



## **DECKBLATT NR. 1**

ZUM BEBAUUNGSPLAN „Reiserberg“

## **BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. ANLASS**
- 2. ÄNDERUNGEN**
- 3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**
- 4. UMWELTBERICHT - Maßnahmen**
- 5. ARTENSCHUTZ – Maßnahmen**
- 6. HINWEISE**
- 7. WEITERE VORSCHRIFTEN**

### **Anlagen:**

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.01.2025**
- **Umweltbericht vom 01.07.2025**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungsplan „Reiserberg“ wurde im Jahr 2013 erstellt und ist rechtskräftig. Das angrenzende Grundstück Fl. Nr. 2281 wurde im Jahr 2022 geteilt, (Fl. Nr. 2281, 2281/12 und 2281/6). Die Fl. Nr. 2281/6 wurde an die Gemeinde Ruderting verkauft. Auf dem Grundstück soll eine Betreuungseinrichtung für Senioren mit Tagespflege, Senioren-Wohngemeinschaften und betreuten Wohnungen entstehen. Die Fl. Nr. 2281 soll auf vier Parzellen aufgeteilt werden, hierzu soll der vorhandene Bebauungsplan „Reiserberg“ erweitert werden. Die Änderungen beziehen sich auf den notwendigen Platzbedarf für ein Projekt mit betreuten Wohneinheiten, Wohngemeinschaften, sowie Angeboten der Kurzzeit- und Tagespflege.

## **2. ÄNDERUNGEN**

### **Erweiterung Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich Bebauungsplan Reiserberg wird im Zuge der Deckblattänderung, um die Fl. Nr. 2281/6, 2281/12, 2281, 2281/12 und 2282 erweitert.

## zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Bisher: Im Geltungsbereich sind derzeit Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zugelassen.

Neu: In WA1.1 und WA1.2 sind mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

Bisher: Im Geltungsbereich beträgt die derzeitig zugelassene Zahl der Vollgeschosse max. II VG

Neu: In WA1.1 ist eine Tiefgarage + zwei Vollgeschosse zulässig  
In WA1.2 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

Bisher: Im Geltungsbereich werden je Wohnung 2 Stellplätze errichtet

Neu: Bei Altenwohnungen und betreuten Wohnen werden je Wohnung 1,0 Stellplätze, zzgl. 20 % Besucherstellplätze, errichtet.  
Bei Seniorenwohngemeinschaften werden je 5 Betten, 1,0 Stellplätze (inkl. Personal) zzgl. 20 % Besucherstellplätze, errichtet.  
Bei Betreuungseinrichtungen (z.B. Tagespflege) werden 1,0 Stellplätze je 10 Pflegeplätze, zzgl. 20 % Besucherstellplätze, errichtet.

zu 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Erhöhung auf 0.4 (statt bisher 0.3)

zu 1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) Erhöhung auf 1.0 (statt bisher 0.6)

zu 1.2.3 Wandhöhen (WH) Wandhöhe wird in WA1.1 und WA1.2 mit einer Höhe über NHN festgelegt.

a) Damit die Gebäude im Verhältnis zu ihrer Breite nicht überhöht wirken, muss sich bei einer dreigeschossigen Bauweise das oberste Geschoss in Farbe/ Materialität von den unteren beiden unterscheiden.

## zu 2.0 Bauweise:

zu 2.1 zusätzlich zu der offenen Bauweise wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise, wie offene Bauweise nur mit einer Länge > 50m, festgelegt.

## 3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Die Deckblattänderung schließt eine Lücke zwischen den Bebauungsplänen „Reiserberg“, „Reisach“ und „Reiserbauernfeld“. Hierfür werden die letzten zwei Grundstücke innerhalb des Gebiets am Reiserberg an den vorhandenen Bebauungsplan mit angeschlossen, damit eine Nachverdichtung gemäß §1a Abs. 2 BauGB, innerhalb der Gemeinde Ruderting erfolgen kann.

Zusätzlich wird mit den Änderungen zu WA 1.1 und 1.2 der Grundstein für eine Neubebauung mit Schwerpunkt auf seniorengerechten Wohnungen, und betreuten Wohngemeinschaften mit Angeboten an Kurzzeit- und Tagespflege gelegt.

### GRUNDSTÜCKSKAUF

Das Grundstück Fl. Nr. 2281/6 wurde durch die Gemeinde Ruderting unter der Auflage gekauft, dass auf dem Grundstück eine Einrichtung für Seniorengerechtes Wohnen mit Tagespflege und Seniorenwohngemeinschaften entstehen soll. Aufgrund

der Auflage wird der Bebauungsplan Reiserberg erweitert und das Grundstück mit der Fl. Nr. 2281/6 der Nutzung zugeordnet. Der aus der Nutzung resultierende Platzbedarf wird im Bebauungsplan berücksichtigt, somit ändert sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 2281/6 die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zusätzlich sollen vier weitere Baugrundstücke (WA1.3) für eine Einfamilienhausbebauung erschlossen werden.

