



GEMEINDE RATTENBERG

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Am Pfaffenhölzl“

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 22.10.2019

Verfahrensträger:

Gemeinde Rattenberg

Dorfplatz 15
94371 Rattenberg
Tel.: 09963 / 9410-0
Fax: 09963/9410-33
Mail: gemeinde@rattenberg.de
Web: rattenberg.de

Rattenberg, den 22.10.2019

D. Schröfl
1. Bürgermeister

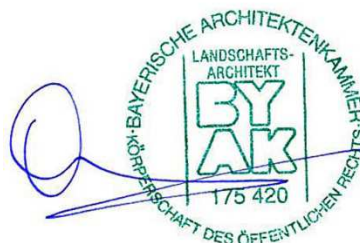
Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
1.4. Standortwahl / Standortalternativen	6
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	6
2.1. Bestandsbeschreibung	6
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	9
3.2. Flächenverteilung.....	10
3.3. Städtebauliches Konzept.....	10
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung.....	10
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.6. Bauweise / Baugestaltung.....	11
3.7. Geländemodellierungen	13
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	13
4.1. Verkehrserschließung	13
4.2. Ver- und Entsorgung.....	14
5. Grünordnung	15
5.1. Grünordnerisches Konzept	15
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen	15
5.3. Pflanzenlisten	15
5.4. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	16
5.5. Ökokontofläche	16
5.6. Spielplatz.....	18
6. HINWEISE	18
6.1. Denkmalpflege.....	18
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	18
6.3. Stromversorgung	18
6.4. Brandschutz	19
6.5. Telekommunikation	19
6.6. Regenwassernutzung.....	19
6.7. Wasserwirtschaft.....	19
6.8. Abwasserentsorgung	20
6.9. Luftwärmepumpen	20
6.10. Abfallentsorgung.....	20
7. Unterlagenverzeichnis	20

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 14.02.2019 hat die Gemeinde Rattenberg die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Am Pfaffenhözl“ beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-35: Bauland 25.307 m² x GRZ 0,38 = 9.616,66 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das im Norden an den bestehenden Siedlungsbereich des Wohngebietes „Rast-Erweiterung“ anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Rattenberg beabsichtigt aufgrund einer starken Baulandnachfrage von jungen Familien aus dem Gemeindebereich Rattenberg die Ausweisung von Wohnbauflächen im südlichen Ortsbereich von Rattenberg. Derzeit gibt es mindestens 16 Vormerkungen ortsansässiger Bauwerber, die einen Bauplatz im Ort nachfragen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes WA „Heuäcker“ wurde 2009 letztmalig ein zusammenhängendes Wohnbaugelände mit 9 Parzellen im Nordwesten des Ortes ausgewiesen und anschließend erschlossen. Die Parzellen sind mittlerweile bebaut bzw. veräußert. Bestehende Baulandreserven in zentralen Ortsbereichen von Rattenberg konnten mangels Grunderwerbsmöglichkeiten nicht mobilisiert werden. Daher ist die Gemeinde Rattenberg gezwungen, weitere Flächen für eine Siedlungserweiterung in Betracht zu ziehen. Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes konnte ein Grundstück am südlichen Ortsrand anschließend an das Wohnbaugelände „Rast-Erweiterung“ erworben werden, das aufgrund der mäßig geneigten Südwestexposition gute Voraussetzungen für eine Wohnbebauung bietet.

