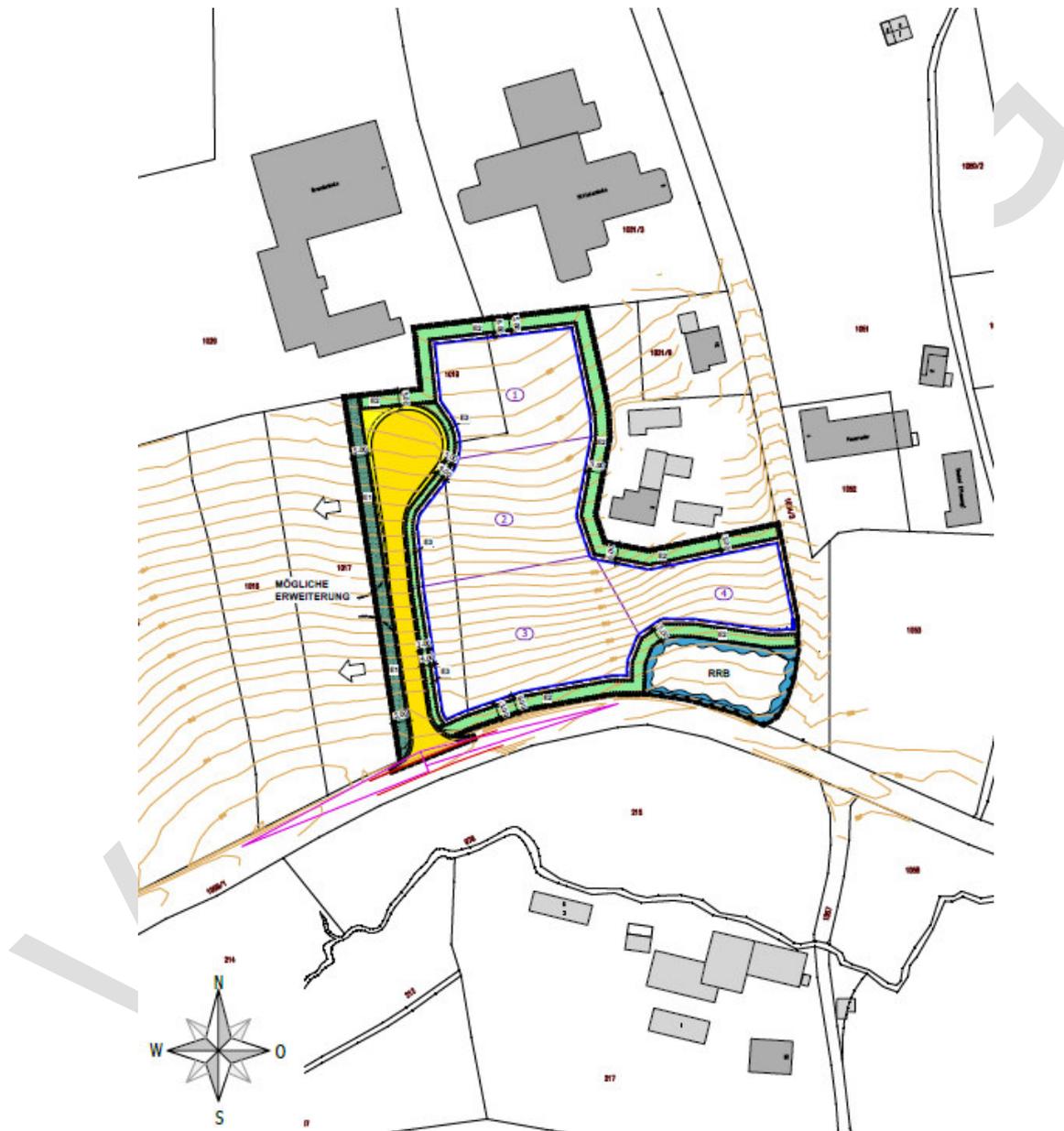




# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Gewerbegebiet „Am Lerchenfeld“



**- Textliche Festsetzungen, Hinweise, Begründung mit Umweltbericht -**

in der Fassung vom 15. Mai 2024





### **Vorhabensträger/Planungshoheit:**



Marktgemeinde Ruhmannsfelden über Verwaltungsgemeinschafts Ruhmannsfelden  
vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Werner Troiber

Am Rathaus 1

94239 Ruhmannsfelden

Telefon: 09929 – 9401 -0

Fax: 09929 – 9401 - 40

Mail: [bauamt@vg-ruhmannsfelden.de](mailto:bauamt@vg-ruhmannsfelden.de)

### **Planung Bebauungs- mit Grünordnungsplan:**



ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

**W E B E R**

ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

Projekt-Nr.: 2023\_029

Vorentwurf: 08.05.2024 / 15.05.2024

Entwurf:

Satzung:

Projektbearbeitung: Ramona Penzkofer

Aufgestellt Ruhmannsfelden, den 15.05.2024

---

Josef Peter Weber



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>7</b>
<b>B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....</b>	<b>8</b>
<b>I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP) .....</b>	<b>8</b>
<b>II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1. Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. Bauweise .....</b>	<b>8</b>
<b>1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Gestaltung der Gebäude .....</b>	<b>9</b>
2.1.1. <i>Wand-/Firsthöhe.....</i>	<i>9</i>
2.1.2. <i>Dachform .....</i>	<i>9</i>
2.1.3. <i>Dachneigung.....</i>	<i>9</i>
2.1.4. <i>Dachdeckung .....</i>	<i>9</i>
2.1.5. <i>Solar- und Photovoltaikanlagen.....</i>	<i>10</i>
2.1.6. <i>Dachgauben.....</i>	<i>10</i>
2.1.7. <i>Keller.....</i>	<i>10</i>
2.1.8. <i>Gebäudeabmessungen.....</i>	<i>10</i>
<b>2.2. Gestaltung der Verkehrsflächen, Nebenflächen, Zufahrten,                 Stellplatzflächen .....</b>	<b>10</b>
<b>2.3. Werbeanlagen .....</b>	<b>10</b>
<b>2.4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....</b>	<b>11</b>
<b>2.5. Niederschlagswasser .....</b>	<b>11</b>
<b>3. Festsetzungen zum Schallschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Festsetzungen zur Grünordnung .....</b>	<b>13</b>
<b>4.1. Allgemeines zu privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und                 Mindestpflanzgrößen.....</b>	<b>13</b>
<b>4.2. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3. Einfriedungen .....</b>	<b>14</b>
<b>4.4. Wiesenflächen .....</b>	<b>14</b>
<b>4.5. Freiflächengestaltungspläne .....</b>	<b>14</b>
<b>4.6. Auswahllisten Pflanzen .....</b>	<b>15</b>
4.6.1. <i>Negativ-Liste .....</i>	<i>15</i>
4.6.2. <i>Artenliste - großkronige Einzelbäume.....</i>	<i>15</i>
4.6.3. <i>Artenliste – klein- bis mittelkronige Einzelbäume.....</i>	<i>15</i>



4.6.4.	Artenliste – Obstbäume.....	15
4.6.5.	Artenliste – Sträucher.....	16
4.6.6.	Artenliste – Selbstklimmer.....	16
4.6.7.	Artenliste – Gerüstkletterpflanzen .....	16
4.7.	<b>Ausgleichsflächen</b> .....	16
4.8.	<b>Außenbeleuchtung</b> .....	17
4.9.	<b>Vogelschlag</b> .....	17
<b>III.</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUSSERHALB DER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>18</b>
<b>C.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>23</b>
1.	<b>Allgemeines</b> .....	<b>23</b>
1.1.	<b>Anlass, Zweck und Ziele der Planung</b> .....	23
1.2.	<b>Verfahren</b> .....	23
1.3.	<b>Übersichtslageplan</b> .....	24
2.	<b>Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung</b> .....	<b>25</b>
3.	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>26</b>
3.1.	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern</b> .....	26
3.2.	<b>Regionalplan „Donau-Wald“</b> .....	27
3.3.	<b>Vorbereitende Bauleitplanung</b> .....	28
3.4.	<b>Verbindliche Bauleitplanung</b> .....	28
3.5.	<b>Weitere zu beachtenden Vorgaben</b> .....	28
3.5.1.	<i>Naturschutzfachliche Vorgaben</i> .....	28
4.1.1.	<i>Altlasten</i> .....	28
4.1.2.	<i>Denkmalschutz</i> .....	29
4.1.3.	<i>Wasserrechtliche Vorgaben</i> .....	29
4.1.4.	<i>Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange</i> .....	30
4.1.5.	<i>Immissionen / Emissionen</i> .....	30
4.1.6.	<i>Bodengutachten</i> .....	30
4.1.7.	<i>Artenschutz</i> .....	31
4.1.7.1.	Säugetiere .....	31
4.1.7.2.	Vögel.....	32
4.1.7.3.	Reptilien/ Kriechtiere .....	32
4.1.7.4.	Fische .....	33
4.1.7.5.	Amphibien/Lurche .....	33
4.1.7.6.	Libellen .....	33
4.1.7.7.	Käfer .....	33
4.1.7.8.	Schmetterlinge .....	33
4.1.7.9.	Weichtiere .....	34
4.1.7.10.	Gefäßpflanzen .....	34



<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>34</b>
5.1.	<b>Grundsätzliches Konzept</b>	34
5.2.	<b>Verkehrskonzept und Erschließung</b>	34
5.3.	<b>Städtebauliches Konzept</b>	35
5.3.1.	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	35
5.3.2.	<i>Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise</i>	35
5.3.3.	<i>Dachgestaltung</i>	36
5.3.4.	<i>Verkehrsflächen</i>	36
5.3.5.	<i>Weitere Bauvorschriften</i>	36
5.4.	<b>Grünordnungskonzept</b>	37
5.5.	<b>Ver- und Entsorgung</b>	37
5.5.1.	<i>Niederschlagswasser</i>	38
5.5.2.	<i>Trinkwasser- und Abwasser</i>	38
5.5.3.	<i>Brandschutz</i>	38
5.5.4.	<i>Stromversorgung</i>	38
5.5.5.	<i>Telekommunikation/Breitband</i>	38
5.5.6.	<i>Abfallbeseitigung</i>	39
5.6.	<b>Klimaschutz</b>	39
5.7.	<b>Immissionsschutz</b>	39
<b>D.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>41</b>
1.	<b>Einleitung</b>	<b>41</b>
1.1.	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	41
1.2.	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	41
1.3.	<b>Inhalt und Ziele der Bebauungsplanaufstellung</b>	42
2.	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</b>	<b>42</b>
2.1.	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern</b>	42
2.2.	<b>Regionalplan der Region 12 Donau - Wald</b>	43
2.3.	<b>Flächennutzungs- mit Landschaftsplan</b>	43
2.4.	<b>Naturschutzrecht</b>	44
2.5.	<b>Denkmalschutzrecht</b>	44
2.6.	<b>Überschwemmungsgefährdung</b>	45
2.7.	<b>Wasserschutz/-recht</b>	46
2.8.	<b>Altlasten</b>	46
2.9.	<b>Klimaschutz</b>	46
2.10.	<b>Immissionsschutz</b>	47
3.	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen</b>	<b>48</b>



<b>3.1. Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge</b> .....	48
3.1.1. <i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i> .....	48
3.1.2. <i>Schutzgut Boden</i> .....	49
<b>3.1.3. Schutzgut Wasser</b> .....	50
3.1.4. <i>Schutzgut Klima und Luft</i> .....	51
3.1.5. <i>Schutzgut Landschaftsbild</i> .....	51
<b>3.1.6. Schutzgut Mensch (Erholung)</b> .....	52
3.1.7. <i>Schutzgut Mensch (Lärm)</i> .....	52
3.1.8. <i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i> .....	53
<b>3.1.9. Wechselwirkungen</b> .....	53
3.1.10. <i>Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter</i> .....	54
<b>3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b> .....	54
3.2.1. <i>Bei Durchführung der Planung</i> .....	54
3.2.2. <i>Bei Nichtdurchführung der Planung</i> .....	54
<b>3.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	55
3.3.1. <i>Vermeidung und Verringerung</i> .....	55
3.3.2. <i>Grünordnerische Maßnahmen</i> .....	55
3.3.3. <i>Ausgleich</i> .....	55
<b>3.4. Eingriffsregelung / Ausgleich</b> .....	56
<b>3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	61
<b>4. Zusätzliche Angaben</b> .....	61
4.1. <b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	61
4.2. <b>Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)</b> .....	61
4.3. <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	62
<b>E. Anhang</b> .....	64



## A. VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs – mit Grünordnungsplans GE „Am Lerchenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

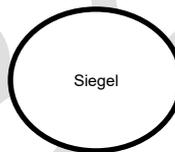
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs – mit Grünordnungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs – mit Grünordnungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Ruhmannsfelden hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungs – mit Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

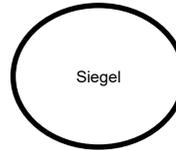
Marktgemeinde Ruhmannsfelden, den \_\_\_\_\_



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

Ausgefertigt

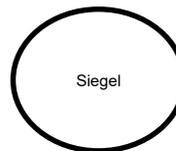
Marktgemeinde Ruhmannsfelden, den \_\_\_\_\_



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

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

Marktgemeinde Ruhmannsfelden, den \_\_\_\_\_



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



## **B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

### **I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)**

### **II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Als zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Sowie die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Tankstellen sowie die weiteren Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden als nicht zulässig festgesetzt.

##### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

##### **1.3. Bauweise**

Abweichend von der offenen Bauweise sind im Gewerbegebiet Gebäudelängen mit einer Länge von max. 70 m zulässig.

##### **1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt:

- Baugrenzen für Gewerbegebiet

Innerhalb dieser Baugrenzen sind auch private Grünflächen gemäß Ziff. 3.2 sowie Zufahrten, Rettungswege, fußläufige Zuwegungen in versickerungsfähiger Bauweise zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Art. 57 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine Lagerflächen zulässig. Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.



## **1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung**

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise soweit möglich außerhalb bepflanzter Seiten- und Grünstreifen zu errichten.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können. Ist dieser aufgrund des begrenzten Raumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1. Gestaltung der Gebäude**

#### **2.1.1. Wand-/Firsthöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe liegt bei 12,00 m an der Traufe ab dem festgesetzten Bezugspunkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Bezugshöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

#### **2.1.2. Dachform**

Zulässige Dachformen sind: Satteldach, versetztes Pultdach und Flachdach.

#### **2.1.3. Dachneigung**

Dachneigung bei Satteldach: 7° - 35°

Dachneigung bei Pultdach: 6° - 25°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0° - 5°

#### **2.1.4. Dachdeckung**

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metaldächer sind zulässig.

Dächer zwischen 0° und 5° sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einer extensiven Dachbegrünung aus Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.



### **2.1.5. Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig

### **2.1.6. Dachgauben**

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

### **2.1.7. Keller**

Keller sind zulässig.

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

### **2.1.8. Gebäudeabmessungen**

Bei Gebäudelängen, die 50 m überschreiten sind entsprechende Gestaltungselemente (z.B. Vor- und Rücksprünge, vertikale Fensterbänder u.ä.) zur Gliederung des Baukörpers vorzusehen. Das Längen-Breiten-Verhältnis des Hauptbaukörpers muss mindestens 1:1 bis 1:2 betragen.

## **2.2. Gestaltung der Verkehrsflächen, Nebenflächen, Zufahrten, Stellplatzflächen**

Bituminös befestigte Flächen sind ausschließlich für Fahrgassen/betriebliche Verkehrsflächen und die öffentliche Erschließungsstraße zulässig.

Der straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten ist eine Befestigung mit Pflaster oder Asphalt zulässig.

Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Zuwegungen, Feuerwehruzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen (Abflussbeiwert max. 0,6).

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Die Feuerwehruzufahrten müssen eine Mindestbreite von 3,5 m besitzen und die Anforderungen gemäß DIN 14090- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken erfüllen.

## **2.3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.



Je Parzelle ist maximal eine Werbeanlagen mit maximal 15 m<sup>2</sup> pro Fassadenseite zulässig. Außerdem ist pro Parzelle maximal ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von 7,50 m ab OK geplanter Gelände und bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelten für die Anbringung von Werbung folgende Regelungen:

1. Werbeschriften müssen in Einzelbuchstaben an der Fassade angebracht oder direkt auf die Fassade aufgemalt werden. Sie dürfen maximal 40 cm hoch sein.
2. Ausleger müssen als Schild ausgeführt werden, dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup>, eine Gesamtausladung von 80 cm und eine Stärke von 6 cm nicht überschreiten.
3. Unabhängig von der Größe sind insbesondere unzulässig
  1. Werbeanlagen auf, an oder in
    - Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen,
    - Leitungsmasten, Schornsteinen,
    - Türen, Toren, Fensterläden. Ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und Betriebsinhaber hinweisen,
    - Böschungen, Stützmauern, Brücken,
    - Balkonen, Brüstungen, Erkern
    - Brandmauern, Giebeln, Dächern;
  2. nach vorn abstrahlende Werbeanlagen, Blink- oder Wechsellicht, Laserspots, Laufschriften sowie kastenförmige Werbeanlagen; dies gilt auch für Werbeanlagen in oder unmittelbar hinter Schaufenstern;
  3. Werbeanlagen mit steigendem Schriftzug und Werbefahnen;
  4. Produktwerbung, soweit nichts anderes geregelt ist.

#### **2.4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Dabei ist eine Böschungsneigung von maximal 1:3 oder flacher einzuhalten. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.3 Einfriedungen).

#### **2.5. Niederschlagswasser**

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten, welcher anschließend in das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Gewerbegebietes eingeleitet wird. Ein Einbau von Rückhalte-/Speicherzisternen zur Zurückhaltung bzw. Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Mit dem Bauantrag ist ein separater Entwässerungsplan vorzulegen.



### 3. Festsetzungen zum Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

<i>Richtung</i>	<i>Emissionsbezugsfläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Sektor A</i>		<i>Sektor B</i>		<i>Sektor C</i>	
		<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
<i>Parzelle 1</i>	≈ 2.160	61	45	58	45	65	52
<i>Parzelle 2</i>	≈ 2.570	60	47	56	40	65	52
<i>Parzelle 3</i>	≈ 3.230	62	47	57	42	65	51
<i>Parzelle 4</i>	≈ 1.550	62	47	58	43	65	51

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Dabei gilt:

<i>Sektor</i>	<i>Anfang</i>	<i>Ende</i>
<i>A</i>	135°	27°
<i>B</i>	27°	357°
<i>C</i>	357°	135°

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 791332,49 y: 5433808,48 (UTM 32)

Dabei gilt:

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die in der Tabelle angegebene Fläche.

Im Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen – erfüllt werden kann. Dies gilt für Immissionen durch die umliegenden Verkehrswege sowie Gewerbeflächen. Außerdem dürfen die zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Büroräume, Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnungen etc.) ist ein rechnerischer Nachweis der Erfüllung der Anforderungen der DIN 4109 durch den Bauherrn zu erbringen.

Hinweis:

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können beim Markt Ruhmannsfelden zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.



## 4. Festsetzungen zur Grünordnung

### 4.1. **Allgemeines zu privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen**

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.4. Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Mindestpflanzgröße (es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen):

- Großkronige Einzelbäume: H, 3xv, m.B., STU 16-18
- klein- und mittelkronige Einzelbäume: H, 3xv, STU 14-16
- Obstbäume H, 3xv, STU 12-14
- In Gruppen und Hecken:
  - Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe x 1 m zwischen den Reihen, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 2-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.
  - Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm
  - Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

Pflege:

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh und Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Wiesenflächen sind ca. 2-3 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.
- Alle Baumpflanzungen sind gegen Verbiss und Sonnenschutz zu schützen (Weißanstrich).

### 4.2. **Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen**

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Mindestens 10 Prozent der

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

Folgende Pflanzmaßnahmen sind umzusetzen:

#### Öffentliche Pflanzmaßnahmen

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze (E1 gemäß Planeintrag) ist eine mindestens 5 m breite und mindestens 4-reihige Gehölzhecke mit Arten der Liste 3.6.5 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 15%igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.3 und 3.6.4) auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen. Der Pflanzstreifen darf für maximal eine Zufahrt Richtung Westen für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes trompetenförmig mit maximal 10 bzw. 20 m unterbrochen werden.

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. entlang des geplanten Regenrückhaltebeckens (E2 gemäß Planeintrag) ist eine mindestens 5 m breite und mindestens 4-reihige Gehölzhecke mit Arten der Liste 3.6.5 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 15%igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.3 und 3.6.4) auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.



#### Private Pflanzmaßnahmen:

Pro 7 Außenstellplätze ist mindestens ein autochthoner mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Liste 3.6.2 und 3.6.3). Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen freizuhalten.

Entlang zukünftiger Parzellengrenzen ist beiderseits ein mindestens 3 m breite und mindestens 2-reihige Gehölzhecke mit Arten der Liste 3.6.5 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 10%igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.3 und 3.6.4) auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.

An der westlichen Parzellengrenze bzw. der Straßengrenze der Parzellen 2 mit 4 (E3 gemäß Planeintrag) ist eine mindestens 3 m breite und mindestens 2-reihige Gehölzhecke mit Arten der Liste 3.6.5 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 15%igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.3 und 3.6.4) auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen. Pro Parzelle darf die Pflanzfläche an einer Stelle für eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 10 m unterbrochen und versiegelt werden.

Bei fensterlosen Fassaden sind alle 2,50 m Kletterpflanzen vorzusehen. Je nach Fassadentyp sind Selbstklimmer oder Gerüstkletterpflanzen zu verwenden, siehe Liste 3.6.6 und 3.6.7.

Der Nachweis hat mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen zu erfolgen.

### **4.3. Einfriedungen**

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung der Parzellen transparent wirkende Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Ausgenommen bleibt eine ggfs. aus sicherheitstechnischen Gründen erforderliche Einfriedung des Regenrückhaltebeckens.

Blickdichte Mauern – auch Gabionen – sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder –folien in Zaunelemente sowie Nadelgehölzhecken sind als Einfriedung unzulässig.

Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

### **4.4. Wiesenflächen**

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

### **4.5. Freiflächengestaltungspläne**

Für jeden privaten Bauantrag sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

Es sind insbesondere darzustellen:

- Art und Umfang der Bepflanzung,
- Der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung)
- Art der Oberflächenbefestigung



## 4.6. Auswahllisten Pflanzen

### 4.6.1. Negativ-Liste

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

### 4.6.2. Artenliste - großkronige Einzelbäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Tilia cordata	- Winter-Linde
Castanea sativa	- Ess-Kastanie	Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Betula pendula	- Hänge Birke	Ulmus glabra	- Berg-Ulme
Fagus sylvatica	- Gewöhl. Buche	Ulmus laevis	- Flatter-Ulme
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Ulmus minor	- Feld-Ulme
Quercus petraea	- Trauben-Eiche		

### 4.6.3. Artenliste – klein- bis mittelkronige Einzelbäume

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Salix capraea	- Sal-Weide
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Salix alba	- Silber-Weide
Carpinus betulus	- Hainbuche	Staphylea pinnata	- Pimpernuss
Malus sylvestris	- Wild-Apfel	Sorbus aria	- Mehlbeere
Populus tremula	- Zitter-Pappel	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	Sorbus domestica	- Speierling
Prunus padus	- Trauben-Kirsche	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Pyrus communis	- Wild-Birne		

### 4.6.4. Artenliste – Obstbäume

Für Obstbäume sollten am besten regionaltypische Obstsorten verwendet werden.

z. B. Apfelsorten: Boskoop, Brettacher, Landsberger Renette,

z. B. Birnensorten: Conference, Gute Graue, Williams Christbirne

z. B. Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe,

z. B. Sauerkirschen: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

z. B. Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Schönberger

z. B. Pflaumen: Graf Althans, Mirabelle von Nancy

Walnuss als Sämling



#### 4.6.5. Artenliste – Sträucher

Berberis vulgaris	- Gem. Berberitze	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn*
Cornus sanguinea	- Gewöhl. Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa rugosa	- Kartoffel-Rose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare	- Heckenkirsche*	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Lonicera xylosteum	- Echte Mispel	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball*
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Wasserschneeball*

#### 4.6.6. Artenliste – Selbstklimmer

Hedera helix - Gewöhnlicher Efeu

Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ – Engelmanns-Wein

Parthenocissus tricusspidata „Veitchii“ - Jungfernebe

#### 4.6.7. Artenliste – Gerüstkletterpflanzen

Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe

Lonicera henryi – Immergrünes Geißblatt

Polygonum aubertii – Schling-Knöterich

#### 4.7. Ausgleichsflächen

Ist noch zu ergänzen!

Aussage von Gemeinde erforderlich, welche Ausgleichsfläche



#### **4.8. Außenbeleuchtung**

In Anlehnung an den § 41aBNatschG, Art. 11a BayNatschG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, ist künstliche Außenbeleuchtungen nur unter folgenden Auflagen zulässig:

- im Zeitraum, wenn es benötigt, wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo eine Beleuchtung sicherheitstechnisch notwendig ist, zum Beispiel Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträucher
- Ausführung der Beleuchtung in der erforderlichen Intensität mit einer niedrigen Lumenzahl um Streuverluste zu vermeiden:
- Verwendung ausschließlich von warmweißen LED-Leuchtmitteln unter 3.000 Kelvin mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung.
- Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik, sogenannten „Full-Cut-Off“-Lampen
- Ausschließlich sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) zu verwenden.

