

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1

### Inhaltsverzeichnis

1)	Regierung von Niederbayern – Frau Hartmann – 16.04.2024 .....	2
2)	Landratsamt Regen, Untere Bauaufsichtsbehörde – Morgenstern – 17.04.2024 2	
3)	Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Strixner – 10.05.2024	2
4)	Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – .....2021 .....	3
5)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen – Herr Salzmann – 11.04.2024 .....	3
6)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Landwirtschaft – Frau Störringer – 06.05.2024.....	4
7)	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern – Frau Prasch – 16.04.2024 .....	5
8)	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Frau Winkler – 24.05.2024 .....	5
9)	Stadt Regen – Frau Mader – 02.05.2024 .....	6
10)	Stadt Zwiesel – Frau Kaml – 14.05.2024.....	7
11)	Gemeinde Frauenau – Herr Schönberger – 03.05.2024 .....	7
12)	ZAW Donau-Wald – Frau Reiss – 14.05.2024.....	7
13)	Bayernwerk – Frau Altmann – 06.05.2024.....	8
14)	Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Herr Seissler – 17.04.2024 .....	9
15)	Brandschutzdienststelle Landkreis Regen – Herr Graßl – 17.05.2024 .....	9
16)	Bayerischer BauernVerband – Herr Kerscher – 03.06.2024.....	11
17)	██████████ – 24.05.2024 .....	12

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1

---

#### 1) Regierung von Niederbayern – Frau Hartmann – 16.04.2024

die Gemeinde Rinchnach plant die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 mit einem Geltungsbereich von ca. 0,2 ha. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ortsrandabrundung erreicht werden. Die Fläche für allgemeines Wohngebiet wird im direkten Anschluss an das bestehende Gebiet für allgemeines Wohnen und Dorfgebiet erweitert. Die Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 8 erfolgt im Parallelverfahren.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 2) Landratsamt Regen, Untere Bauaufsichtsbehörde – Morgenstern – 17.04.2024

Keine

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 3) Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Strixner – 10.05.2024

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu o.g. Vorhaben. Darüber hinaus wird seitens der Fachstelle auf die naturschutzfachlichen Stellungnahmen zum Landschaftsplan DB 8 verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zum Landschaftsplan findet Berücksichtigung:

Die im Landschaftsplan dargestellte Streuobstwiese stellt einen nicht verbindlichen Vorschlag zur Ortseingrünung dar. Der aktuelle Zustand ist Intensivgrünland.

Am Standort sind Belange des Naturschutzes nicht berührt.

Die Gemeinde Rinchnach will unter Abwägung aller Belange im Rahmen einer Ortsabrundung 2 Bauplätze auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen schaffen. Die Flächen sind bereits voll erschlossen. Die Belange der Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen und der Erneuerung / Weiterentwicklung von vorhandenen Ortsteilen sind für die Gemeinde wichtiger als die bisher nicht umgesetzten Eingrünungsvorschläge des gültigen Landschaftsplans. Die Ortsabrundung Gehmannsberg ist aktuell nur an diesem

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1**

Standort wegen der angrenzenden Wohnbebauung sinnvoll, auf eine Alternativenprüfung wird wegen der Größenordnung der Erweiterung des WA verzichtet.

Die Ziele der Ortsabrundung bleiben erhalten, werden räumlich an den geplanten Siedlungsrand verschoben. Der Vorschlag des gültigen Landschaftsplans, eine Streuobstwiese anzulegen, wird nicht mehr dargestellt, weil die Darstellung für die privaten Grundeigentümer keine Bindungswirkung entfaltet. Der Bayerische Streuobstpakt ist eine Förderkulisse und ein Angebot an Landwirte und Bürger.

