

# GEMEINDE RATTISZELL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
**SO „Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“**

## FESTSETZUNGEN

Vorentwurf zur Vorgezogenen Beteiligung in der Fassung vom 07.03.2019

**Verfahrensträger:**



**Gemeinde Rattiszell**

über VG Stallwang  
Straubinger Straße 18  
94375 Rattiszell  
Tel.: 09964 / 6402-0  
Fax: 09964 / 6402-37  
Mail: [info@rattiszell.de](mailto:info@rattiszell.de)  
Web: [www.rattiszell.de](http://www.rattiszell.de)

**Planung:**



**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8, 94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21 - 0  
Fax: 09961 / 94 21 - 29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web : [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)


**Bearbeitung:**

Roswitha Schanzer  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

*Anmerkung: Für den nächsten Verfahrensschritt werden Lageplan, Verfahrensvermerke und Festsetzungen in einer Karte zusammengefasst.*

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



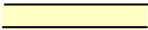
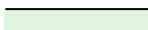


### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Seminar- und Veranstaltungszentrum  
mit Demonstrations- und Experimentierflächen




### 2.0 Baugrenzen

- 2.1  Baugrenze

### 3.0 Verkehrsflächen

- 3.1  Öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt, Breite 3,00 bis max. 3,50 m
- 3.2  Öffentliche Verkehrsfläche, wasserdurchlässige Befestigung (Schotter, Splitt),  
Breite 3,00 m bis max. 3,50 m
- 3.3  Private Verkehrsfläche, wasserdurchlässige Befestigung (Schotter, Splitt)
- 3.4  Privater Waldweg / Flurweg, unbefestigt (Oberflächenbefestigung mit Rinden-  
mulch, Holzhäcksel, Splitt-Sand-Gemisch oder Grasweg). Diese Wege sind in  
ihrer Lage nicht festgelegt und können nach Bedarf angelegt werden.
- 3.5  Wanderweg, öffentlich nutzbar
- 3.6  Private Verkehrsfläche, Parkplatz, wasserdurchlässige Befestigung (Schotter,  
Splitt oder Schotterrasen)

### 4.0 Grünordnung

- 4.1  Private Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- 4.2  Bestehende Gehölze, zu erhalten
- 4.3  Zu pflanzender Laubbaum im Bereich der Stellplätze, ohne Standortfestlegung,  
dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).  
Artenauswahl:  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Betula pendula - Weiß-Birke  
Fraxinus excelsior - Gew. Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 14-16. Es ist ausschließlich  
autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pro Baum ist ein

mind. 10 m<sup>2</sup> großer unversiegelter Wurzelbereich vorzusehen und gegen Befahren zu sichern.

4.4



Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB)  
Auf mindestens 80% der Stellplatzlänge sind Sträucher mindestens 2-reihig zu pflanzen.

Artenauswahl:

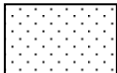
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Mindestpflanzqualität:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m in versetzten Reihen. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

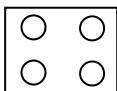
## **5.0 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**

5.1



Flächen für die Landwirtschaft,  
mit temporärer Freizeit-/Sondernutzung

5.2

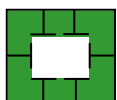


Flächen für die Forstwirtschaft.  
Innerhalb des Geltungsbereichs liegende Waldflächen gelten im Sinne des Art. 9 (2) BayWaldG aufgrund der Änderung der Bodennutzungsart als gerodet.

Ein weitgehend geschlossenes Kronendach ist zu erhalten, dies ist auch bei der Errichtung von baulichen Anlagen sicher zu stellen. Der geschlossene Waldmantel aus Laubgehölzen ist zu erhalten.

## **6.0 Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

6.1



Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

6.2

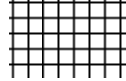
Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 71, Gemarkung Rattiszell festgesetzt. Die Flächengröße beträgt 1.922 m<sup>2</sup>, der Anerkennungs-

wert gemäß der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Punkt D 3 der Begründung) beträgt 1.758 m<sup>2</sup>.

Für die geplante Ausgleichsfläche ist dem Landratsamt Straubing-Bogen ein qualifizierter Gestaltungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem die vorgesehene Bepflanzung und die zu erhaltenden Gehölze konkret dargestellt sind.

Maßnahme:

1



### **Umbau einer Fichtenaufforstung in ein naturnahes Feldgehölz**

Der vorhandene Fichtenbestand ist zu fällen. Die Wurzelstöcke können als Totholz im Bestand verbleiben.