#### **4.9. Vogelschlag**

An allen größeren Glasflächen ist ein zeitgemäßer Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art anzubringen. Greifvogelsilhouetten & sog. UV-"birdpens" stellen keinen zeitgemäßen Schutz dar. Stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen und generell Glasfassaden sind unzulässig.

VORABZUG



### **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUSSERHALB DER FESTSETZUNGEN**

#### **1. Bau- und Bodendenkmäler**

Der ungestörte Erhalt von vorhandenen Denkmälern hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist der Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

#### **2. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)**

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

#### **3. Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.



#### **4. Belange des Bodenschutzes**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien u.a. in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 6 bis 8 BBodSchV, einzuhalten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frost-hartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten

#### **5. Pflege unbebauter Grundstücke**

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem so lange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

#### **6. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Der Planungsbereich liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Es ist dort mit hohen Grundwasserständen und erhöhtem Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen. Bauwerber sollten ihre Gebäude entsprechend angepasst errichten, um Schäden zu vermeiden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen



zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung 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 (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend, dessen Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

Es sollte ein Sickertest durchgeführt werden, um zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich ist. Wenn keine Versickerung möglich ist, dann ist eine Einleitung in ein Gewässer zu prüfen. Ggfs. Wasserrechtsverfahren notwendig.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Grundstücke untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

## 7. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 96m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Grundversorgung mit Löschwasser muss über einen Zeitraum von Stunden im Umkreis von 300 m sicher verfügbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen so angeordnet sein, dass innerhalb einer Lauflänge von 80 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m gedeckt ist.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein. Laut Stellungnahme vom Kreisbrandmeister des Landkreises Regen stehen nach Alarmplanung für den Bereich ausreichende Einsatzmittel und Kräfte in der erforderlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

Die allgemein gültigen Technischen Regeln sind einzuhalten. Saugstellen oder Saugrohre von Löschwasserbehältern müssen ganzjährig mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden können.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.



## 8. Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen oder Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich – nicht nur auf fensterlosen Flächen – vorgesehen werden.

## 9. Land- und forstwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, sind 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.

Die an das Sondergebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von forstwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, welche zu dulden sind.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

## 10. Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden, die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC) die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z. B. Tropenholz) bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z. B. Verbundwerkstoffe)

## 11. Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Alternativ können für die Energieversorgung neben Luft/Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen (von der Gemeinde erwünscht) auch energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden. Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.



## 12. Unterbau von Straßen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und so weit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

## 13. Belange Bayernwerk

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. (Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. DVGW-Richtlinie GW125) Bitte beachten Sie zudem die Hinweise des „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“.

## 14. Belange der Telekom

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen.



## **C. BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung**

Der Markt Ruhmannsfelden plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Osten sowie im Westen als Grünfläche mit Zweckbestimmung: Sportplatz dar.

Die bestehende Freifläche „Pointen“ (Fl. Nr. 957), ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Diese Fläche kann von der Gemeinde derzeit nicht erworben werden. Diese Fläche soll aus dem Flächennutzungsplan als Gewerbefläche herausgenommen werden.

Die u.g. Grundstücke, konnte die Gemeinde für eine gewerbliche Bebauung vom Grundstückseigentümer erwerben.

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es derzeit keine freien, zu erwerbenden Gewerbeflächen.

Das geplante Gewerbegebiet bietet Platz für vier Parzellen. Die Gemeinde möchte somit für die Marktgemeinde an dieser Stelle von Ruhmannsfelden Baurecht für neue Gewerbebetriebe schaffen, um wieder freie und verkaufbare gewerbliche Flächen zu besitzen und somit den Markt weiterhin attraktiv sowohl für Betriebe als auch hinsichtlich des demographischen Wandels bzw. des Arbeitsmarktes zu halten.

#### **1.2. Verfahren**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Ruhmannsfelden zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bauleitplans nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 1017 und 1019 und 1031 der Gemarkung Ruhmannsfelden mit einer Flächengröße von ca. 14.900 m<sup>2</sup>.

Der Flächennutzungsplan des Marktes wird im Parallelverfahren mittels Deckblatt Nr. **XX** fortgeschrieben.



### 1.3. Übersichtslageplan

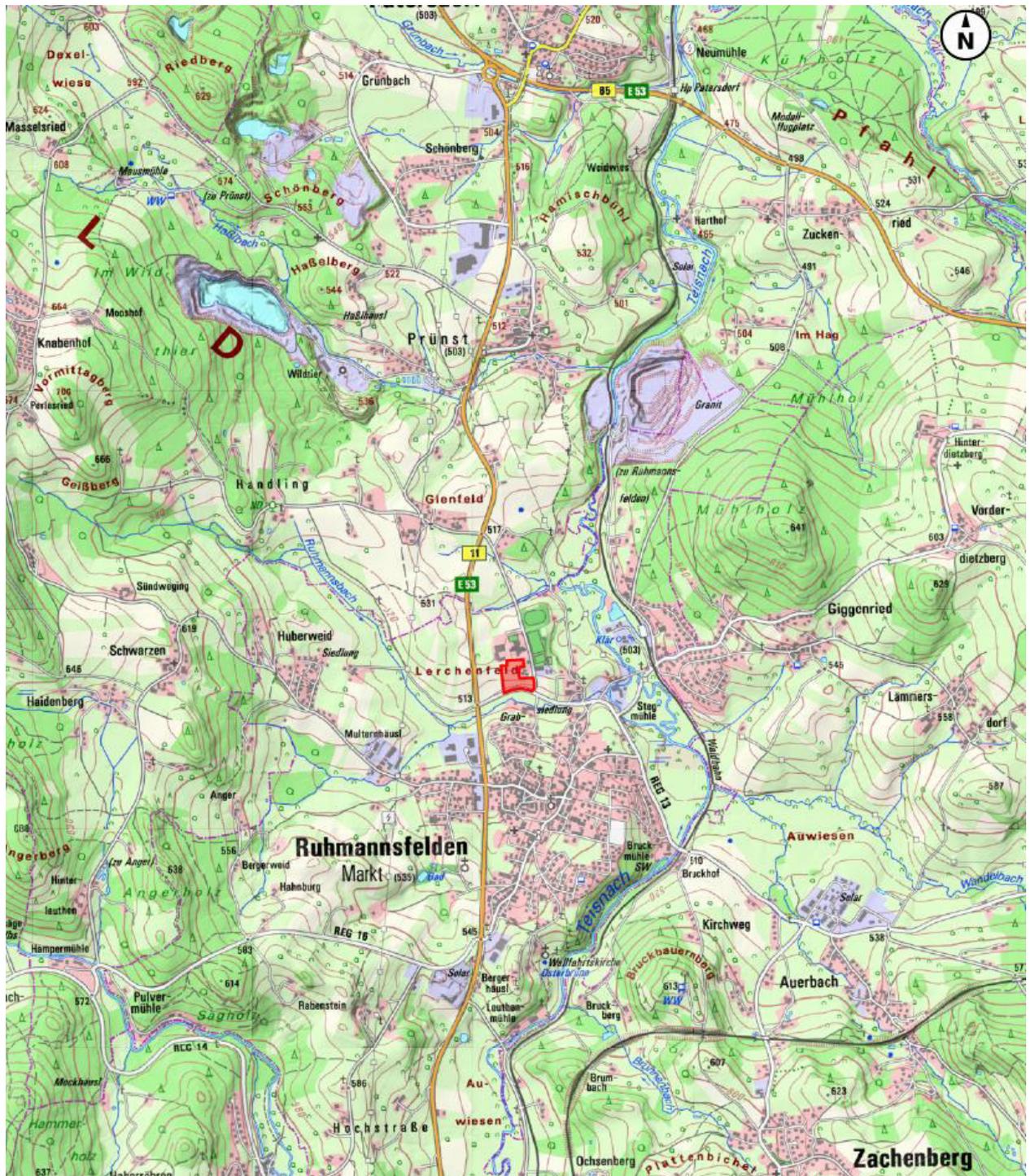


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte des BayernAtlas vom 06.05.2024 – ohne Maßstab



## 2. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das geplante Gewerbegebiet „Am Lerchenfeld“ liegt am nördlichen Rand von Ruhmannsfelden, südlich der Mittelschule und westlich der Sportanlagen und des Feuerwehrhauses. Direkt im nordöstlichen Anschluss sowie ca. 130 m weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Anwesen. Weiter südlich und direkt im Westen anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 30 m südlich verläuft der „Ruhmannsbach“, an diesen anschließend befindet sich ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen. Südlich verläuft direkt die „Marcher Straße“ und östlich verläuft unmittelbar die bestehende Straße „Am Lerchenfeld“. Ca. 130 m weiter westlich verläuft die Bundesstraße B11. Durch die direkte Lage an B 11 mit Anbindung Richtung Deggendorf zur Autobahn A 92 und mit Anbindung an die Bundesstraße B85 in Richtung Viechtach/Regen/Zwiesel weist es eine attraktive Verkehrsanbindung auf.

Der Umfang des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 1017 und 1019 und 1031 der Gemarkung Ruhmannsfelden mit einer Flächengröße von ca. 14.900 m<sup>2</sup>.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt, stellt sich der Bereich als Graben bzw. Straßenverkehrsfläche dar.



Abbildung 2: Luftbildausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereiches des geplanten Gewerbegebietes, ohne Maßstab, BayernAtlas, 26.04.2024



*Abbildung 3: Blick ausgehend von der Straße „Am Lerchenfeld“ im Osten über das geplante Gewerbegebiet Richtung Westen, Architekten + Ingenieure Weber, 12.05.2024*



*Abbildung 4: Blick ausgehend von der südlich verlaufenden „Marcher Straße“ Richtung über das geplante Gewerbegebiet in Richtung Norden, Architekten + Ingenieure Weber, 12.05.2024*

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Ziele bzw. Grundsätze des LEP's sind, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (vgl. LEP 1.1.1 Z). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden (vgl. LEP 1.1.1 G). Zudem soll dem demographischen Wandel in allen Belangen entgegengewirkt werden, um eine Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G) und eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (vgl. LEP 1.2.1 G). Hierbei soll zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (vgl. LEP 1.2.2 G).

Außerdem soll für die Ausweisung von Bauflächen eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G). Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G).

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Außerdem sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und – dienstleistungen. Hierbei ist auch auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen; vgl. LEP 8.1 Z). In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte



medizinische pharmazeutische Versorgung, Einrichtungen der Geburtshilfe, Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten zu gewährleisten

Der Markt Ruhmannsfelden liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01.06.2023) im allgemeinen ländlichen Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf, hier soll u. a. die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden und zudem seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Hierbei soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtung in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständig, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

### **3.2. Regionalplan „Donau-Wald“**

Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden (vgl. RP A I – 1 Z). Dabei sind u. a. insbesondere die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (vgl. RP A I – 1 G) sowie eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen (vgl. RP A I – 2 G) anzustreben sowie den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (vgl. RP A I – 3 G).

Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsgerecht erfolgen und soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP B II – 1.1 G) und die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden (vgl. Regionalplan B II – 1.2 G).

Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden (vgl. RP B IV – 2.1 Z). Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden (vgl. RP B IV – 2.1 G). Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (vgl. RP B IV – 2.2 Z). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (vgl. RP B IV – 2.2 G).

In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden (vgl. RP B IV – 4.1 Z).

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Ruhmannsfelden an der Entwicklungsachse Deggendorf - Regen-Zwiesel und Regen-Viechtach. Der Markt Ruhmannsfelden ist dabei als Kleinzentrum dargestellt.



### 3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ruhmannsfelden wird im Parallelverfahren mit dem Deckblatt Nr. XX angepasst. Dieser stellt das geplante Gewerbegebiet derzeit im Osten als landwirtschaftliche Fläche dar. Ein kleiner Teil im Westen stellt sich als Grünfläche mit Zweck: Sportplatz dar.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan des Marktes Ruhmannsfelden mit Darstellung des Geltungsbereiches des geplanten Gewerbegebietes, ohne Maßstab

### 3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Bereich gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bbauungsplan.

### 3.5. Weitere zu beachtenden Vorgaben

#### 3.5.1. Naturschutzfachliche Vorgaben

4. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Amtlich kartierte Biotope sind vom geplanten Gewerbegebiet ebenfalls nicht betroffen.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

#### 4.1.1. Altlasten

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



#### 4.1.2. Denkmalschutz

Bei der Bewertung von potenziellen Baugebieten ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

#### 4.1.3. Wasserrechtliche Vorgaben

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind wasserschutzrechtliche Vorgaben grundsätzlich zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Sog. „wassersensiblen Bereiche“ werden am südlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes kleinflächig tangiert.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 30 m südlich verläuft der „Ruhmannsbach“. Die „mittlere Teisnach“ verläuft ca. 330 m weiter östlich.