Im Landschaftsplan-Deckblatt wird eine Ortsrandeingrünung für die Baugrundstücke gefordert, die den Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit bietet. Da die angrenzenden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt werden, müssen bei der Eingrünung die größeren gesetzlichen Abstände eingehalten werden.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, für die Bauflächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Auf Flächennutzungsplanebene wird der Ausgleichsbedarf nur überschlägig ermittelt. Bewertungsgrundlage ist der aktuelle Ausgangszustand Intensivgrünland. Das Ergebnis gibt die Größenordnung wieder, mit der im Bauantragsverfahren zu kalkulieren ist. Seitens der Bauantragsteller muss der Ausgleichsbedarf bei der Größe der Baugrundstücke berücksichtigt werden.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens muss in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan ein Freiflächengestaltungsplan erstellt und der Ausgleichsbedarf gem. BayKompV ermittelt werden. Es besteht dadurch die reale Chance, dass die Ortseingrünung gem. Vorgabe des Landschaftsplans realisiert werden wird.

Sind Ausgleichsmaßnahmen nicht in ausreichender Größe auf den Baugrundstücken realisierbar, sind auch Ersatzgeldzahlungen möglich, die z.B. für Belange des Naturschutzes im FFH-Gebiet an der Rinchnacher Ohe eingesetzt werden können.

---

#### **4) Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – .....2021**

im Umweltbericht im Schutzgut Mensch ist die Änderung ausreichend abgehandelt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **5) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen – Herr Salzmann – 11.04.2024**

für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 18 „Gehmannsberg“ wird kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes beansprucht. Die nächstgelegene Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes befindet sich in über 250 m Entfernung. Folglich sind keine forstfachlichen Belange betroffen.

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Landwirtschaft – Frau Störringer – 06.05.2024

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur **Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 18 „Gehmannsberg“**, grundsätzliche Einwendungen.

**Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes wird aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt, da sich ein zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betrieb in unmittelbarer Nähe auf Fl.Nr. 1254 befindet. Wenn eine Wohnbebauung nicht verhindert werden kann, sollte anstelle eines allgemeinen Wohngebietes, ein Dorfgebiet ausgewiesen werden. Dies schränkt die weitere Entwicklung des umliegenden landwirtschaftlichen Betriebs weniger ein.**

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss **uneingeschränkt** möglich sein.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken **mindestens** die **gesetzlichen Grenzabstände** einzuhalten.

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz wird aus den im Folgenden an der Planung festgehalten

Das neu ausgewiesene WA wird die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs nicht eingeschränkt da die bestehend Wohnbebauung Maßgeblich für die einzuhaltenden Mindestabstände ist. Da sich die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes östlich auf der abgewandten Seite der bestehenden Wohnbebauung befindet, hat sie keine Auswirkungen auf die Mindestabstände.

Zudem müsste bei einer Ausweisung als Dorfgebiet die Unterbringung von landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Nebenanlagen möglich sein. Die flächenmäßig

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1

kleine Erweiterung ist dafür nicht geeignet und entspricht so auch nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde.

- Durch die Ausweisung der Flächen für allgemeines Wohngebiet wird es zu keinen Einschränkung des landwirtschaftlichen Bestandes kommen, notwendige Abstände werden im nachfolgenden Verfahren abgeklärt.
- Die Weiterentwicklung der LW in diese Richtung ist mit der Planung nicht mehr gegeben. Sie wäre aber auch unrealistisch aufgrund des rechtskräftigen WA.

---

#### 7) Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern – Frau Prasch – 16.04.2024

gegen das Vorhaben bestehen von Seiten des ALE Niederbayern, keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 8) Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Frau Winkler – 24.05.2024

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

##### Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete

Durch die Maßnahme sind weder uns bekannte Wasserfassungen noch Wasserschutzgebiete betroffen. Die Wasserversorgung durch die Wassergewinnungsanlage Gehmannsberg erfolgt derzeit über eine Quelle mit Altrecht. Bis dato wurde kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Da eine Verbundleitung nach Unterասberg besteht und hier Wasser der Wasserversorgung Bayerischer Wald eingespeist werden kann, ist die Versorgungssicherheit dennoch gesichert. Gleichwohl sollte die Gemeinde die fehlenden Wasserrechts- und Wasserschutzgebietsverfahren zeitnah einleiten.

