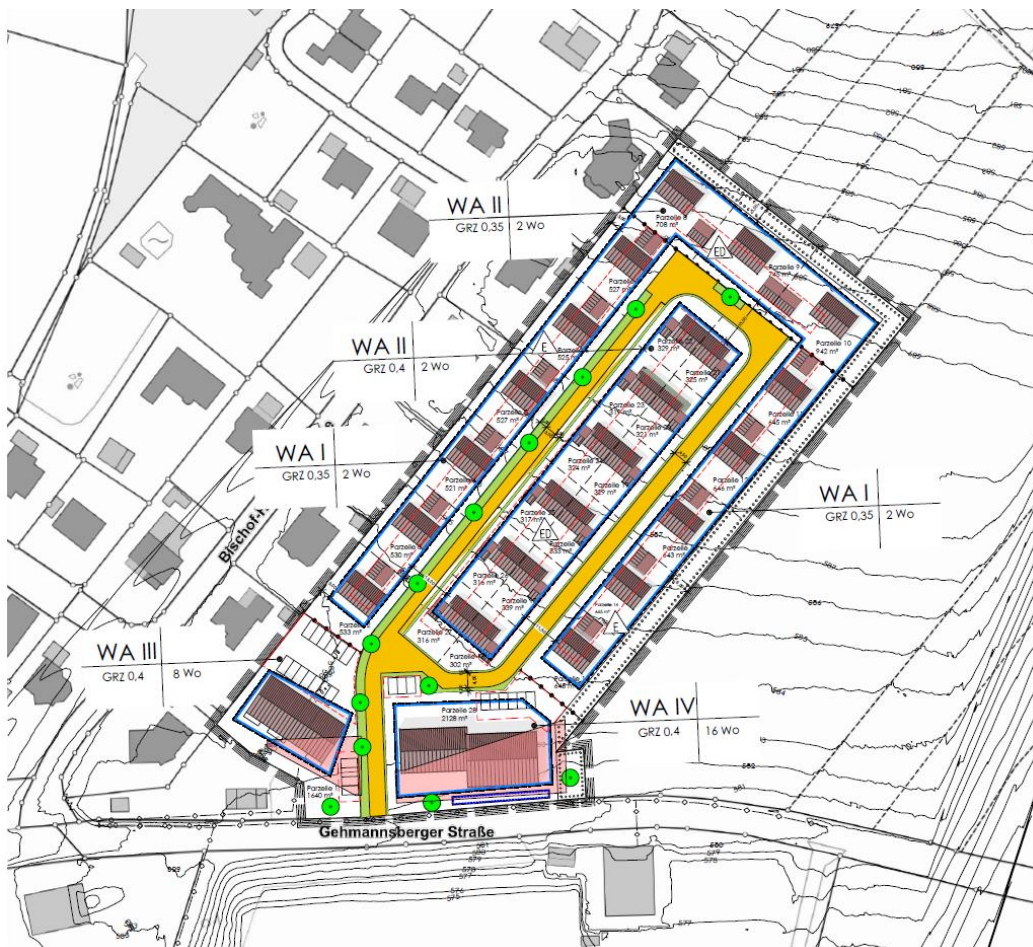
Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Während der Auslegung können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Lageplan:



Informationen zum Datenschutz im Zusammenhang mit der Abgabe von Stellungnahmen zu Bauleitplänen und Satzungen nach BauGB finden Sie unter

www.rinchnach.de – Rathaus & Bürger – Formulare & Merkblätter – Datenschutz

Gemeinde Rinchnach

Rinchnach, den 14.04.2022

Simone Hiltz
1. Bürgermeisterin

ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel

Angeschlagen am

Abgenommen am