Es wurde vom Markt Ruhmannsfelden eine Baugrunderkundung beim Ingenieurbüro Geoplan GmbH aus Osterhofen beauftragt. Der geotechnische Bericht mit der Nr. B2401004 vom 27.03.2024 trifft Aussagen zur Bauausführung/Gründung für den Kanalbau, Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Grundwasser ist laut Gutachten erst in größeren Tiefen als Klufgrundwasser zu erwarten. Grundsätzlich ist witterungsbedingt mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten wie z.B. den bindigen Verwitterungsschichten, in allen Tiefen bis GOK auch über einen geschlossenen Grundwasserhorizont zu rechnen.

Für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus Dachflächen etc. sind die hier angetroffenen bindigen bzw. sandigen und teils stark schluffigen Ablagerungen, welche bis zu den Endteufen vorliegen, aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit entsprechend nicht geeignet. Außerdem ist eine Entwässerung des Straßenunterbaus über das Erdplanum nicht möglich. Es wird hier von einer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort eher abgeraten und es wird eine direkte Einleitung der Entwässerungseinrichtungen in einen Kanal oder eine Vorflut empfohlen. Es wird eine gewisse Rückhaltung sowie Drosselung des anfallenden Wassers in einem Stauraumkanal oder einem Rückhaltebecken erforderlich werden. Bei einem Rückhaltebecken sind die Böschungen in den erkundeten bindigen bzw. gemischtkörnigen Böden mit einer maximalen Neigung von  $\epsilon 1 : 1,25$ , besser  $1 : 1,6$ , auszubilden.



Vor der Profilierung und Erstellung eines Beckens in den anstehenden Schichten sind vorab die evtl. stärker humosen Schichten abzutragen. Überwiegend dürften somit in den Böschungsbereichen und auch im Sohlbereich eines Beckens  $\geq$  steife bindige Böden bzw. stark schluffige Sande anstehen.

Zur Sicherstellung ausreichend stabiler Böschungsbereiche sind im Wasserwechselbereich auf Höhe der Sande ggf. auch zusätzliche Oberflächensicherungsmaßnahmen (z. B. mit Wasserbausteinen bzw. Lehmabdichtung) im Böschungsbereich vorzusehen. Die Abdichtung der Beckensohle kann innerhalb der Sandschichten mit einem Tonschlag oder z.B. mit Bentonitmatten erfolgen.

Es wird ein Regenrückhaltebecken zur Niederschlagswasserbehandlung festgesetzt.

#### 4.1.4. Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden bzw. in der Nähe befindlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, sind 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.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

#### 4.1.5. Immissionen / Emissionen

Das Planungsgebiet für das Gewerbegebiet grenzt südlich an die Mittelschule. Außerdem sind in der näheren Umgebung landwirtschaftliche Anwesen vorhanden. Von diesen Flächen gehen gewisse Emissionen aus. Diese Emissionen sind zu dulden.

Vom Gewerbegebiet selbst gehen ebenfalls gewisse Emissionen aus. Diese sind zu kontingentieren und ggfs. sind Schallschutzmaßnahmen für das Umfeld erforderlich. Aus diesem Grund wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Im vorliegenden Bericht von Geoplan GmbH aus Osterhofen mit der Nr. S2403033 vom 14.05.2024 wird eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm /21/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellt.

#### 4.1.6. Bodengutachten

Es wurde vom Markt Ruhmannsfelden eine Baugrunderkundung beim Ingenieurbüro Geoplan GmbH aus Osterhofen beauftragt. Der geotechnische Bericht mit der Nr. B2401004 vom 27.03.2024 trifft Aussagen zur Bauausführung/Gründung für den Kanalbau, Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Es wurden ab Geländeoberkante 20 bis 40 cm starke humose Mutterbodenschichten in Form von teils sandigen Schluffen in steifer Konsistenz erkundet. Darunter wurden zum Teil sandig bis stark sandige und teils schwach kiesige Schluffe in weicher bis steifer Konsistenz als Verwitterungsschichten angetroffen. Darunter wurden gemischtkörnige Zersatzschichten mit schluffige bis stark schluffige und teils schwach kiesige bis kiesige und teils schwach tonige Sande in mitteldichter bis dichter Lagerung angetroffen. Aufgrund eines hohen Rammwiderstandes ist teilweise davon auszugehen, dass von einem Übergang in die kristalline Felszone bzw. mit dem Antreffen von größeren Steinen und Blöcken zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist witterungsbedingt mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten wie z.B. den bindigen Verwitterungsschichten, in allen Tiefen bis GOK auch über einen geschlossenen Grundwasserhorizont zu rechnen.



Für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus Dachflächen etc. sind die hier angetroffenen bindigen bzw. sandigen und teils stark schluffigen Ablagerungen, welche bis zu den Endteufen vorliegen, aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit entsprechend nicht geeignet. Außerdem ist eine Entwässerung des Straßenunterbaus über das Erdplanum nicht möglich. Es wird hier von einer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort eher abgeraten und es wird eine direkte Einleitung der Entwässerungseinrichtungen in einen Kanal oder eine Vorflut empfohlen. Es wird eine gewisse Rückhaltung sowie Drosselung des anfallenden Wassers in einem Stauraumkanal oder einem Rückhaltebecken erforderlich werden.

#### 4.1.7. Artenschutz

Das geplante Gewerbegebiet „Am Lerchenfeld“ liegt am nördlichen Rand von Ruhmannsfelden, südlich der Mittelschule und westlich der Sportanlagen und des Feuerwehrhauses. Direkt im nordöstlichen Anschluss sowie ca. 130 m weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Anwesen. Weiter südlich und direkt im Westen anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 30 m südlich verläuft der „Ruhmannsbach“, an diesen anschließend befindet sich ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen. Südlich verläuft direkt die „Marcher Straße“ und östlich verläuft unmittelbar die bestehende Straße „Am Lerchenfeld“. Ca. 130 m weiter westlich verläuft die Bundesstraße B11. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.900 m<sup>2</sup>. Bei dem Planungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt, stellt sich der Bereich als Graben bzw. Straßenverkehrsfläche dar.

Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wird verzichtet. Es erfolgt nachfolgend eine tiergruppenbezogene Analyse. Grundlage ist eine Auswertung der Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu Vorkommen europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten im Landkreis Regen.

##### 4.1.7.1. Säugetiere

###### Fledermäuse:

Das Planungsgebiet weist keine bestehenden Gehölze auf. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen könnten allenfalls als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat dienen. Aufgrund der geringen zu erwartenden Insektenvielfalt wird die Fläche jedoch nicht als primäres Nahrungshabitat eingestuft. Direkt angrenzende Freiflächen, bis auf den Sportplatz sind nicht vorhanden. Der in ca. 30 m Entfernung verlaufende „Ruhmannsbach“ mit seinem Gewässerbegleitgehölz und den unmittelbar anschließenden Freiflächen dient vermutlich als Haupt-Nahrungshabitat und Leitstrukturen. Ebenfalls als Haupt-Nahrungshabitat und Leitstrukturen dient die „Teisnach“ ca. 330 m weiter östlich.

Auswirkungen: Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Fledermäuse werden im Rahmen des Vorhabens grundsätzlich nicht gesehen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist nicht zu erwarten. Artbezogene Erhebungen / Vorgaben sind nicht erforderlich. Die räumliche Ausstattung der angrenzenden Flächen lässt den Schluss zu, dass ausreichend Jagd- bzw. Nahrungshabitate, während der Bauzeit und auch darüber hinaus zur Verfügung stehen. Es sind dennoch Vorgaben zur Regelung von Beleuchtungswirkungen erforderlich, um mit geeigneten Maßnahmen (Lampentyp, Minimierung der Abstrahlwirkung in die Umgebung, ggf. Zeitschaltuhr etc.) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

###### Haselmaus:

Die europarechtlich geschützte Haselmaus bewohnt Laub- und Mischwälder mit artenreichem Unterwuchs, strukturreiche Waldsäume und breite artenreiche Hecken. Hier findet sie Unterschlupf und Nahrung.



Die Flächen stellen sich ohne Strukturen bzw. struktureichen Unterwuchs dar. Eine für Haselmäuse passende Habitatausstattung ist somit nicht gegeben. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist nicht zu erwarten. Artbezogene Erhebungen / Vorgaben sind nicht erforderlich.

Auswirkungen: Keine

*Biber und Fischotter:*

Biber und Fischotter sind eher im direkten Talraum der Teisnach anzutreffen. Bei der Ortsbesichtigung wurden auf dem Grundstück selbst keine Hinweise auf diese beiden Arten vorgefunden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist nicht zu erwarten. Artbezogene Erhebungen / Vorgaben sind nicht erforderlich.

Auswirkungen: Keine

Luchs

Luchse leben besonders in wald- und wildreichen, unzerschnittenen großflächigen Regionen. Die örtliche Situation stellt somit keine geeigneten Habitatbedingungen für Luchse dar.

Auswirkungen: Keine

4.1.7.2. Vögel

*Bodenbrütende Vogelarten*

Aufgrund der örtlichen Situation sind für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft keine geeigneten Habitatbedingungen gegeben (Kulissenwirkung durch Gebäude, Straßen).

Auswirkungen: Keine.

*Gebüschbrütende Vogelarten:*

Für gebüschbrütende Vogelarten sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Auswirkungen: Keine.

*Höhlenbrütende Vogelarten:*

Für höhlenbrütende Vogelarten fehlen geeignete Habitatstrukturen.

Auswirkungen: Keine.

*Gebäudebrütende Vogelarten:*

Für gebäudebrütende Vogelarten wie Rauch- und Mehlschwalbe fehlen geeignete Habitate.

Auswirkungen: Keine.

4.1.7.3. Reptilien/ Kriechtiere

Im Landkreis treten als europarechtlich geschützte Arten die Schlingnatter und die Zauneidechse auf. Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen (intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzung) kann ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse und Schlingnatter) ausgeschlossen werden.

Auswirkungen: Keine.



#### 4.1.7.4. Fische

Im Landkreis treten keine europarechtlich geschützten Arten auf.

Auswirkungen: Keine.

#### 4.1.7.5. Amphibien/Lurche

Im Landkreis tritt als einzig europarechtlich geschützte Art die Gelbbauchunke auf. Im Vorhabensbereich selbst befinden sich keine Wasserflächen. Auch in der näheren Umgebung sind keine Wasserflächen vorhanden. Erst der in ca. 30 m entfernte Ruhmannsbach, welcher vom Vorhabensgebiet jedoch durch eine Straße getrennt wird oder die ca. 330 m weiter östlich verlaufende „Mittlere Teisnach“. Auf der Fläche selbst sind keine geeigneten Habitate vorhanden. Verstöße können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen: Keine.

#### 4.1.7.6. Libellen

Die große Moosjungfer und die grüne Flussjungfer treten im Landkreis als europarechtlich geschützte Arten auf. Der Vorhabensbereich weist keine geeigneten Fließgewässerabschnitte auf. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen: keine

#### 4.1.7.7. Käfer

Europarechtlich geschützte Arten treten im Landkreis nicht auf.

Auswirkungen: Keine

#### 4.1.7.8. Schmetterlinge

Im Landkreis ist ein Vorkommen des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie des Nachtkerzenschwärmers potenziell möglich.

##### Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling:

Haupt-Lebensräume in Bayern sind Pfeifengraswiesen, Feuchtwiesen, Glatthaferwiesen und feuchte Hochstaudenfluren. Im Vergleich zur Schwesternart *P. teleius* toleriert *P. nausithous* auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen. Die Eiablage erfolgt ausschließlich in die Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*). (Arteninformation LfU) Aufgrund fehlender Futterpflanzen, aufgrund einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Wiesenbereiche kann ein Vorkommen des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist dementsprechend nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Keine

##### Nachtkerzenschwärmer:

Als Lebensraum dient eine ganze Reihe von Offenlandbiotopen, die sich durch feuchtwarmes Mikroklima und Vorkommen der Raupenfutterpflanzen *Epilobium hirsutum*, *E. angustifolium* und *Oenothera biennis* auszeichnen. Dies können z.B. Kiesgruben, Wiesengraben, Bachufer oder auch feuchte Waldränder sein. Die Eiablage erfolgt auf möglichst vollsonnige Raupennahrungspflanzen. Die Flugzeit der Falter reicht von Mai bis Juli. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers kann



aufgrund fehlender geeigneter Habitats ausgeschlossen werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist dementsprechend nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Keine.

#### 4.1.7.9. Weichtiere

Ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten im Landkreis ist nicht bekannt.

Auswirkungen: Keine.

#### 4.1.7.10. Gefäßpflanzen

Im Landkreis treten keine europarechtlich geschützte Arten auf.

Auswirkungen: keine

## 5. Planinhalte

### 5.1. Grundsätzliches Konzept

Im Planungsgebiet soll ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Als zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Tankstellen sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden als nicht zulässig festgesetzt.