#### **BEDARF AN SENIORENGERECHTEN WOHNUNGEN**

Die geplante Senioren-WG und Tagespflege in Ruderting würde nicht nur den dringenden Bedarf an angemessener Pflege und Betreuung älterer Menschen decken, sondern sich auch nahtlos in die bestehende Wohnbebauung integrieren. Angesichts der Tatsache, dass es in Ruderting derzeit keine vergleichbare Einrichtung gibt, wäre die Platzierung der Senioren-WG und Tagespflege in einem Wohngebiet die optimale Lösung, um eine harmonische und unauffällige Einbindung in das lokale Umfeld zu gewährleisten.

Durch die Integration in die Wohnbebauung würde die Einrichtung nicht nur gut erreichbar für die Bewohner sein, sondern auch den älteren Menschen ermöglichen, weiterhin Teil der Gemeinschaft zu sein und an lokalen Aktivitäten teilzunehmen, ohne dass sie weit reisen müssen. Gleichzeitig würde die Schaffung von Arbeitsplätzen im Pflege- und Betreuungsbereich einen wirtschaftlichen Impuls setzen und lokale Beschäftigungsmöglichkeiten schaffen.

#### **AUSWIRKUNG AUF DIE BEBAUUNG**

Da es sich bei der geplanten Einrichtung um eine Wohnnutzung handelt, würde sie keine Störung durch Lärm oder ähnliche Beeinträchtigungen mit sich bringen. Im Gegenteil, sie würde das lokale Wohngebiet beleben und durch die Präsenz von Senioren eine zusätzliche soziale Komponente einbringen. Die Senioren würden in einer vertrauten Umgebung leben und sich sicher fühlen, während sie gleichzeitig Zugang zu den benötigten Pflege- und Betreuungsleistungen haben.

Insgesamt betrachtet wäre die Senioren-WG und Tagespflege in Ruderting nicht nur eine Antwort auf den aktuellen Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen, sondern auch eine Investition in die Zukunft des Gemeinwesens. Sie würde den Bedarf decken, die soziale Integration fördern und dabei eine ruhige und harmonische Nachbarschaft gewährleisten.

### **4. UMWELTBERICHT - GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG; VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

Die Beurteilung erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (*Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021*).

#### **4.1 Bestandsaufnahme:**

Bei der Bestandsaufnahme wurden alle 5 im Leitfaden angeführten Schutzgüter mit einer mittleren Bedeutung vorgefunden. Die zusätzlich betrachteten Schutzgüter Mensch Erholung sowie Mensch Lärm und Geruchsbelastung wurden mit einer mittleren bzw. geringen

Bedeutung / Grundbelastung bewertet und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

#### 4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die festgesetzte GRZ liegt auf dem Flurstück 2281/6 bei 0,4 und auf dem Flurstück 2281 bei 0,3.

#### 4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist entsprechend dem Regelfall im Leitfaden 2021 über das Schutzgut Arten und Lebensräume vorgesehen.

Gemäß Naturschutzgesetz gilt das Vermeidungs- / Minimierungsgebot, um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Mit den Tabellen 2.1 und 2.2 in der Anlage 2 des Leitfadens 2021 werden Vermeidungsmaßnahmen angeführt. Dabei verringern lediglich die an-geführten Vermeidungsmaßnahmen der Tabelle 2.2 den Ausgleichsbedarf und können als sogenannter „Planungsfaktor“ eingebracht werden. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen, bei denen mit einem „P“ die Maßnahmen welche den Ausgleichsbedarf verringern gekennzeichnet werden, sind vorgesehen. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiten Vermeidungsmaßnahmen werden mit einem „V“ gekennzeichnet. Die nähere Erläuterung der Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

##### **4.3.1 Schutzgut Boden**

- Separater Abtrag und fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau bzw. Verwertung des Oberbodens
- Begrenzung des Baufeldes sowie der Arbeits- und Lagerflächen auf das zwingend notwendige Maß zur Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen.

##### **4.3.2 Schutzgut Wasser**

- Geordnete Entsorgung des Abwassers
- Vermeidung von Metalldächern. Unbeschichtete Metalldächer über 50m<sup>2</sup> sind unzulässig.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei den Stellplätzen (P)
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken.
- Breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser
- Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser in den Feuchtwald im Baugebiet Reisach.
- Begrenzung des Baufeldes sowie der Arbeits- und Lagerflächen auf das zwingend notwendige Maß.