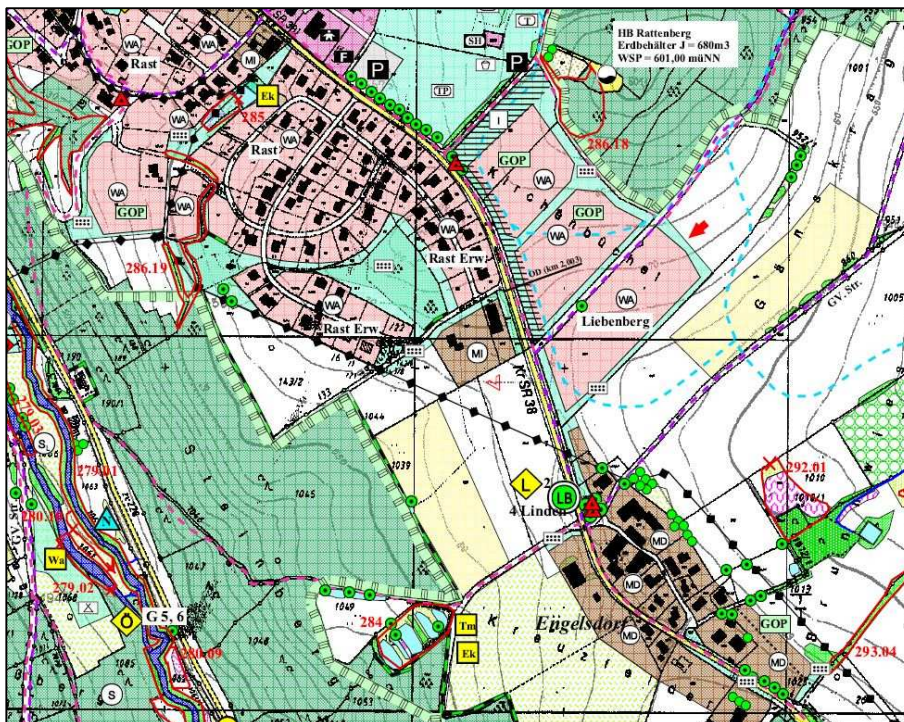
Die Gemeinde beabsichtigt das Grundstück bedarfsabhängig in zwei Bauabschnitten umzusetzen. Im Bauabschnitt 1 sollen zunächst 24 Bauplätze erschlossen werden. Sobald diese weitgehend veräußert oder bebaut sind, soll der Bauabschnitt 2 mit weiteren 11 Bauparzellen erschlossen werden. Durch die schrittweise Umsetzung wird die Gemeinde Rattenberg in die Lage versetzt längerfristig Bauland vorhalten zu können und dieses auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes nach und nach bereitzustellen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 1 geändert. In diesem Verfahren werden an drei Standorten in Rattenberg nicht erwerbbar Flächen, die bislang im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, herausgenommen. Der Umfang der Herausnahmeflächen beträgt in den drei Änderungsbereichen (Deckblatt Nr. 1-2, 1-3 und 1-4) insgesamt ca. 2.085 ha. Diese Flächen scheidet dadurch künftig für eine Siedlungsentwicklung aus. Im Gegenzug werden für das WA „Am Pfaffenhölzl“ durch die Änderung Deckblatt Nr. 1-1 neue Wohnbauflächen von etwa 3,2 ha dargestellt.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP/LP Gemeinde Rattenberg

Im Nordosten grenzen Wohnbauflächen (Rast-Erweiterung) an, im Nordosten befindet sich ein Mischgebiet (Rast-Erweiterung). Östlich grenzen weiter landwirtschaftliche Nutzflächen an, die sich bis zur Kreisstraße SR 58 erstrecken. Im Südosten befindet sich der das Dorfgebiet von Engelsdorf. Im Westen bilden Waldflächen an den Hanglagen zum Klinglbachtal die Begrenzung, die teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes

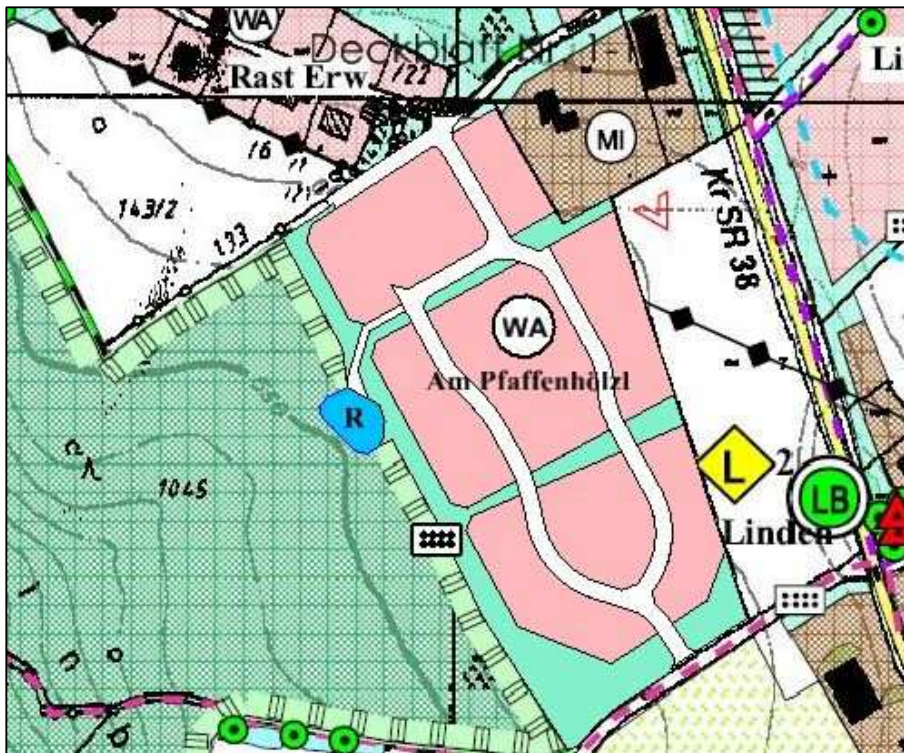
„Bayerischer Wald“ liegen. Die dargestellte 20kV-Stromfreileitung ist mittlerweile erdverkabelt.

1.4. Standortwahl / Standortalternativen

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zur Standortalternativenprüfung und Darlegung der Standortwahl wird auf die im Parallelverfahren erfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg durch das Deckblatt Nr. 1 verwiesen.

Durch die Rücknahme von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen an drei Standorten in Rattenberg (Änderungsbereich Deckblatt Nr. 1-2, 1-3 und 1-4) werden die Wohnbauflächen um insgesamt ca. 2,085 ha reduziert. Im Gegenzug werden durch die Änderung Deckblatt Nr. 1-1 neue Wohnbauflächen „Am Pfaffenhözl“ im Flächenumfang von ca. 3,2 ha dargestellt.



Änderung des FNP / LP Gemeinde Rattenberg durch Deckblatt Nr. 1.

Änderungsbereich Deckblatt Nr. 1-1.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich als mehrschüriges gedüngtes Grünland genutzt. Im Norden grenzt ein Feldweg an, der nach Nordosten bis zur Straße „Auf der Rast“ und führt, die an die Kreisstraße SR 38 anbindet.

Im Nordwesten grenzt ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung an. Im Osten befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, die bis zur Kreisstraße SR 38 rei-

chen. Im Westen grenzen geschlossene Waldflächen an. Im Süden befindet sich ein Feldweg, der an der Grenze zum Dorfgebiet Engelsdorf verläuft und in die Kreisstraße SR 38 mündet. Südöstlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung.



Blick vom Feldweg im Nordosten nach Süden auf das Plangebiet.

Quelle:
MKS AI, 2018



Blick vom Feldweg auf den Südteil Flurnummer 1044 mit dem Waldrand im Hintergrund

Quelle:
MKS AI, 2018



Blick von Norden über die Flurnummer 1039 nach Südosten Richtung Engelsdorf. Im Hintergrund der landwirtschaftliche Betrieb.

Quelle:
MKS AI, 2018



Blick vom Feldweg im Süden über die Flurnumm1039 nach Norden. Im Hintergrund das Baugebiet „Rast-Erweiterung“.