Die Fläche ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro laufende 50 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Baum der Liste 1 zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m. Artenauswahl Sträucher gem. Liste 2. Innerhalb der Fläche vorhandene, erhaltenswerte Laubgehölze werden auf die Bepflanzung angerechnet.

Ein Wildschutzzaun ist in den ersten 5 Jahren zwingend zu errichten. In dieser Zeit sind Pflanzausfälle zu ersetzen.

#### Liste 1 Bäume:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

#### Liste 2 Sträucher:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

#### Mindestpflanzqualität:

Bäume: Heister, Höhe 150 – 200 cm.

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.


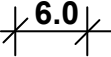

Maßnahme:

2

### **Entwicklung einer Intensivwiese zur Extensivwiese**

Die Wiesenflächen dürfen nicht gedüngt oder mit Spritzmitteln behandelt werden. Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

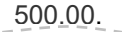



## **7.0 Sonstige Planzeichen**

- 7.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7.2  Maßangaben, maximale Breiten
- 7.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

---

## **II. PLANLICHE HINWEISE**

---

1.  Höhengichtlinie mit Höhe ü.NN (in 5 m – Schritten)
2.  Erhaltenswerter Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches
3.  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (Nachrichtliche Übernahme der DFK)
4.  Umgrenzung von Flächen und Objekten, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind, mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung
5. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

---

### **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

#### **1. Zulässige Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Sondergebietes „Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“ sind nachfolgende, ausschließlich dem Vorhaben dienende Nutzungen zulässig:

- Gebäude für Seminare und Veranstaltungen mit Betriebsleiterwohnung
- Temporäre Baukörper zur Erprobung, Demonstration und Schulung von Handwerks- und Bautechniken mit natürlichen Baumaterialien
- Parkplätze
- Einrichtungen und Ausstattungselemente mit naturpädagogischen und meditativ-therapeutischen Inhalten
- Schutzhütten und Weideflächen für die Haltung von Tieren im Freien
- Temporäre Bühnen und Stände

Gästeübernachtung ist nicht zulässig. Ein Beherbergungsbetrieb ist nicht zulässig.

#### **2. Bereich A: „Waldwelt-Erdhaus“**

##### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

- 2.1.1 Seminargebäude** Zulässig ist eine Nutzung als Seminar- und Veranstaltungsgebäude mit Nebenanlagen sowie eine integrierte Betriebsleiterwohnung.

##### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.2.1 I Vollgeschoss** Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Keller sind nicht zulässig.
- 2.2.2 FH 5,50 m** Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 5,50 m, gemessen in der Gebäudemitte talseits, bezogen auf das Urgelände.

##### **2.3 Baugestaltung**

- 2.3.1 Bauweise** Es ist ausschließlich Holzblockbauweise zulässig.
- 2.3.2 Dachform** Tonnendach
- 2.3.3 Dachdeckung** Die Dachflächen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.
- 2.3.4 Dachgauben:** nicht zulässig
- 2.3.5 Fassade** Zulässig ist eine Holzfassade mit naturbelassener Oberfläche.

#### **3. Bereich B: „Waldwelt – Demonstrations- und Experimentierfläche“**

##### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- 3.1 Temporäre Baukörper** zur Erprobung, Demonstration und Schulung von Handwerks- und Bautechniken mit natürlichen Baumaterialien sind zulässig. Eine WC-Anlage ist zulässig.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.2.1 GR** Zulässig sind temporäre Baukörper mit einer max. Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>.
- 3.2.3 FH** Maximal zulässige Firsthöhe: 4,50 m, gemessen in der Gebäudemitte talseits, bezogen auf das Urgelände.

## **3.3 Baugestaltung**

- 3.3.1 Bauweise** Es sind ausschließlich Holzblockbauweise oder Natursteinmauerwerk aus vor Ort vorhandenen Findlingen zulässig. Keller sind nicht zulässig.
- 3.3.2 Dachform** Zulässig sind Satteldach, Pultdach, Zeldach, Tonnendach.
- 3.3.3 Dachdeckung** Die Dachflächen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.
- 3.3.4 Dachgauben** nicht zulässig
- 3.3.5 Fassade** Zulässig sind: Holzfassade mit naturbelassener Oberfläche und unverputztes Natursteinmauerwerk aus Findlingen.

## **4. Einrichtungen und Ausstattungselemente mit naturpädagogischen und meditativ-therapeutischen Inhalten**

- 4.1** Innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebiets ist die Errichtung von Informationstafeln, Beschilderungen und Ausstattungselementen mit naturpädagogischen und meditativ-therapeutischen Inhalten zulässig. Zusätzlich ist zulässig die Errichtung von maximal fünf Hütten in Holzbauweise zur Vermittlung der genannten Inhalte oder als Schutzhütten für die Haltung von Tieren im Freien. Die Grundfläche darf jeweils maximal 15 m<sup>2</sup>, die Firsthöhe maximal 4,00 m betragen.