Das geplante Gewerbegebiet „Am Lerchenfeld“ liegt am nördlichen Rand von Ruhmannsfelden, südlich der Mittelschule und westlich der Sportanlagen und des Feuerwehrhauses.

Das geplante Gewerbegebiet bietet Platz für vier Parzellen. Die Gemeinde möchte somit für die Marktgemeinde an dieser Stelle von Ruhmannsfelden Baurecht für neue Gewerbebetriebe schaffen, um wieder freie und verkaufbare gewerbliche Flächen zu besitzen und somit den Markt weiterhin attraktiv sowohl für Betriebe als auch hinsichtlich des demographischen Wandels bzw. des Arbeitsmarktes zu halten. Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen ist notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung sicherzustellen.

### 5.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt für die östliche Parzelle ausgehend von der Straße „Am Lerchenfeld“. Die restlichen Parzellen werden ausgehend von der „Marcher Straße“ im Süden mittels einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Westen zur Bundesstraße B 11, kann die Zufahrt, dann über diese neue Stichstraße erfolgen.



Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind ausschließlich für Fahrgassen zwischen den Parkplätzen zulässig. Dadurch ist keine wesentliche Verschlechterung der natürlichen Bodenfunktion in diesen Bereichen zu erwarten.

### **5.3. Städtebauliches Konzept**

#### **5.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet, welches als Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen kann eine geeignete, angemessene verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld ausreichend minimiert werden.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung, der vorhandenen Topografie und der Lage in der Ortsmitte wird die traufseitige Wandhöhe auf maximal 12,00 m ab festgesetztem Bezugspunkt festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrhahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Durch die Festsetzung von einer maximalen Wandhöhe wird eine angemessene Gebietsentwicklung mit Blick auf das städtebauliche Umfeld erreicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld können verträglich gestaltet werden.

Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der leichten Hanglage, um einen verträglichen Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen zu erhalten.

#### **5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die Festsetzung einer großzügigen, durchlaufenden Baugrenze über die Parzellen sowie einer abweichenden Bauweise wird grundsätzlich eine flexible Gebäudestellung auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen für eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Zudem wird eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig werden die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert. Durch die durchlaufende Baugrenze werden die überbaubaren Flächen des Planungsgebietes definiert. Diese halten überwiegend zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den angrenzenden Flächen einen Abstand von 3,00 m bzw. 6,00 m ein.

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt.

Innerhalb dieser Baugrenzen sind auch private Grünflächen gemäß Ziff. 3.2 sowie Zufahrten, Rettungswege, fußläufige Zuwegungen in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Art. 57 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine Lagerflächen zulässig. Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

Aufgrund der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und der vorhandenen Hanglage ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Mit den getroffenen Maßgaben kann eine ortsverträgliche Geländemodellierung ermöglicht werden. Dementsprechend werden für das Planungsgebiet Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sowie auch die Anlage von Stützmauern begrenzt, damit eine landschaftsverträgliche Geländeentwicklung gewährleistet werden kann. Diese Festsetzungen gelten nicht für erforderliche Aushubarbeiten für Gebäude, Tiefgaragen und deren Fundamente.



### 5.3.3. Dachgestaltung

Zur weiteren besseren ortsverträglichen Einbindung werden Maßgaben zur Gestaltung von Dächern sowie Dachgauben getroffen. Außerdem werden Vorgaben zu Materialien und Farbgestaltung der Dachflächen definiert.

Die gewählten Gebäudehöhen lassen sowohl die Entwicklung von Gebäuden mit Sattel-, Flach- oder Pultdach zu.

Die zulässige Dachneigung beträgt 7° bis 35° bei Satteldächern, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6° bis 20°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles vorgesehen. Flachdächer dürfen eine Neigung zwischen 0 und 5° aufweisen.

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metaldächer sind zulässig.

Dächer zwischen 0° und 5° sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einer extensiven Dachbegrünung aus Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

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

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche oder in das Dach integriert. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann dennoch auch den unterschiedlichen Wünschen der Bauwilligen an die Gestaltung der individuellen Gebäude Rechnung getragen werden.

### 5.3.4. Verkehrsflächen

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von den Verkehrsflächen im Planungsgebiet werden Maßgaben über deren Gestaltung getroffen.

Der straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten ist eine Befestigung mit Pflaster oder Asphalt zulässig. Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Zuwegungen, Feuerwehrezufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen (Abflussbeiwert max. 0,6).

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Bituminös befestigte Flächen sind ausschließlich für Fahrgassen/betriebliche Verkehrsflächen und die öffentliche Erschließungsstraße zulässig.

Somit wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung und der weiterhin möglichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Planungsgebiet geleistet.

### 5.3.5. Weitere Bauvorschriften

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden. Je Parzelle ist maximal eine Werbeanlagen mit maximal 15 m<sup>2</sup> pro Fassadenseite zulässig. Außerdem ist pro Parzelle maximal ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von 7,50 m ab OK geplantem Gelände und bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.



Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung der Parzellen transparent wirkende Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Ausgenommen bleibt eine ggfs. aus sicherheitstechnischen Gründen erforderliche Einfriedung des Regenrückhaltebeckens.

Blickdichte Mauern – auch Gabionen – sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder – folien in Zaunelemente sowie Nadelgehölzhecken sind als Einfriedung unzulässig.

Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

Durch die getroffenen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen soll gewährleistet werden, dass das Ortsbild im Übergang zwischen öffentlichen Bereichen und den privaten angemessen entwickelt wird.

#### **5.4. Grünordnungskonzept**

Zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes werden öffentliche und private grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Randeingrünungen müssen die gesetzlichen geltenden Grenzabstände (AGBGB) einhalten.

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

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

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

Pro 7 Außenstellplätze ist mindestens ein autochthoner mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Entlang zukünftiger Parzellengrenzen ist beiderseits ein mindestens 3 m breite und mindestens 2-reihige auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen.

Bei fensterlosen Fassaden sind alle 2,50 m Kletterpflanzen vorzusehen. Je nach Fassadentyp sind Selbstklimmer oder Gerüstkletterpflanzen zu verwenden, siehe Liste 3.6.6 und 3.6.7.

Zudem sind gemäß planlichen Eintragungen Eingrünungsmaßnahmen im Norden, Süden und Westen umzusetzen.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Aufgrund der landschaftlichen Lage werden Maßgaben zur Gestaltung ggf. Aufschüttungen/Abgrabungen sowie Stützmauern getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet ist. Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen als nicht zulässig festgesetzt.

Als Kompensationsmaßnahme für die baulichen Maßnahmen im geplanten Gewerbegebiet wird eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt.

#### **5.5. Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.



### 5.5.1. Niederschlagswasser

Es wurde vom Markt Ruhmannsfelden eine Baugrunderkundung beim Ingenieurbüro Geoplan GmbH aus Osterhofen beauftragt. Der geotechnische Bericht mit der Nr. B2401004 vom 27.03.2024 trifft Aussagen zur Bauausführung/Gründung für den Kanalbau, Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Grundwasser ist laut Gutachten erst in größeren Tiefen als Kluftgrundwasser zu erwarten. Grundsätzlich ist witterungsbedingt mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten wie z.B. den bindigen Verwitterungsschichten, in allen Tiefen bis GOK auch über einen geschlossenen Grundwasserhorizont zu rechnen.

Für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus Dachflächen etc. sind die hier angetroffenen bindigen bzw. sandigen und teils stark schluffigen Ablagerungen, welche bis zu den Endteufen vorliegen, aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit entsprechend nicht geeignet. Außerdem ist eine Entwässerung des Straßenunterbaus über das Erdplanum nicht möglich. Es wird hier von einer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort eher abgeraten und es wird eine direkte Einleitung der Entwässerungseinrichtungen in einen Kanal oder eine Vorflut empfohlen.

Aus diesem Grund wird im Südosten des geplanten Gewerbegebietes ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Ein Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen.

### 5.5.2. Trinkwasser- und Abwasser

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Die Entwässerung bzw. Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Ein separater Entwässerungsplan ist dem Bauantrag beizulegen.

### 5.5.3. Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Umfang von 1.600 l/min bzw. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden kann aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden. Das bestehende Hydrantennetz in der Umgebung kann nach Bedarf (Entfernung, Laufwege etc.) entsprechend ergänzt werden.

Die Zugänglichkeit der Bebauung mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,50 m ist durch die Auslegung der Verkehrswege sichergestellt.

Aufstell- und Bewegungsflächen stehen auf den öffentlichen und privaten Flächen zur Verfügung.

Der Planbereich wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Notrufmöglichkeit ist damit sichergestellt.

### 5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

### 5.5.5. Telekommunikation/Breitband

Im Geltungsbereich sind keine Anlagen der Telekommunikation bekannt. Eine Versorgung mit Breitband wird angestrebt.



### 5.5.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

### 5.6. **Klimaschutz**

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

Die Flächen des Planungsgebietes lassen keine erheblichen, nach außen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus dem bereits bebauten Gewerbegebiet werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.

Durch den hohen Verdichtungsgrad von der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 wird eine hohe bauliche Dichte erreicht, welche bereits im Vorfeld eine optimale Ausnutzung des Baugebietes ermöglichen, sodass Nachverdichtungen umgangen werden können. Die Ausrichtung der möglichen Baukörper ist im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan so angeordnet, dass eine optimale Ausnutzung der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung erfolgen kann.

### 5.7. **Immissionsschutz**

Im vorliegenden Bericht von Geoplan GmbH aus Osterhofen mit der Nr. S2403033 vom 14.05.2024 wird eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm /21/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellt.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen.

Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgereuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Anmerkungen:

Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten



Immissionsrichtwerte. Aus diesem Grund wurde eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durchgeführt.

Für das geplante Gewerbegebiet wurde somit eine externe Gliederung vorgenommen bzw. es werden Festsetzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten („GE Pointen“) des Marktes getroffen. Im Gewerbegebiet „GE Pointen“, welches sich nordwestlich des Ortszentrums von Ruhmannsfelden befindet, gibt es Teilflächen ohne schalltechnische Einschränkungen.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können beim Markt Ruhmannsfelden zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

VORABZUG



## D. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1. Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

#### 1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Gewerbegebiet „Am Lerchenfeld“ liegt am nördlichen Rand von Ruhmannsfelden, südlich der Mittelschule und westlich der Sportanlagen und des Feuerwehrhauses. Direkt im nordöstlichen Anschluss sowie ca. 130 m weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Anwesen. Weiter südlich und direkt im Westen anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 30 m südlich verläuft der „Ruhmannsbach“, an diesen anschließend befindet sich ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen. Südlich verläuft direkt die „Marcher Straße“ und östlich verläuft unmittelbar die bestehende Straße „Am Lerchenfeld“. Ca. 130 m weiter westlich verläuft die Bundesstraße B11. Durch die direkte Lage an B 11 mit Anbindung Richtung Deggendorf zur Autobahn A 92 und mit Anbindung an die Bundesstraße B85 in Richtung Viechtach/Regen/Zwiesel weist es eine attraktive Verkehrsanbindung auf.

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 1017 und 1019 und 1031 der Gemarkung Ruhmannsfelden mit einer Flächengröße von ca. 14.900 m<sup>2</sup>.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt, stellt sich der Bereich als Graben bzw. Straßenverkehrsfläche dar.



Abbildung 6: Luftbildausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereiches des geplanten Gewerbegebietes, ohne Maßstab, BayernAtlas, 26.04.2024



### **1.3. Inhalt und Ziele der Bebauungsaufstellung**

Der Markt Ruhmannsfelden plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Osten sowie im Westen als Grünfläche mit Zweckbestimmung: Sportplatz dar.

Die bestehende Freifläche „Pointen“ (Fl. Nr. 957), ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Diese Fläche kann von der Gemeinde derzeit nicht erworben werden. Diese Fläche soll aus dem Flächennutzungsplan als Gewerbefläche herausgenommen werden.

Die o.g. Grundstücke, konnte die Gemeinde für eine gewerbliche Bebauung vom Grundstückseigentümer erwerben.

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es derzeit keine freien, zu erwerbenden Gewerbeflächen.

Das geplante Gewerbegebiet bietet Platz für vier Parzellen. Die Gemeinde möchte somit für die Marktgemeinde an dieser Stelle von Ruhmannsfelden Baurecht für neue Gewerbebetriebe schaffen, um wieder freie und verkaufbare gewerbliche Flächen zu besitzen und somit den Markt weiterhin attraktiv sowohl für Betriebe als auch hinsichtlich des demographischen Wandels bzw. des Arbeitsmarktes zu halten.

## **2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

### **2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Zudem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Für die Wirtschaft sollen die Standortvoraussetzungen, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G).