Quelle:
MKS AI, 2018

Das Plangebiet ist mäßig stark geneigt und fällt nach Südwesten ab. Die Geländehöhen betragen im Norden an der Zufahrt „auf der rast“ ca. 566,50 m ü.NN und fallen bis zum Tiefpunkt der Flurnummer 1039 auf ca. 553,50 m ü.NN ab. Im südöstlichen Eck der Flurnummer 1039 liegt das Gelände auf ca. 565,25 m ü.NN und fällt bis zum Südwesteck auf ca. 556,50 m ü.NN ab.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort über den Bodenkörper oder fließt entsprechend der natürlichen Geländeneigung in Mulden ab. Am westlichen Waldrand fließt es flächig ab, erst innerhalb des Waldes sind Gräben vorhanden, die das Wasser weiter in den Talraum des Klinglbaches ableiten.

Im Plangebiet selbst und im Nahbereich sind keine gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG zu finden.

Die Flächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Diese grenzt im Westen entlang des dortigen Waldrandes an.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 – 27 BNatSchG oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 und 29 BNatSchG sind nicht vorhanden.

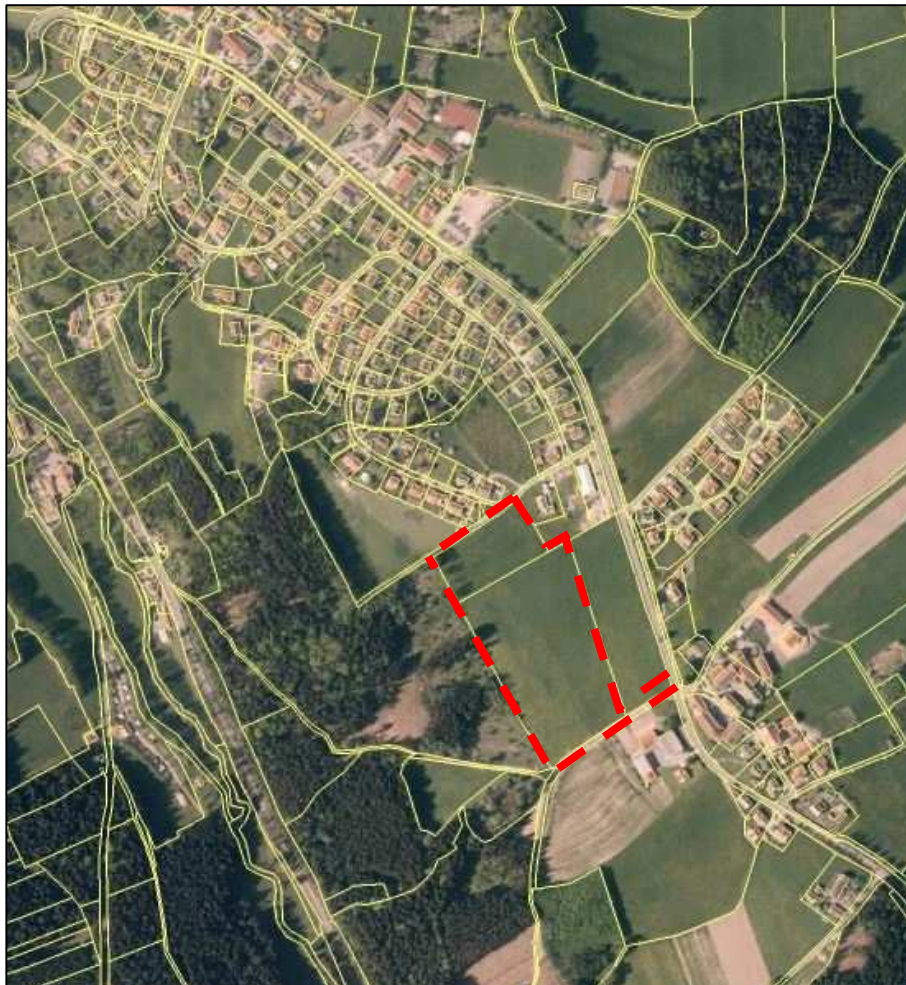
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Rattenberg und umfasst eine Größe von ca. 40.800 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Bauabschnitte unterteilt, die unterschiedlich in Kraft gesetzt werden:

BA 1 umfasst die Flurnummern 133 (Tfl.), 1039 (Tfl.), 1044 und 1045 (Tfl.) der Gemarkung Rattenberg mit dem Nord- und Mittelteil des Plangebietes.