Nach dem Abteufen der Versuchsbohrungen Kohlau 2023 konnte ein Brunnen erstellt werden. Beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurden in der Zwischenzeit keine weiteren Anträge eingereicht. Trotz der geplanten Brunnennutzung wird empfohlen das Wasserrechtsverfahren der Quellen Grub abzuschließen.

##### Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers über die Kläranlage Rinchnach ist gesichert.

##### Niederschlagswasser

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Entwässerung des Baugebietes im Mischsystem erfolgen soll. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1**

versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Um eine ausreichende Versickerung gewährleisten zu können ist vorab ein Sickerstest durchzuführen. Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur stattfinden, sofern keine Versickerung möglich ist. Nach unserem Kenntnisstand wird aktuell im Rahmen der laufenden Dorferneuerung im betroffenen Bereich ein Trennsystem erstellt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte die Erschließung daher bereits im Trennsystem geplant werden. Die Flächen können ohne großen Aufwand bei dem durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren berücksichtigt werden. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation sollte vermieden werden.

#### Sonstiges

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Das Landratsamt Regen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung des Plangebiets ist, wie in der Stellungnahme beschrieben, gesichert. Das fehlende Wasserrechts- und Wasserschutzgebietsverfahren ist nicht Bestandteil der Planung auf Flächennutzungsplanebene. Die Gemeinde nimmt die Aufforderung zur Kenntnis.

In der Begründung zum F-Plan wird aufgenommen, dass die Entwässerung auf den Grundstücken generell im Trennsystem zu erstellen ist, um sie nach Abschluss des im Zuge der Dorferneuerung erstellte Trennsystem anschließen zu können.

---

### **9) Stadt Regen – Frau Mader – 02.05.2024**

Der Bauausschuss der Stadt Regen hat in seiner Sitzung am 30.04.2024 die o.g. Bauleitplanung behandelt und beschlossen, keine Einwände zu erheben.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18**

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1**

---

#### **10) Stadt Zwiesel – Frau Kaml – 14.05.2024**

der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat in seiner gestrigen Sitzung mit der

- Änderung des Landschaftsplans der Gemeinde Rinchnach durch Deckblatt Nr. 8 „Gehmannsberg“ und der
- Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rinchnach durch Deckblatt Nr. 18 „Gehmannsberg“

befasst. Die Belange der Stadt Zwiesel sind durch die vorgenannten Bauleitplanverfahren nicht berührt. Es werden keine Einwände erhoben.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **11) Gemeinde Frauenau – Herr Schönberger – 03.05.2024**

die Gemeinde Frauenau ist von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 18 „Gehmannsberg“ und der zugehörigen Änderung des Landschaftsplanes nicht betroffen. Wir danken für die Information und wünschen viel Erfolg bei der Umsetzung!

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **12) ZAW Donau-Wald – Frau Reiss – 14.05.2024**

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

Aufgrund der planerischen Darstellung eines Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanes ist es uns nicht möglich grundstücksbezogene Aussagen zur Direktentsorgung im Rahmen des Drei-Tonnen-Holsystems abzugeben. Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir deshalb 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.

So müssen Fahrbahnen 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

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1**

Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m). Des Weiteren muss eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben sein (10 t Achslast).

Bei Sackstraßen sind grundsätzlich Wendepflaster mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepflaster bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

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.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

### **13) Bayernwerk – Frau Altmann – 06.05.2024**

gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die von uns betriebenen Anlagen nicht richtig eingezeichnet sind, bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, die Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebenen Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Flächennutzungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.



## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

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

Anlagen:

- Lageplan
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 14) Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Herr Seissler – 17.04.2024

Keine Einwendungen

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 15) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen – Herr Graßl – 17.05.2024

Aus Sicht der Feuerwehr wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

##### 1. Löschwasserversorgung

Flächennutzungsplan Punkt 6.1.3

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage

Für das im Flächennutzungsplan behandelte Gebiet muss in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung die ausreichende Grundversorgung mit Löschwasser gemäß den Vorgaben des DVGW-Merkblattes W405 sichergestellt sein.