Der Markt Ruhmannsfelden liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01.06.2023) im allgemeinen ländlichen Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf, hier soll u. a. die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum



nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden und zudem seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden. Es ist somit notwendig laut LEP die eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und jeweiligen Siedlungscharakter mit bedarfsgerechten Angeboten auch in der Wirtschaft in angemessenem Umfang zu erhalten und weiterzuentwickeln.<sup>1</sup>

## 2.2. Regionalplan der Region 12 Donau - Wald

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Ruhmannsfelden an der Entwicklungsachse Deggendorf - Regen-Zwiesel und Regen-Viechtach. Der Markt Ruhmannsfelden ist dabei als Kleinzentrum dargestellt.

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

Zudem soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden (vgl. RP 12 B IV 2.1 Z).

## 2.3. Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ruhmannsfelden wird im Parallelverfahren mit dem Deckblatt Nr. XX angepasst. Dieser stellt das geplante Gewerbegebiet derzeit im Osten als landwirtschaftliche Fläche dar. Ein kleiner Teil im Westen stellt sich als Grünfläche mit Zweck: Sportplatz dar.



Abbildung 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan des Marktes Ruhmannsfelden mit Darstellung des Geltungsbereiches des geplanten Gewerbegebietes, ohne Maßstab

<sup>1</sup> LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023



## 2.4. Naturschutzrecht

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Amtlich kartierte Biotope sind vom geplanten Gewerbegebiet ebenfalls nicht betroffen. Die gesamte Marktgemeinde liegt innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

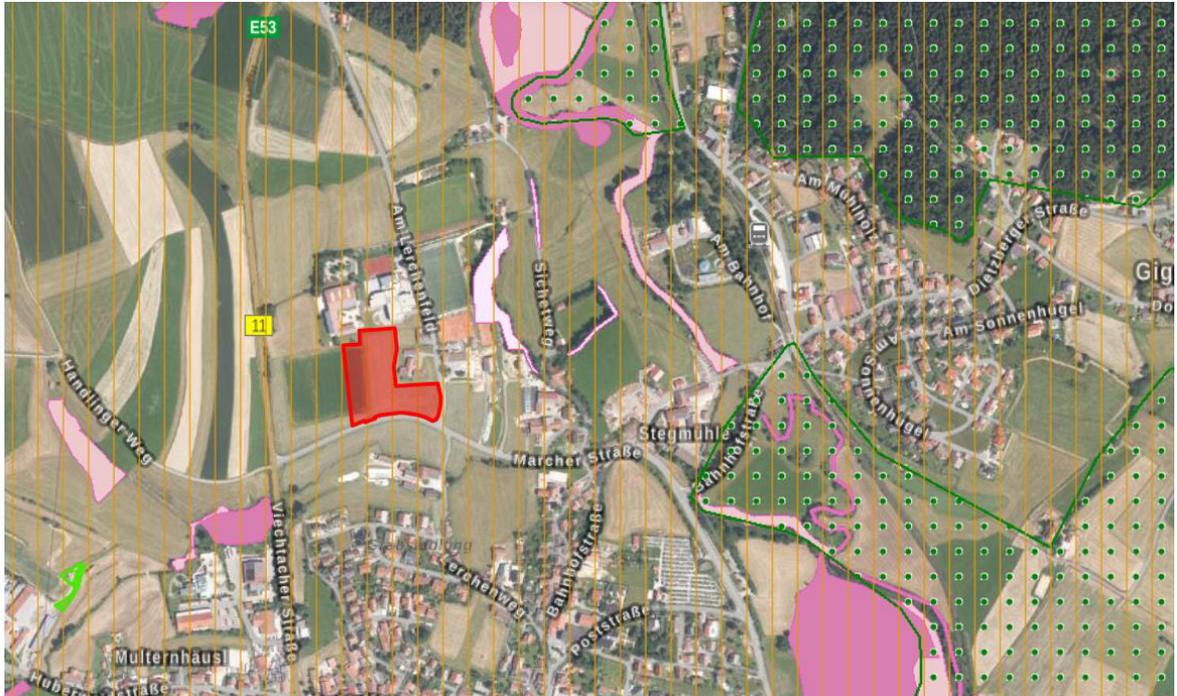


Abbildung 8: Darstellung der naturschutzfachlich geschützten Bereiche, ohne Maßstab, BayernAtlas vom 26.04.2024

## 2.5. Denkmalschutzrecht

Bei der Bewertung von potenziellen Baugebieten ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

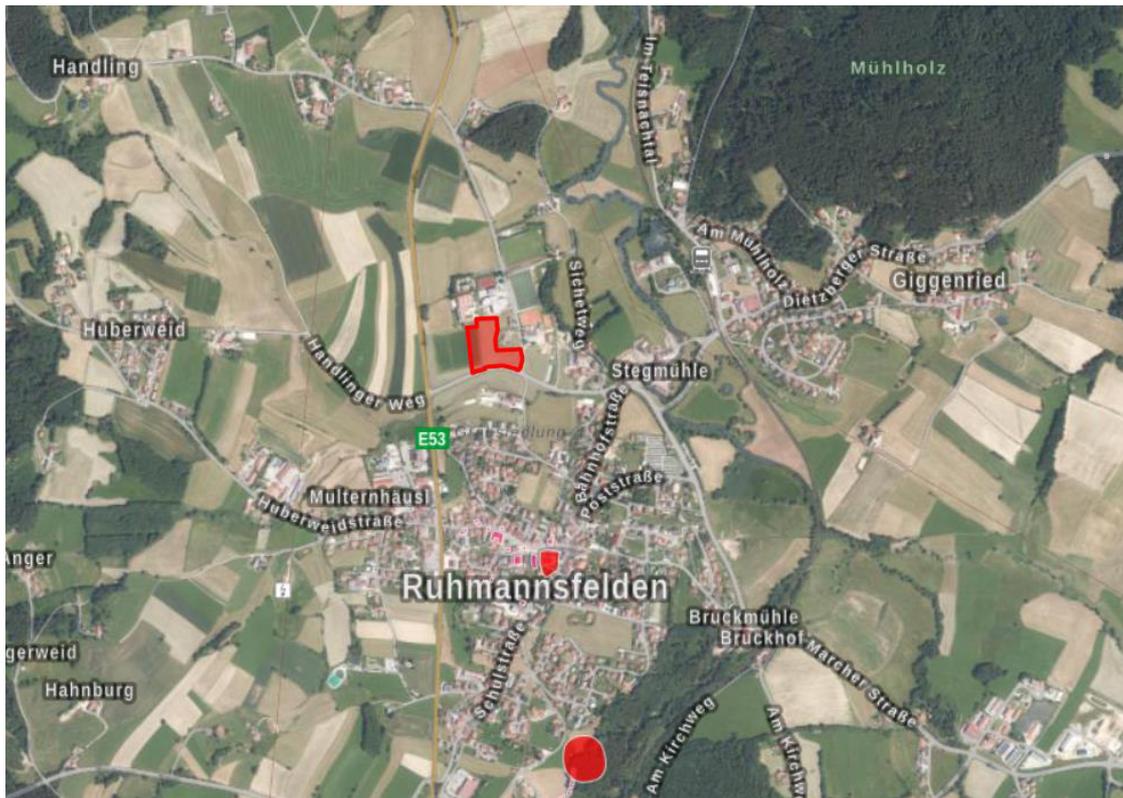


Abbildung 9: Darstellung der bekannten Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, BayernAtlas, 02.05.2024

## 2.6. Überschwemmungsgefährdung

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

Sog. „wassersensible Bereiche“ werden am südlichen Rand des Geltungsbereiches tangiert. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann, die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.<sup>2</sup>

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 30 m südlich verläuft der „Ruhmannsbach“. Die „mittlere Teisnach“ verläuft ca. 330 m weiter östlich.

<sup>2</sup> Vgl. Infobox Wassersensible Bereiche des BayernAtlas, letzter Zugriff 02.02.2024



Abbildung 10: Darstellung der Überschwemmungsgefährdung/wassersensiblen Bereiche, ohne Maßstab, BayernAtlas, 26.04.2024

## 2.7. **Wasserschutz/-recht**

Eine Wasserrechtsverfahren für das geplante Regenrückhaltebecken ist erforderlich.

## 2.8. **Altlasten**

Altlasten sind der Marktgemeinde in diesem Bereich nicht bekannt.

## 2.9. **Klimaschutz**

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

Die Flächen des Planungsgebietes lassen keine erheblichen, nach außen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus dem bereits bebauten Gewerbegebiet werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.



## 2.10. Immissionsschutz

Im vorliegenden Bericht von Geoplan GmbH aus Osterhofen mit der Nr. S2403033 vom 14.05.2024 wird eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm /21/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellt.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen.

Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Anmerkungen:

Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte. Aus diesem Grund wurde eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durchgeführt.

Für das geplante Gewerbegebiet wurde somit eine externe Gliederung vorgenommen bzw. es werden Festsetzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten („GE Pointen“) des Marktes getroffen. Im Gewerbegebiet „GE Pointen“, welches sich nordwestlich des Ortszentrums von Ruhmannsfelden befindet, gibt es Teilflächen ohne schalltechnische Einschränkungen.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können beim Markt Ruhmannsfelden zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.



### 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

##### 3.1.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

###### Beschreibung:

Bei dem Planungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt, stellt sich der Bereich als Graben bzw. Straßenverkehrsfläche dar.



Abbildung 11: Blick ausgehend von der Straße „Am Lerchenfeld“ im Osten über das geplante Gewerbegebiet Richtung Westen, Architekten + Ingenieure Weber, 12.05.2024



Abbildung 12: Blick ausgehend von der südlich verlaufenden „Marcher Straße“ Richtung über das geplante Gewerbegebiet in Richtung Norden, Architekten + Ingenieure Weber, 12.05.2024

###### Auswirkungen:

Infolge der zusätzlichen neuen Überbauung kommt es überwiegend zur Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit intensiv landwirtschaftlich (Grünland und Acker) genutzt werden. Zudem werden in einem geringen Umfang Flächen von der Straßenböschung/-graben für die zukünftige Zufahrt in das Gewerbegebiet beansprucht. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das Straßenbegleitgrün mit Graben haben eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

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

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind auf der Fläche aufgrund der intensiven Nutzung (Landwirtschaft) und der direkt angrenzenden Bebauung sowie unmittelbar angrenzenden zum Teil stark befahrenen Straßen nicht zu erwarten.

Durch Neupflanzungen sowohl von einzelnen Bäumen und auch der umlaufenden Randeingrünung wird es zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und damit bereits kurzfristig zu bessern Standort- und Lebensbedingungen für z. B. Vögel und Kleinsäuger, aber auch für Insekten sowie für die Pflanzenwelt kommen.



Mit zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen kann dauerhaft eine Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung erreicht werden.

#### Ergebnis:

Der Geltungsbereich ist insgesamt betrachtet somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten. Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

### 3.1.2. Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden fast ausschließlich als Braunerde aus skelettführendem (Kyro-) Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis).<sup>3</sup>

In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für das Planungsgebiet als Acker mit Lehm bzw. sandigen Lehm mit einer mittleren bis schlechten Zustandsstufe angegeben, welcher aus Verwitterungsböden entstanden ist.<sup>4</sup>

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

Das Plangebiet weist eine Neigung von Norden nach Süden von ca. 521 m auf 510 m ü. NN auf. Von Westen nach Osten ist das Gelände nahezu eben.

Es wurde vom Markt Ruhmannsfelden eine Baugrunderkundung beim Ingenieurbüro Geoplan GmbH aus Osterhofen beauftragt. Der geotechnische Bericht mit der Nr. B2401004 vom 27.03.2024 trifft Aussagen zur Bauausführung/Gründung für den Kanalbau, Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Es wurden ab Geländeoberkante 20 bis 40 cm starke humose Mutterbodenschichten in Form von teils sandigen Schluffen in steifer Konsistenz erkundet. Darunter wurden zum Teil sandig bis stark sandige und teils schwach kiesige Schluffe in weicher bis steifer Konsistenz als Verwitterungsschichten angetroffen. Darunter wurden gemischtkörnige Zersatzschichten mit schluffige bis stark schluffige und teils schwach kiesige bis kiesige und teils schwach tonige Sande in mitteldichter bis dichter Lagerung angetroffen. Aufgrund eines hohen Rammwiderstandes ist teilweise davon auszugehen, dass von einem Übergang in die kristalline Felszone bzw. mit dem Antreffen von größeren Steinen und Blöcken zu rechnen ist.

#### Auswirkungen:

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

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden die Flächen versiegelt.

#### Ergebnis:

Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen. Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Vgl. Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>

<sup>4</sup> Vgl. Bodenschätzungskarte M 1:25.000; <http://www.umweltatlas.bayern.de>



### 3.1.3. *Schutzgut Wasser*

#### Beschreibung:

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

Sog. „wassersensible Bereiche“ werden am südlichen Rand des Geltungsbereiches tangiert. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann, die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.<sup>5</sup>

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Es wurde vom Markt Ruhmannsfelden eine Baugrunderkundung beim Ingenieurbüro Geoplan GmbH aus Osterhofen beauftragt. Der geotechnische Bericht mit der Nr. B2401004 vom 27.03.2024 trifft Aussagen zur Bauausführung/Gründung für den Kanalbau, Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Grundwasser ist laut Gutachten erst in größeren Tiefen als Kluftgrundwasser zu erwarten. Grundsätzlich ist witterungsbedingt mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten wie z.B. den bindigen Verwitterungsschichten, in allen Tiefen bis GOK auch über einen geschlossenen Grundwasserhorizont zu rechnen.