BA 2 umfasst die Flurnummern 1038 (Tfl.) und 1039 (Tfl.) der Gemarkung Rattenberg mit dem Südteil des Plangebietes.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (rot ge-
strichelt)

Quelle:
BayernAtlas, 11/2018

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Pfaffenhözl“ beträgt ca. 40.800 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen BA 1, Parzellen 1-24,	ca.	17.184 m ²
Wohnbauflächen BA 2, Parzellen 25-35,	ca.	8.321 m ²
Straßenverkehrsflächen, Asphaltbelag	ca.	3.600 m ²
Mehrzweckstreifen Parken, Zufahrten, Pflasterbelag	ca.	2.785 m ²
Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung	ca.	715 m ²
Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	ca.	394 m ²
Grünflächen gliedernd	ca.	5.536 m ²
Kompensationsflächen Streuobstwiesen	ca.	2.463 m ²
Summe	ca.	40.800 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet ist für eine Bebauung mit freistehenden zweigeschossigen Wohngebäuden (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) vorgesehen. Die Bebauung schließt sich unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich „Rast-Erweiterung an“ und erstreckt sich entlang einer zentralen, ringförmigen Erschließung nach Süden.

Die Siedlungsbereiche werden durch dazwischen liegende Grünflächen in drei Siedlungsabschnitte unterteilt. Dies ermöglicht eine städtebauliche Auflockerung. Die vorgesehene bauabschnittsweise Erschließung kann auf Grundlage dieser Gliederung erfolgen. Zunächst werden im Bauabschnitt 1 der nördliche und mittlere Siedlungsbereich erschlossen. Nach weitgehender Bebauung der Flächen kann der südliche Bereich im Bauabschnitt 2 erschlossen und die Anbindung an die Kreisstraße bei Engelsdorf hergestellt werden. Die Parzellierung der Grundstücke ist so gestaltet, dass die Gebäude wahlweise südorientiert ausgerichtet werden können oder der Geländetopografie folgend nach Westen.

Vom Waldrand im Westen ist ein Abstand von 20 m zur Baugrenze vorgesehen, der als Fallschutzbereich der Bäume von Bebauung freizuhalten ist. Zunächst erstreckt sich eine 10 m – 13 m breiter öffentliche Grünfläche am Waldrand entlang, so dass noch etwa 7 m – 10 m auf privaten Gartenbereich entfallen, die im Fallbereich zu liegen kommen.

Die Gesamtstruktur des Baugebietes orientiert sich an den angrenzenden Siedlungsbereichen, so dass eine ortstypische Siedlungsentwicklung gewährleistet werden kann.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden kann (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,38 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (Planliche Festsetzung I 2.7.).

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Für Garagen wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung 2.4 festgesetzt.

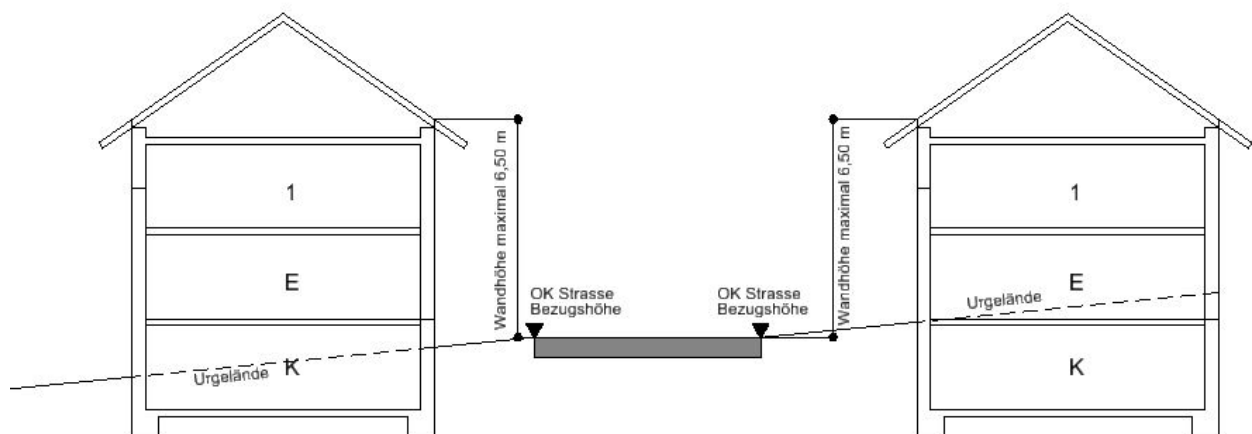
Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung I 3.5) definiert.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der traufseitigen Gebäudemitte, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe nachfolgende Schemaskizze aus dem Bebauungsplan).