##### **4.3.3 Schutzgut Luft/Klima**

- Erhalt von 5 Bäumen
- Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum II. oder III. Ordnung bzw. Obstbaum als Halb- oder Hochstamm je vollendete 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Ein- und Durchgrünung. Zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume auf den Stellplätzen der Bauparzellen können dabei mit angerechnet werden.
- Untergliederung von Parkplätzen durch Baumpflanzungen. Je 5 Stellplätze 1 Laubbaum II. oder III. Ordnung.
- Eingrünung von Mauern
- Keine Versteinungen von Böschungen

#### **4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Erhalt von 5 Bäumen
- Schutz der zu erhaltenden Bäumen durch einen Zaun während der Bauphase
- Pflanzung von 10 heimischen Laubbäumen II. oder III. Ordnung bzw. Obstbäumen als Hoch- oder Halbstamm.
- Begrenzung des Baufeldes auf das zwingend notwendige Maß.
- Einfriedungen ohne Sockelmauer und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm.
- Strauchpflanzungen müssen einen Anteil von mindestens 25% heimische Gehölze aufweisen.
- Abschneiden der Blüten des Großen Wiesenknopfes zur Verhinderung der Blütenbildung (Anfang Juli bis Mitte August)
- Der Gebäudeabriss erfolgt im Zeitraum September / Oktober oder Mitte März bis Mitte April. Dabei muss im September sowie Mitte März – Mitte April vorab eine Kontrolle auf Vogelbrut stattfinden. Direkt vor dem Gebäudeabriss sind Fledermaushangplätze durch die Ökologische Bauleitung auf Besatz zu kontrollieren (V). Alternative gemäß Angabe im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
- An jedem Gebäude sind 3 Fledermausflachkästen bzw. in die Fassade integrierte Fledermauskästen einzubauen (V)
- Rodung der potentiellen Quartierbäume im Oktober unter Begleitung einer Ökologischen Bauleitung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln. Die sonstigen Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.10. – 29.02. zu fällen (V).
- Erhalt der als Quartierbaum für Fledermäuse und Vögel aufgenommenen Linde an der Straße im Südwesten (V).
- Anbringen von insgesamt 24 Fledermausersatzquartieren unterschiedlicher Art für die gefälltten Quartierbäume. Alternativ Einbau eines Fledermausturmes (V).
- Keine Ausführung von Nachtarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung im Zeitraum von April bis September zum Fledermausschutz (V).
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfleuchten oder LED Lampen mit warmweißem Licht mit max. 2.700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen und nach oben abzuschirmen (P + V).
- Vogelgefährdende Glasflächen in Form von großflächigen Glasfronten, transparenten Abschirmungswänden, Durchsichten und Korridore sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad bzw. Sichtbarmachen der Glasflächen zu entschärfen (V).
- Die an der Fassade angebrachten Vogelkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis 29.02) abzuhängen (V).
- Anbringen von 21 Vogelkästen unterschiedlicher Art für die Fällung von Quartierbäumen (V).

#### **4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

- Erhalt von Bäumen an der Südgrenze
- Eingrünung des Baugebietes im Süden zur freien Landschaft
- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung eines Laubbaumes II. oder III. Ordnung bzw. Obstbäumen als Hoch- oder Halbstamm je vollendete 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die zu erhaltenden Bäume / auf Stellplätzen zu pflanzenden Bäume werden dabei mit angerechnet.
- Untergliederung von Parkplätzen durch Laubbäume II. oder III. Ordnung. Je 5 Parkplätze 1 Baum.
- Anlage von Böschungen und Mauern mit einer Maximalhöhe von 1m
- Eingrünung der Mauern
- Keine Versteinungen von Böschungen

#### 4.3.6 Allgemein

Die Realisierung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird durch eine ökologische Bauleitung begleitet. Für die Bebauung auf dem Flurstück 2281/6 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 5. ARTENSCHUTZ - MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

#### Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung

- 1. Gebäudeabbruch bei Fledermäusen:** Der Abbruch erfolgt im September/Oktober oder März/April, um Vogelbruten und Fledermausquartiere zu schützen. Vorher werden mögliche Hangplatzstrukturen im Beisein einer ökologischen Baubegleitung entfernt. Falls ein Abbruch außerhalb dieser Zeiträume notwendig ist, werden Ausflugbeobachtungen durchgeführt. Bei Nachweis von Fledermäusen werden die Quartiere mit Einwegverschlüssen für mindestens drei Nächte verschlossen, bevor der Abbruch erfolgt. Zwischen dem 21.05. und 10.08. ist ein Abbruch nicht erlaubt, um Jungtiere zu schützen.
- 2. Errichtung von Fledermaus-Ersatzquartieren:** An den Fassaden der neuen Wohngebäude werden Fledermausflachkästen angebracht bzw. bereits in die Fassade eingebaut (entsprechende Wand-/ Einbausysteme). An jedem Gebäude sind 3 Fledermausflachkästen anzubringen oder einzubauen. Anbringung in einer Mindesthöhe von 3m (besser höher, bevorzugt unter dem Dachvorstand), freier Anflug muss gewährleistet sein. Die Anbringung der Fledermauskästen kann in alle Himmelsrichtungen erfolgen und sollte für ein Angebot verschiedener Mikroklimas auch entsprechend umgesetzt werden. Zum Schutz der Fassade kann unterhalb der Einflugöffnung ein Kotbrett angebracht werden.
- 3. Rodung potenzieller Quartiersbäume bei Fledermäusen:** Im Oktober erfolgt eine Fällung oder Rodung der potenziellen Quartiersbäume (Nr. 1-3 und Nr. 5-9) im Beisein einer ökologischen Baubegleitung. Die vorhandenen potenziellen Quartiere sind von der ÖBB mittels Endoskop genauer zu untersuchen, um einen Besatz mit Fledermäusen ausschließen zu können. Weitere Vorgehensweise bei einem Fledermausbesatz siehe Erläuterungsbericht.
- 4. Erhalt des Baumes Nr. 4:** Der potenzielle Quartiersbaum Nr. 4 ist zu erhalten.
- 5. Ersatzquartiere bei Baumverlust:** Als Ersatz für verloren gegangene potenzielle Baum-Quartiere müssen für jeden gerodeten potenziellen Quartiersbaum 3 Fledermauskästen an verbleibende Bäume im Umfeld angebracht werden (also 24 Fledermauskästen). Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Für das Anbringen sind Aluminiumnägel zu verwenden. Die Lage der Kästen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Fledermauskästen können gruppenweise angebracht werden. Die Aufhanghöhe sollte 3-6m betragen. Es ist auf unterschiedliche Ausführungen zu achten (Flachkästen, Höhlenkästen). Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Die Lage der Kästen ist spätestens im Bebauungsplan festzulegen. Alternative siehe Erläuterungsbericht.

6. **Verzicht auf Nacht- und Dämmerungsarbeiten:** Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum April bis September.
7. **Beleuchtung:** Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden und Wegen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, gekapselte Bauweise, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer). Eine Beleuchtung/Bestrahlung von Gehölzbeständen ist nicht zulässig.
8. **Gehölzschnitt:** Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Nestern und Nestlingen sind erforderliche Maßnahmen des Gehölzrückschnitts bzw. Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Maßnahmen vom 01.03. bis 30.09.).
9. **Glasflächen:** Vogelgefährdende Glasflächen in Form von großflächigen Glasfronten, transparenten Abschirmungswänden, Durchsichten und Korridore sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad, Sichtbarmachen der Glasflächen durch hoch wirksame Markierungen (keine Greifvogelsilhouetten) oder Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. Milchglas) zu entschärfen.
10. **Gebäudeabbruch bei Vögeln:** Der Gebäudeabbruch erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (Abbruch im Zeitraum Oktober bis Februar). Bei einem Abbruch im September oder im Zeitraum März bis April ist im Vorfeld durch eine ökologische Baubegleitung auszuschließen, dass Vogelbruten stattfinden (Siehe V1). Alternative und Empfehlung siehe Erläuterungsbericht
11. **Vögel: Vorgaben Entfernung Vogelnistkästen:** Die an der Fassade angebrachten Vogelnistkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit abzuhängen (also nur im Zeitraum Oktober bis Februar).
12. **Vögel: Rodung Quartiersbäume und Ersatzkästen Vögel:** Eine Rodung potenzieller Quartiersbäume erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (nur im Zeitraum Oktober bis Februar). Als Ersatz für jeden verloren gegangenen potenziellen Quartiersbaum müssen im Umfeld 3 Vogelkästen angebracht werden (insgesamt 21 Stück). Die Standorte sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Die Lage der Kästen ist spätestens im Bebauungsplan festzulegen. Weitere Vorgaben zur Anbringung siehe Erläuterungsbericht.

## 6. HINWEISE

### **Bodenschutz**

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

### **Bayerischer Bauern Verband: Emissionen Landwirtschaft**

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann.

Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw.

Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

### **Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege: Bodendenkmäler**

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

### **Kabelschutzzonen**

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 tiefwurzelnde 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

## **Kabelplanungen**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

## 7. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

aufgestellt	DW	25.10.2023
überarbeitet	DW	25.02.2024
überarbeitet	DW	08.07.2025

### **Friedl und Partner** Architekten

Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14a  
94032 Passau  
Tel.: 0851-9665543-0  
[www.architektur-passau.de](http://www.architektur-passau.de)  
[info@architektur-passau.de](mailto:info@architektur-passau.de)

Gemeinde Ruderting

Ruderting, den .....

.....

Rudolf Müller,  
1. Bürgermeister