Für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus Dachflächen etc. sind die hier angetroffenen bindigen bzw. sandigen und teils stark schluffigen Ablagerungen, welche bis zu den Endteufen vorliegen, aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit entsprechend nicht geeignet. Außerdem ist eine Entwässerung des Straßenunterbaus über das Erdplanum nicht möglich. Es wird hier von einer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort eher abgeraten und es wird eine direkte Einleitung der Entwässerungseinrichtungen in einen Kanal oder eine Vorflut empfohlen.

#### Auswirkungen:

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bis auf mögliche potenzielle Beeinträchtigungen durch die Kontamination des Oberflächenwassers aus Betriebsflächen mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.

Das o.g. Gutachten trifft folgende Aussage: Es wird eine gewisse Rückhaltung sowie Drosselung des anfallenden Wassers in einem Stauraumkanal oder einem Rückhaltebecken erforderlich

---

<sup>5</sup> Vgl. Infobox Wassersensible Bereiche des BayernAtlas, letzter Zugriff 02.02.2024



werden. Bei einem Rückhaltebecken sind die Böschungen in den erkundeten bindigen bzw. gemischtkörnigen Böden mit einer maximalen Neigung von  $\epsilon 1 : 1,25$ , besser  $1 : 1,6$ , auszubilden.

Vor der Profilierung und Erstellung eines Beckens in den anstehenden Schichten sind vorab die evtl. stärker humosen Schichten abzutragen. Überwiegend dürften somit in den Böschungsbereichen und auch im Sohlbereich eines Beckens  $\geq$  steife bindige Böden bzw. stark schluffige Sande anstehen.

Zur Sicherstellung ausreichend stabiler Böschungsbereiche sind im Wasserwechselbereich auf Höhe der Sande ggf. auch zusätzliche Oberflächensicherungsmaßnahmen (z. B. mit Wasserbausteinen bzw. Lehmabdichtung) im Böschungsbereich vorzusehen. Die Abdichtung der Beckensohle kann innerhalb der Sandschichten mit einem Tonschlag oder z.B. mit Bentonitmatten erfolgen.

Es wird ein Regenrückhaltebecken zur Niederschlagswasserbehandlung festgesetzt.

#### 3.1.4. *Schutzgut Klima und Luft*

##### Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Das Gebiet liegt in einem leichten Talrand. Der Bereich hat keine Funktion auf das örtliche Klima oder auf örtliche Luftströme.

##### Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Gewerbeflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend bzw. sind diese so gering, dass diese zu vernachlässigen sind.

##### Ergebnis:

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen. Gemäß Leitfadens ist das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

#### 3.1.5. *Schutzgut Landschaftsbild*

##### Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet „Am Lerchenfeld“ liegt am nördlichen Rand von Ruhmannsfelden, südlich der Mittelschule und westlich der Sportanlagen und des Feuerwehrhauses. Direkt im nordöstlichen Anschluss sowie ca. 130 m weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Anwesen. Weiter südlich und direkt im Westen anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 30 m südlich verläuft der „Ruhmannsbach“, an diesen anschließend befindet sich ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen. Südlich verläuft direkt die „Marcher Straße“ und östlich verläuft unmittelbar die bestehende Straße „Am Lerchenfeld“. Ca. 130 m weiter westlich verläuft die Bundesstraße B11. Durch die direkte Lage an B 11 mit Anbindung Richtung Deggendorf zur Autobahn A 92 und mit Anbindung an die Bundesstraße B85 in Richtung Viechtach/Regen/Zwiesel weist es eine attraktive Verkehrsanbindung auf.

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 1017 und 1019 und 1031 der Gemarkung Ruhmannsfelden mit einer Flächengröße von ca. 14.900 m<sup>2</sup>.



Bei dem Planungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt, stellt sich der Bereich als Graben bzw. Straßenverkehrsfläche dar.

Das Plangebiet weist eine Neigung von Norden nach Süden von ca. 521 m auf 510 m ü. NN auf. Von Westen nach Osten ist das Gelände nahezu eben.

Auswirkungen:

Durch das geplante Gewerbegebiet südlich der Mittelschule und westlich der weiteren Bebauung nehmen die optischen Überprägungen des Landschaftsbildes in einem geringen bis mittleren Umfang zu, der Ortsrand verlagert sich nach Süden an die „Marcher Straße“.

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

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

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die „betriebsbedingten“ Auswirkungen wie die Veränderung des Landschaftsbildes können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1b mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

### 3.1.6. Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Kartierte Wander- und Erholungswege sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In Bezug auf die bestehende Bebauung sowie der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B20 hat das Plangebiet keine erkennbare Erholungsfunktion für den Ort und seine Umgebung.

Auswirkungen:

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

Das geplante Gewerbegebiet mit mittels einer Randeingrünung eingegrünt.

Ergebnis:

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

### 3.1.7. Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet „Am Lerchenfeld“ liegt am nördlichen Rand von Ruhmannsfelden, südlich der Mittelschule und westlich der Sportanlagen und des Feuerwehrhauses. Direkt im nordöstlichen Anschluss sowie ca. 130 m weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Anwesen.



Weiter südlich und direkt im Westen anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 30 m südlich verläuft der „Ruhmannsbach“, an diesen anschließend befindet sich ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen. Südlich verläuft direkt die „Marcher Straße“ und östlich verläuft unmittelbar die bestehende Straße „Am Lerchenfeld“. Ca. 130 m weiter westlich verläuft die Bundesstraße B11. Durch die direkte Lage an B 11 mit Anbindung Richtung Deggendorf zur Autobahn A 92 und mit Anbindung an die Bundesstraße B85 in Richtung Viechtach/Regen/Zwiesel weist es eine attraktive Verkehrsanbindung auf.

Auswirkungen:

Für das geplante Gewerbegebiet ist für die Parzellen das Emissionskontingent neu zu berechnen.

Ergebnis:

Ein entsprechendes Schallgutachten wurde beauftragt. Ein entsprechendes Schallgutachten wurde beauftragt. Im vorliegenden Bericht von Geoplan GmbH aus Osterhofen mit der Nr. S2403033 vom 14.05.2024 wird eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm /21/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellt. Die genauen Emissionskontingente können den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz entnommen werden.

Auf das Schutzgut Mensch (Immissionen, Lärm) sind voraussichtlich nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

### 3.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Denkmäler sind im Planungsgebiet selbst und im Umgriff nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Auswirkungen / Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter feststellbar.

### 3.1.9. Wechselwirkungen

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



### 3.1.10. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Landschaft	Mittlere Bedeutung
Mensch (Erholung und Lärm)*	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter *	Keine Bedeutung
<b>Gesamtbewertung: Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter*</b> die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter haben gemäß dem Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ keine Auswirkung auf die Einstufung hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung	

## 3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 3.2.1. Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen bzw. deren Erweiterungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile, welche früher intensiv genutzt wurden, werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung erfolgen eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung und Sicherung von gewerblichen Flächen an dieser Stelle des Marktes Ruhmannsfelden, in direktem räumlichem Zusammenhang mit bereits vorhandener Bebauung und Verkehrswege vorbelasteten Umfeld.

### 3.2.2. Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden, die noch nicht bebauten Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen intensiven Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, vor allem ausgehend vom intensiv genutzten Grünland, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

Zudem würde bei einer Nichtdurchführung der Planung die Erweiterungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Bebauung in Ruhmannsfelden weiter eingeschränkt und Bauwillige würden sich in den umliegenden Gemeinden ansiedeln, was u. a. den demographischen Wandel weiter verstärken würde.



### **3.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **3.3.1. Vermeidung und Verringerung**

##### Schutzgut Arten

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Eingrünung
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile

##### Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, für Zufahrten auch Asphalt

##### Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion / Bodenverdichtung

##### Schutzgut Mensch:

- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen: werden durch das beauftragte Gutachten noch ergänzt

#### **3.3.2. Grünordnerische Maßnahmen**

- Naturnahe Gestaltung der Freiflächen

#### **3.3.3. Ausgleich**

Ausgleichsmaßnahmen werden noch festgesetzt



### **3.4. Eingriffsregelung / Ausgleich**

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 2 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

#### Bestandserfassung/-bewertung

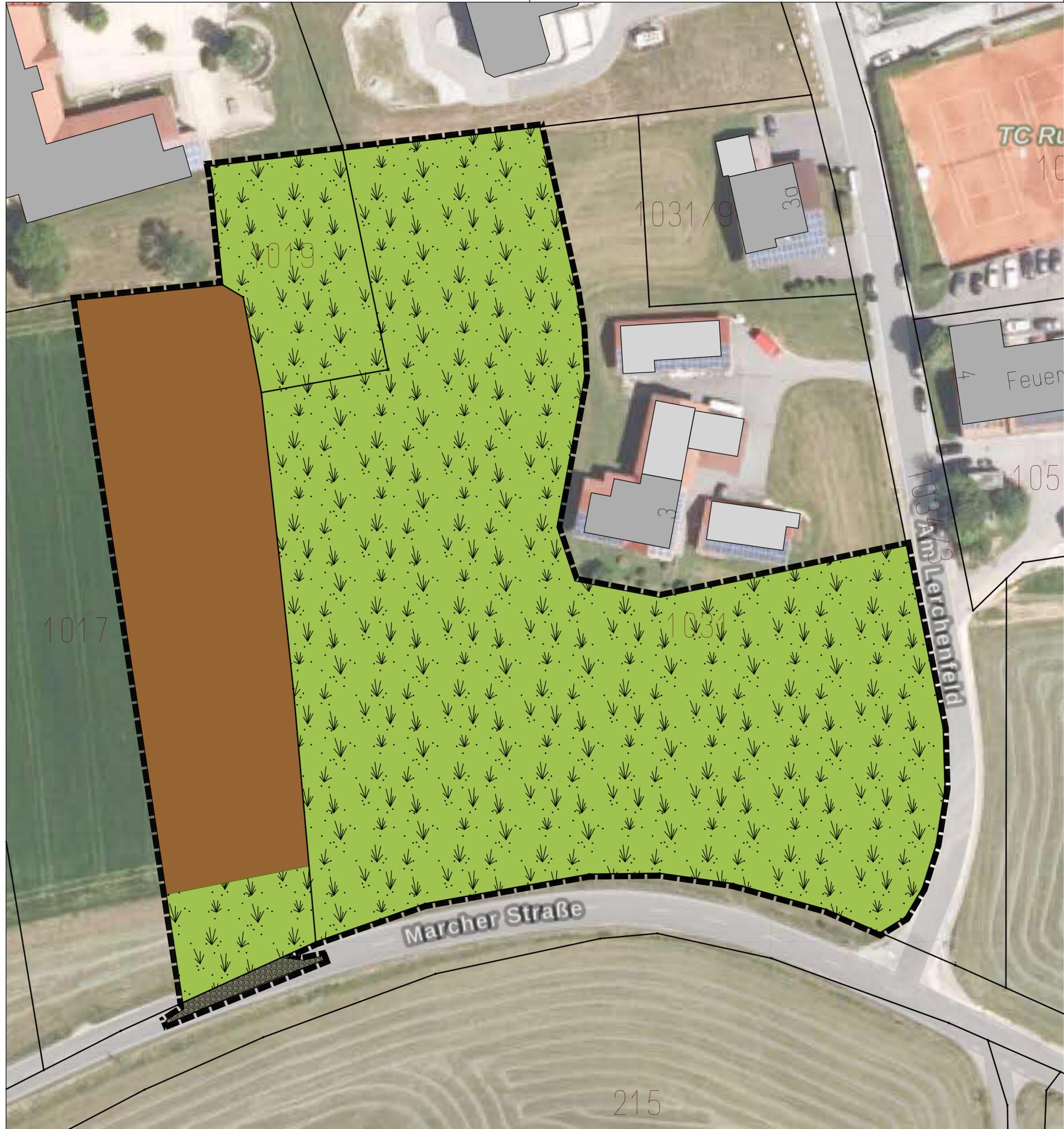
Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 1017 und 1019 und 1031 der Gemarkung Ruhmannsfelden mit einer Flächengröße von ca. 14.900 m<sup>2</sup>.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt, stellt sich der Bereich als Graben bzw. Straßenverkehrsfläche dar.