Schemaskizze



Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind:

Satteldach (SD) mit 20° - 35° Dachneigung, versetztes Satteldach (VSD) mit 20°-35° Dachneigung, und Versatz maximal 1,0 m, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach

(KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten ist auch ein Pultdach zulässig.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist frei wählbar.

Solaranlagen

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für je Wohnung in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Einfriedungen / Stützmauern

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum transparent wirkende Metallgitter- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.

Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,50 m nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe), verblendete oder vollflächig begrünte Betonstützwände oder vollflächig begrünte Betonfertigteilelemente.

Flächenbefestigungen

Grundstückszufahrten und Mehrzweckstreifen im öffentlichen Straßenraum sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen oder Rasengittersteine).

3.7. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind bis maximal bis 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveauangleichung nicht zustimmt. Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im Nordosten über die Straße „Auf der Rast“. Hier kann von der Hauptstraße (Kreisstraße SR 38) im Osten zugefahren werden.

Bauabschnitt 1:

Über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße wird die Flurnummer 1044 erschlossen und eine Anbindung der Flurnummer 1039 hergestellt. Der nach Süden führende Feldweg wird zur Erschließung der Parzellen 6 und 7 ausgebaut und befestigt. Die Erschließung der Flurnummer 1039 erfolgt über zwei Spangen, die von Norden nach Süden führen und dort langfristig im Bauabschnitt 2 einen Ringschluss herstellen. Die Straßenführung wird verschwenkt und geschwungen ausgeführt, um eine möglichst geschwindigkeitsreduzierende Führung zu erreichen.

Die Regelbreite im Straßenraum beträgt insgesamt 8,5 m (vgl. Karte 2 Prinzipschnitt Straßenraum). Davon entfallen 1,50 m auf einen niveaugleichen Seitenstreifen, 4,50 m auf die Fahrbahn und 2,50 m auf einen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen (Parken, Bauminseln, Schneelagern, Zufahrten).

Solange der Bauabschnitt 2 noch nicht erschlossen ist, wird südlich der Parzellen 13 und 14 eine provisorische Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die eine übergangsweise Verkehrsverbindung zwischen den Spangen sichern. Dadurch können Müllabfuhr, Winterdienst und Großfahrzeuge das Baugebiet ohne eine zusätzliche Wendeanlage befahren. Der Rückbau der provisorischen Verkehrsflächen erfolgt nach Abschluss der Erschließung des Bauabschnittes 2, die Flächen werden dann entsprechenden Festsetzungen als Grünflächen gestaltet.

Bauabschnitt 2:

Im Südteil des Baugebiets wird der Ringschluss der beiden Straßen hergestellt und die Straße an den vorhandenen Feldweg im Süden angebunden. Der Feldweg wird nach Nordosten bis zur Anbindung an die Kreisstraße SR 38 ausgebaut, um eine zweite Zufahrt zum Baugebiet zu erhalten. Die durchgehende Befahrbarkeit stellt sicher, dass Müllfahrzeuge ungehindert die Parzellen anfahren können, die provisorische Verbindung südlich der Parzellen 13 und 14 wird zurückgebaut. Die Regelbreiten der Verkehrsflächen entsprechen dem Bauabschnitt 1.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Rattenberg.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem durch die Errichtung eines neuen Schmutzwasserkanals. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal ist im Freispiegelgefälle nördlich des Plangebietes möglich.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem behandelt. Aus den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen wird das anfallende Niederschlagswasser teilweise über neu zu errichtende Regenwasserkanäle oder über offene Mulden in den Grünflächen nach Westen an den natürlichen Tiefpunkt der Flurnummer 1039 abgeleitet und einer Niederschlagswasserrückhaltung zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt an den bestehenden Vorfluter im Waldbereich abgegeben.

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist pro Parzelle ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Das Niederschlagswasser darf dosiert an öffentliche Entwässerungseinrichtungen abgegeben werden. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s zulässig. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

Für die Rückhalteeinrichtungen sind die Merkblätter DWA-A 177 "Bemessung von Rückhalteräumen" sowie DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (künftig DWA-A 102) zu beachten. Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG. Anbindungsmöglichkeiten bestehen im Bereich der Straße „Auf der Rast“. Eine Mittelspannungsleitung verläuft im südlich angrenzenden Feldweg Flurnummer 1038.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anbindungsmöglichkeiten bestehen im Bereich des südlich angrenzenden Feldwegs Flurnummer 1038.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Parzellen können über die Ringerschließung durchgehend angefahren werden. Die Eigentümer der Parzellen 6 und 7 müssen die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der durchgehenden Straße bereitstellen.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen zu gliedern und einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Aufgrund der baulichen Entwicklung nach Süden sind eine innere Durchgrünung des Siedlungsraumes und ein deutlich erkennbarer Abstand zum Ortsrand von Engelsdorf erforderlich.

Zur inneren Durchgrünung werden entlang der Erschließungsstraßen in regelmäßigen Abständen Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt. Zwischen den Parzellen 24 und 25 ist eine Grünfläche vorgesehen, die als Spielplatz und im Winter zur Schneelagerung vorgesehen ist. Die Siedlungsbereiche werden in drei Abschnitte unterteilt, die durch 5 m – 16 m breite Grünflächen gegliedert werden. Diese Flächen dienen der Ableitung von Niederschlagswasser über offene Mulden und der inneren Durchgrünung mit Baumpflanzungen.

Der Übergang vom südlichen Ortsrand zur freien Landschaft und nach Engelsdorf wird durch öffentliche Grünflächen begrenzt, auf denen extensive Streuobstwiesen als Ökokoflächen angelegt werden. Neben der ökologischen Aufwertung stellt diese einen landschaftstypischen Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft dar und stellt sicher, dass die Bauflächen einen angemessenen Abstand zum Ortsrand von Engelsdorf haben. Zudem soll hier die Lage an das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ berücksichtigt werden und ein landschaftstypischer Übergang von der Siedlung zum Außenbereich sichergestellt werden.

Entlang der Westseite ist eine durchgehende 10 m bis 13 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als gliedernder Übergang und notwendiger Abstand zu den angrenzenden Waldflächen (Teil des Fallbereiches) dient. Auch hier wird Niederschlagswasser über offene Mulden abgeleitet.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

Baumpflanzungen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung I 13.2.2 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen (Textliche Festsetzung III 5.1).

5.3. Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	

Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.4. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung III 5.2).

Pflege öffentlicher Grünflächen:

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

5.5. Ökokontofläche

Da der bebauungs- und Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Bereitstellung von Kompensationsflächen ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde Rattenberg entwickelt am Südrand des Baugebiets Flächen für die Anlage von extensiven Streuobstwiesen, da diese eine regionaltypische Ortsrandeingrünung darstellen und mittelfristig eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen. Die Flächen sind als Ökokontoflächen für künftige Kompensationsverpflichtungen vorgesehen.

5.5.1. Streuobstwiesen extensiv

Im Süden des Baugebietes werden auf der bisherigen mehrschürigen gedüngten Wirtschaftswiese zwei Kompensationsflächen mit einer Größe von insgesamt 2.463 m² festgesetzt, die als künftige Ökokontofläche für den Ausgleich von Eingriffen im Zusammenhang mit Bauleitplanungen umgesetzt werden soll.