Art. 1 Abs. 2 S. 2 BayFwG  
§ 9 Abs. 1 Pkt. 13 BauGB

Weitere Anmerkungen:

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1**

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Regen abzustimmen und im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.

#### 2. Zufahrt

Flächennutzungsplan Punkt 6.1.1

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist.

§ 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB  
Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 10,5 m zügig befahren werden können.

Richtlinien über Flächen  
für die Feuerwehr

Richtlinie für die Anlage  
von Stadtstraßen

Weitere Anmerkungen:

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) empfiehlt bei Sackgassen mit einer Länge von mehr als 50 m eine Wendeanlage – dies ist je nach geplanter Ausführung von Erschließungen für den vorliegenden Geltungsbereich ebenso zu beachten.

#### 3. Bebauung

Flächennutzungsplan Punkt —

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten.

Art. 12 BayBO  
Art. 31 BayBO

Weitere Anmerkungen:

—

#### 4. Schlussbemerkung

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1**

unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen einzuhalten.

Die Stellungnahme der Feuerwehr bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Sie dient dazu, einen eventuell erforderlichen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und die Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen. Alle vorgehend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu verstehen.

Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Genehmigungsplanung werden die Anforderungen berücksichtigt.

---

#### **16) Bayerischer Bauernverband – Herr Kerscher – 03.06.2024**

zur geplanten Änderung des oben genannten Landschafts- und Flächennutzungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:

Generell stehen wir der Ausweisung von Wohnbauflächen zur weiteren Entwicklung des Ortes Gehmannsberg positiv gegenüber und möchten diese auch nicht verhindern.

In Gehmannsberg gibt es über die ganze Ortschaft verteilt viehhaltende Betriebe, von denen gewisse Emissionen ausgehen. Das geplante Wohngebiet rückt vor allem nahe an den landwirtschaftlichen Betrieb [REDACTED] heran.

Wir sind der Meinung, dass die Abstände zum oberen Betrieb aus emissionsschutzrechtlicher Sicht nicht ausreichen. Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Ausweisung des allgemeinen Wohnbaugebietes wird unserer Ansicht nach, anders als im Flächennutzungsplan dargestellt, nicht mehr möglich sein. Wir schlagen deshalb vor, dass Sie kein allgemeines Wohngebiet sondern ein Dorfgebiet ausweisen.

Haben Sie bitte für unsere heutige Stellungnahme Verständnis. Wir möchten keinesfalls verhindern, dass sich Kinder von vor Ort lebenden Familien ansiedeln. Auf die in Gehmannsberg wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten sollte jedoch Rücksicht genommen werden. Die Landwirte vor Ort tragen ebenfalls zur Stärkung des Dorfes bei. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz wird aus den im Folgenden an der Planung festgehalten

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1**

Das neu ausgewiesene WA wird die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs nicht eingeschränkt da die bestehend Wohnbebauung Maßgeblich für die einzuhaltenden Mindestabstände ist. Da sich die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes östlich auf der abgewandten Seite der bestehenden Wohnbebauung befindet, hat sie keine Auswirkungen auf die Mindestabstände.

Zudem müsste bei einer Ausweisung als Dorfgebiet die Unterbringung von landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Nebenanlagen möglich sein. Die flächenmäßig kleine Erweiterung ist dafür nicht geeignet und entspricht so auch nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde.

- Durch die Ausweisung der Flächen für allgemeines Wohngebiet wird es zu keinen Einschränkung des landwirtschaftlichen Bestandes kommen, notwendige Abstände werden im nachfolgenden Verfahren abgeklärt.
- Die Weiterentwicklung der LW in diese Richtung ist mit der Planung nicht mehr gegeben. Sie wäre aber auch unrealistisch aufgrund des rechtskräftigen WA.