Der Geltungsbereich ist insgesamt betrachtet somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten. Hier sind grundsätzlich pauschal 3 Wertpunkte anzusetzen. Da jedoch die Flächen flächenscharf abgegrenzt werden können, kann gemäß Leitfaden der jeweilige Wertpunkt des Biotoptyps angesetzt werden.

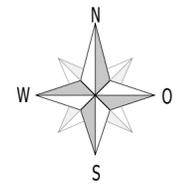
Der Geltungsbereich ist somit folgendermaßen anzusetzen:

- Intensiv genutzte Ackerfläche – A11, 2 Wertpunkte
- Intensivgrünland – G11, 3 Wertpunkte
- Straßenverkehrsfläche – V11, 0 Wertpunkte
- Graben, naturfern – F211, 5 Wertpunkte



**LEGENDE**

-  Geltungsbereich BuGOP  
ca. 14.900 m<sup>2</sup>
-  Intensivgrünland (G11)  
ca. 11.705 m<sup>2</sup>
-  intensiv genutzte Ackerfläche (A11)  
ca. 3.121 m<sup>2</sup>
-  Graben mit artenarme Gras-/Krautflur (F211)  
ca. 69 m<sup>2</sup>
-  Asphaltierte Straßenfläche  
ca. 5 m<sup>2</sup>



**LANDSCHAFTSPFLERISCHER BEGLEITPLAN**  
ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG**  
**GEWERBEGEBIET "AM LERCHENFELD" IN RUHMANNSFELDEN**  
IN DER FASSUNG VOM XX. MAI 2024

BAUHERR: MARKT RUHMANNSFELDEN ÜBER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RUHMANNSFELDEN VERTR. D. 1. BGM WERNER TROIBER	<b>- BESTANDSPLAN -</b>	
	Projekt-Nr. 2023_029	MASSSTAB 1:500
UNTERSCHRIFT _____	BAUORT: FL.-NR. 1017 + 1019 + 1031 + 1059/1 GEMARKUNG RUHMANNSFELDEN	

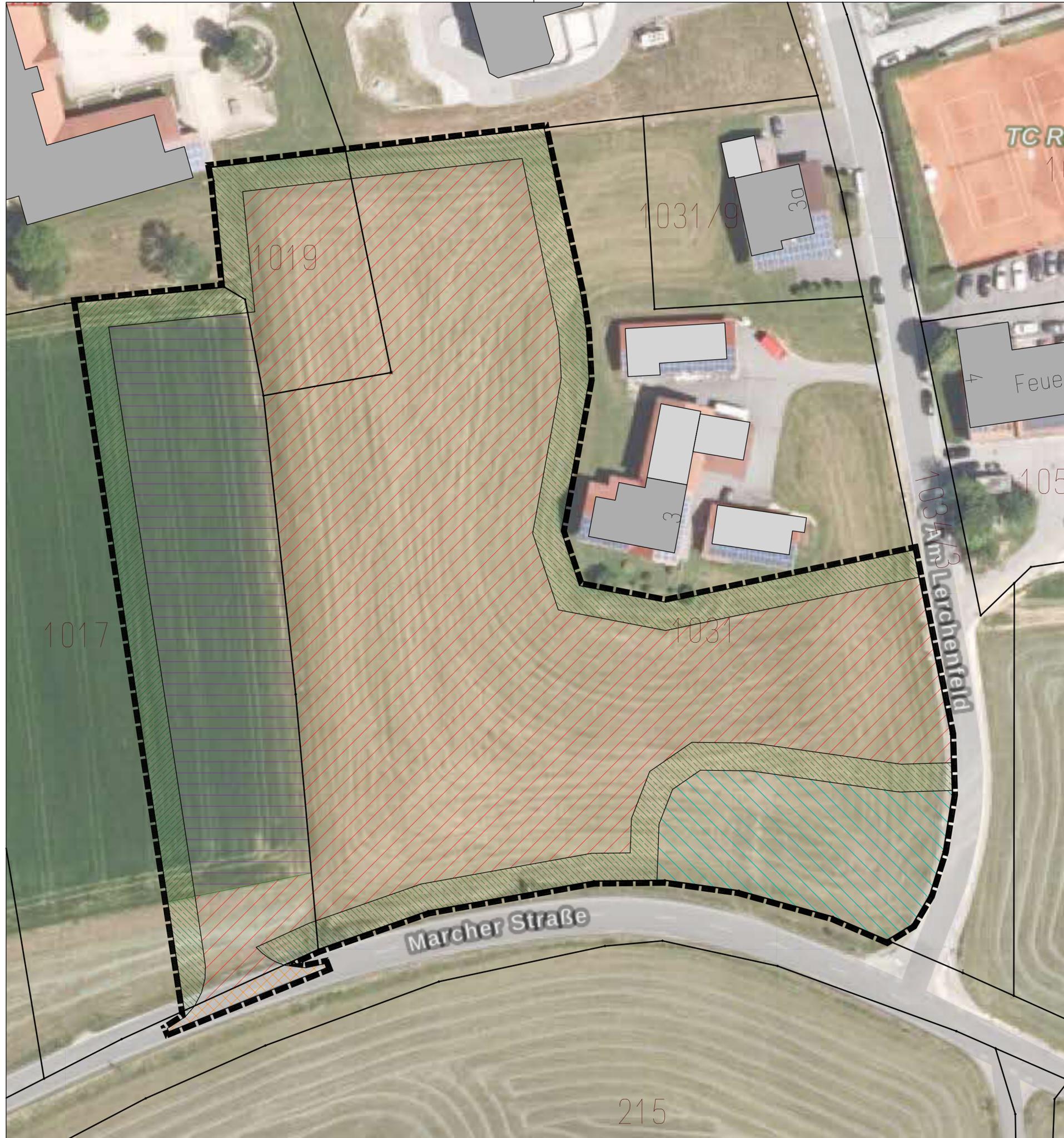
ENTWURFSBEARBEITUNG:



**ARCHITEKTEN  
INGENIEURE**  
**WEBER**  
ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

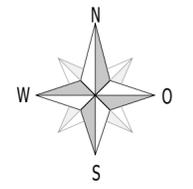
ARCHITEKT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB  
 ALLERSDORF 26 94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNSFELDEN 10  
 FON: 09929 -95778-0 FON: 09929 -95778-0  
 FAX: 09929 -95778-49 FAX: 09929 -95778-99  
 @:INFO@ARCH-ING-WEBER.DE WWW.ARCH-ING-WEBER.DE

HOCHBAU  
  TIEFBAU  
  STÄDTEBAU



## LEGENDE

-  Geltungsbereich BuGOP; ca. 14.900 m<sup>2</sup>
-  Verlust Intensivgrünland durch GE; ca. 8.646 m<sup>2</sup>
-  Verlust Acker durch GE; ca. 2.456 m<sup>2</sup>
-  Verlust Böschung/Graben durch GE; ca. 68 m<sup>2</sup>
-  Verlust Intensivgrünland durch RRB; ca. 1.140 m<sup>2</sup>
-  Aufwertung Intensivgrünland; ca. 1.919 m<sup>2</sup>
-  Aufwertung Acker; ca. 665 m<sup>2</sup>
-  Aufwertung Böschung/Graben; ca. 1 m<sup>2</sup>
-  Erhalt Straße; ca. 5 m<sup>2</sup>



**LANDSCHAFTSPFLERISCHER BEGLEITPLAN**  
 ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG**  
**GEWERBEGEBIET "AM LERCHENFELD" IN RUHMANSFELDEN**  
 IN DER FASSUNG VOM XX. MAI 2024

BAUHERR:  
 MARKT RUHMANSFELDEN  
 ÜBER  
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RUHMANSFELDEN  
 VERTR. D. 1. BGM WERNER TROIBER

**- EINGRIFF -**

Projekt-Nr. 2023_029	MASSSTAB 1:500
-------------------------	----------------

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

BAUORT:  
 FL.-NR. 1017 + 1019 + 1031 + 1059/1  
 GEMARKUNG RUHMANSFELDEN

ENTWURFSBEARBEITUNG: \_\_\_\_\_



ARCHITEKT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB  
 ALLERSDORF 26 94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANSFELDEN 10  
 FON: 09929 -95778-0 FON: 09929 -95778-0  
 FAX: 09929 -95778-49 FAX: 09929 -95778-99  
 @:INFO@ARCH-ING-WEBER.DE WWW.ARCH-ING-WEBER.DE

■ HOCHBAU ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU



Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung grundsätzlich die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 14.900 m<sup>2</sup>. Die geplante „umlaufende“ Randeingrünung wird nicht als Eingriff gewertet. Die Neuanlage der Zufahrtsstraße im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße ist ebenfalls nicht als Eingriff zu werten. Somit werden folgende Flächen als Eingriff gerechnet:

- 2.456 m<sup>2</sup> Ackerfläche (A11)
- 9.785 m<sup>2</sup> Intensivgrünland (G11)
- 68 m<sup>2</sup> Graben (F211)

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

**Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs laut Leitfaden**

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering (A11)	2.456	2	0,8	3.929,6
Gering (G11)	9.787	3	0,8	23.488,8
Gering (F211)	68	5	0,8	272
Mittel	0	8	0,8	0
Hoch	0	11	1	0
	0	12	1	0
	0	13	1	0
	0	14	1	0
	0	15	1	0
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>27.690,4</b>
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung von naturnahen Gehölzhecken zwischen den Parzellen und als Randeingrünung sowie Festsetzung von Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatzanzahl			Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Vielfältige positive Auswirkungen auf Mikroklima, Bausubstanz, Lebensqualität; wertvoller Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel			Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Vielfältige Positive Auswirkungen auf Mikroklima, Bausubstanz, Lebensqualität; wertvoller Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit max. 2.700 Kelvin	Festsetzung im BuGOP aufgrun § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)</b>		<b>20 %</b>
<b>Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>		<b>22.152,32</b>

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 22.152,32 Wertpunkten kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden. Der Ausgleich erfolgt auf der externen Fläche:

**Aussage Gemeinde erforderlich!**

VORABZUG



### **3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an bestehende Bebauung (im Norden Mittelschule, im Nordosten Sportplätze, im Osten landwirtschaftliche Anwesen und Feuerwehr)
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen (Intensivgrünland und intensiv genutzter Acker)
- erschließungstechnisch gutes Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen von weiteren Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen, da sich eine Nutzung zum Beispiel als Wohngebiet aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 20 und der landwirtschaftlichen Anwesen im Umfeld nicht optimal eignet.

Eine weitere alternative Überplanung wäre als Grünfläche oder Ausgleichsfläche denkbar, allerdings ist dies für die Grundstücksbesitzer im Gegensatz zur bestehenden Nutzung bzw. der geplanten Nutzung nicht rentabel und für eine solche Nutzung wird die Fläche auch nicht zur Verfügung gestellt.

Alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich einer anderen Erschließung ergeben sich aufgrund der vorhandenen Topografie nicht.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Regen)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan des Marktes Ruhmannsfelden
- Ortsbesichtigung durch Architekten + Ingenieure Weber (Mai 2024)
- Geotechnischer Bericht Nr. B2401004 vom 29.03.2024, Geoplan GmbH
- Schalltechnischer Bericht Nr. S2403033 vom 14.05.2024, Geoplan GmbH

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

### **4.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete



Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

#### **4.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das geplante Gewerbegebiet „Am Lerchenfeld“ liegt am nördlichen Rand von Ruhmannsfelden, südlich der Mittelschule und westlich der Sportanlagen und des Feuerwehrhauses. Direkt im nordöstlichen Anschluss sowie ca. 130 m weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Anwesen. Weiter südlich und direkt im Westen anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 30 m südlich verläuft der „Ruhmannsbach“, an diesen anschließend befindet sich ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen. Südlich verläuft direkt die „Marcher Straße“ und östlich verläuft unmittelbar die bestehende Straße „Am Lerchenfeld“. Ca. 130 m weiter westlich verläuft die Bundesstraße B11. Durch die direkte Lage an B 11 mit Anbindung Richtung Deggendorf zur Autobahn A 92 und mit Anbindung an die Bundesstraße B85 in Richtung Viechtach/Regen/Zwiesel weist es eine attraktive Verkehrsanbindung auf.

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 1017 und 1019 und 1031 der Gemarkung Ruhmannsfelden mit einer Flächengröße von ca. 14.900 m<sup>2</sup>.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt, stellt sich der Bereich als Graben bzw. Straßenverkehrsfläche dar.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna, Mensch Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.



<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung des Bestands</b>
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Landschaft	Mittlere Bedeutung
Mensch (Erholung und Lärm)*	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter *	Keine Bedeutung
<b>Gesamtbewertung: Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>	
* die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter haben gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ keine Auswirkung auf die Einstufung hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung	

VORABENTWURF



## **E. Anhang**

1. Geotechnischer Bericht Nr. B2401004 vom 29.03.2024, Geoplan GmbH
2. Schalltechnischer Bericht Nr. S2403033 vom 14.05.2024, Geoplan GmbH

VORABZUG