Entwicklungsziel:

Extensive Streuobstwiese mit mäßig artenreichem Grünland.

Maßnahmen (Planliche Festsetzung I 13.1.1):

Erstmaßnahmen :

Die Wiesenfläche im Frühjahr grob zu eggen und eine flächige Untersaat mit autochthonem Regio-Saatgut der Herkunftsregion 19 durchzuführen.

Pflege:

Die Wiesenflächen unter den Obstbäumen sind extensiv zu pflegen. Mahd 2 x pro Jahr. 1. Schnitt nicht vor dem 1. Juni des Jahres bis zum 15. Juni, 2. Schnitt ab dem 1. September bis 15. September. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Unzulässig sind jegliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Obstbaumpflanzung (Planliche Festsetzung I 13.1.2):

Pro Planzeichen ist ein Obstbaum zu pflanzen. Abstand der Bäume ca. 10 m. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. In den ersten 5 Jahren ist ein Verbisschutz anzubringen (Drahtrose Stamm). Der Wurzelballen ist mit Drahtgeflecht gegen Mühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig. Auf jeder Fläche ist bei der Pflanzung mindestens 1 Anstanzstange für Greifvögel anzubringen, die die Baumwipfel um 1 m überragen (Schutz vor Wipfelbruch).

Sortenvorschläge Obst (nicht abschließend):

Äpfel:

Gravensteiner, Roter Berlepsch, Jonagold, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel, Kaiser Wilhelm, Gloster, Goldparmäne, Roter Boskoop

Birnen:

Kirchensaller Mostbirne, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas

Kirschen:

Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschen:

Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Ersinger Frühzwetsche

5.5.2. Ermittlung des Anerkennungswertes

Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass der Biotoptyp im Landschaftsraum typisch und landschaftsbildprägend ist und durch die Maßnahme ein flächiger und abwechslungsreicher Lebensraumkomplex entsteht, der bestehende ökologisch wertvolle Strukturen ergänzt. Zudem wird das Ortsbild am künftigen Siedlungsrand im Hinblick auf den Erholungswert aufgewertet.

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Ausgleichsfläche
Grünland, artenarm, mehrschurig gedüngt	2.463 m²	Extensive Streuobstwiese mit mäßig artenreichem Grünland. Untersaat Regio-Saatgut, Verzicht auf jegliche Düngung /Spritzmitteleinsatz. Keine Stammkalkung.	1,50	3.694,5 m²

Der Gemeinde Rattenberg nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen Ökokontoflächen im Umfang von 3.694,5 m² zur Verfügung.

5.5.3. Meldung Ökoflächenkataster

Die Ökokontofläche ist nach Herstellung an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

5.5.4. Monitoring

Die Umsetzung der Streuobstwiese ist erstmals nach der Pflanzung zu kontrollieren und dann in Abständen von 5 Jahren die zielgemäße Entwicklung zu prüfen. Nach 15 Jahren kann die Überwachung bei ausreichender Entwicklung eingestellt werden.

5.6. Spielplatz

Zwischen den Parzellen 24 und 25 wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Im Winter dienen Teile der Fläche zudem als Schneelager.

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

6.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Eigenversorgungsanlagen sind vom Träger der Wasserversorgung genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann eine Befreiung vom Benutzungszwang erteilt werden. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Rattenberg zu informieren.

6.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivi-

tätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Grundwasser, Schichtwasser oder Quellwasser aus den privaten Grundstücksflächen darf den öffentlichen Entsorgungseinrichtungen nicht zugeleitet werden

6.8. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

6.9. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

6.10. Abfallentsorgung

Die Eigentümer der Parzellen 6 und 7 müssen die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der durchgehenden Straße bereitstellen.

7. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Am Pfaffenhözl“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen M 1: 1.000

Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Am Pfaffenhözl“, Seiten 1-20