---

#### 17) XXXXXXXXXX – 24.05.2024

gegen die Ausweisung des oben genannten Landschafts- und Flächennutzungsplans besteht meinerseits kein Einverständnis. Ich beantrage, dass die Wohnbaufläche nicht als allgemeines Wohnbaugebiet, sondern als Dorfgebiet ausgewiesen wird. Meinen Antrag begründe ich wie folgt:

Ich bewirtschafte einen landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb im Vollerwerb. Um auch in Zukunft von meinem landwirtschaftlichen Betrieb leben zu können, ist eine Erweiterung unumgänglich. Mit der geplanten Baumaßnahme würde ich wesentlich näher an das beabsichtigte Wohnbaugebiet heranrücken. Ich könnte dann den Mindestabstand, der aufgrund der von meinem Betrieb ausgehenden Emissionen nicht mehr einhalten. Eine Erweiterung wäre deshalb unmöglich und somit mein Betrieb nicht mehr zukunftsfähig.

Außerdem nehme ich stark an, dass die Staubbelastung des Gemeindeverbindungsweges von Gehmannsberg in Richtung Ried für das geplante Wohngebiet von erheblichen Nachteil wäre. Es liegen etliche mündliche und teils schriftliche Beschwerden zu diesen Thema der Gemeinde bzw. Gemeinderat von Teilen der Dorfbewohner vor. Ich befürchte dass sich dadurch mehr Konfliktpotenzial zwischen Landwirtschaft und Dorfbewohner ergeben.

An diesen Punkt möchte ich die Gemeinde bzw. Gemeinderat darauf hinweisen, dass noch viele Bauflächen und Gebiete sich im Dorfkern bzw. Dorfgebiet befinden die von jungen Familien bebaut werden könnten. Diese Flächen befinden sich in keiner Weiße im Konflikt zur Landwirtschaft und Bevölkerung in Gehmannsberg. Diese Bereiche befinden sich meines Wissens innerhalb der Dorfabrundung Gehmannsberg. Ich ersuche um eine sachliche und fachliche Prüfung von Seite der Gemeinde/Gemeinderat zu diesen Thema.

## F-Plan „Gehmannsberg“ Deckblatt 18

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1**

Ich bin nicht gegen eine Wohnbebauung in Gehmannsberg, jedoch kann ich auch nicht zulassen, dass meine Existenz als Zukunftsbetrieb gefährdet wird. Ich glaube, dass wir Landwirte in Gehmannsberg nicht unwesentlich zu einer funktionierenden Dorfgemeinschaft beitragen. Außerdem pflegen und erhalten wir unser Landschaftsbild maßgeblich wie kein anderer Beruf. Damit Sie auch vor Ort sehen, wie nahe das Baugebiet an meinen Betrieb heranrückt, schlage ich einen Ortstermin vor, bei dem wir alles Weitere besprechen können. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz wird aus den im Folgenden an der Planung festgehalten

Das neu ausgewiesene WA wird die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs nicht eingeschränkt da die bestehend Wohnbebauung Maßgeblich für die einzuhaltenen Mindestabstände ist. Da sich die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes östlich auf der abgewandten Seite der bestehenden Wohnbebauung befindet, hat sie keine Auswirkungen auf die Mindestabstände.

Zudem müsste bei einer Ausweisung als Dorfgebiet die Unterbringung von landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Nebenanlagen möglich sein. Die flächenmäßig kleine Erweiterung ist dafür nicht geeignet und entspricht so auch nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde.

- Durch die Ausweisung der Flächen für allgemeines Wohngebiet wird es zu keinen Einschränkung des landwirtschaftlichen Bestandes kommen, notwendige Abstände werden im nachfolgenden Verfahren abgeklärt.
- Die Weiterentwicklung der LW in diese Richtung ist mit der Planung nicht mehr gegeben. Sie wäre aber auch unrealistisch aufgrund des rechtskräftigen WA.

Derzeit ist ein Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße nicht geplant. Eine eventuelle Anpassung ist nicht Thema auf Flächennutzungsplanebene.

Auch wenn im Dorfgebiet noch einige Bauflächen zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde durch die Dorfabrundung und Ausweisung einer zusätzlichen Fläche von ca. 2.00 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet, die Ansiedlung von Vorort lebenden Familien in der nächsten Generation sichern.

Die Gemeinde Rinchnach hält an der Planung zur Dorfabrundung fest.