## **4.2 Baugestaltung**

- 4.2.1 Material** Die Einrichtungen sind überwiegend aus Holz, Naturstein oder sonstigen natürlichen Baumaterialien zu fertigen.
- 4.2.2 Fundamente** Für Fundamente sind vorrangig Verankerungstechniken ohne Beton (z.B. Erddübel) zu verwenden. Betonfundamente sind nur zulässig sofern sie statisch oder sicherheitstechnisch erforderlich sind. Sie sind als Punktfundamente auszuführen. Streifenfundamente und Bodenplatten aus Beton sind unzulässig.

## **5. Schallschutz**

Das Schallgutachten Nr. 16.10.1565 vom 24.10.2011 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein näheres Heranrücken an den Immissionspunkt 1 als in Variante 4 des Gutachtens mit den festgelegten Maximalpegeln dargestellt ist nicht zulässig. Die Lage und Anzahl der Schallquellen sowie die im Gutachten der IFB Eigenschenk vom 24.10.2011 verwendeten maximalen Schallleistungspegel für die unterschiedlichen Schallquellen sind für die diversen Veranstaltungen stets zu beachten.

## **6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **7. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie**

### **7.1 Solar- / Fotovoltaikanlagen**

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig im Bereich Typ A („Waldwelt-Erdhaus“) auf Dächern sofern sie dieselbe Neigung aufweisen. Als Fassaden- und Wandanlagen sind sie unterhalb der Traufkante zulässig.

Im Bereich Typ B („Waldwelt – Demonstrations- und Experimentierfläche“) sind Solar- und Fotovoltaikanlagen wegen der Lage im Wald nicht zulässig.

Freistehende Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### **7.2 Hauswindanlagen**

Hauswindanlagen sind entsprechend den Vorschriften der BayBO zulässig.

## **8. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur zulässig für im ländlichen Bereich traditionell eingefriedete Flächen wie Gemüse-/Kräuter-/Bauerngarten oder Flächen zur Haltung von Tieren im Freien. Zu verwenden sind Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m. Als Fundament sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Wildschutzzäune zum Schutz von Anpflanzungen für die Dauer von fünf Jahren, danach sind sie vollständig zu entfernen.

## **9. Niederschlagswasserbehandlung**

Dachwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist innerhalb der privaten Grundstücke zu sammeln und über Gräben und Mulden zu versickern.

## **10. Grünordnung**

### **10.1 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind durchzuführen, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (in der darauf-folgenden Vegetationsperiode).

## **11. Geländemodellierungen**

**11.1** Für das im Lageplan so bezeichnete „Labyrinth“ sind an der gekennzeichneten Stelle Geländeabgrabungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von jeweils maximal 4,50 m zulässig zur Schaffung eines weitgehend ebenen Plateaus von max. 600 m<sup>2</sup> Größe. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,2 (Höhe : Breite) auszubilden.

**11.2** Für die im Lageplan so bezeichnete „Arena“ sind an der gekennzeichneten Stelle Geländeabgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig zur Schaffung eines weitgehend ebenen Plateaus von max. 150 m<sup>2</sup> Größe. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,2 (Höhe : Breite) auszubilden.



- 11.3** Weitere Abgrabungen / Auffüllungen sind nicht zulässig.
- 11.4** Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,20 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

## **12. Beleuchtung im Außenbereich**

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Gelblicht-Natrium-Dampflampen oder LED) zulässig.

## **13. Rückbauverpflichtung bei Nutzungswegfall**

Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzungen ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Seminar- und Veranstaltungszentrum“ zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen, Gebäude und topografischen Veränderungen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Als Folgenutzung wird festgesetzt:

- Für Flächen, die die Anforderungen des Art. 2 BayWaldG erfüllen: Forstwirtschaftliche Nutzung.
- Für die sonstigen Flächen, soweit es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt: Landwirtschaftliche Nutzung.

---

## **IV. TEXTLICHE HINWEISE**

---

### **1.0 Bodenfunde**

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder die Kreisarchäologie Straubing-Bogen.

### **2.0 Regenwassernutzung**

Es wird empfohlen, Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Freianlagen-Bewässerung zu nutzen. Der Überlauf einer Zisterne ist örtlich zu versickern.

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen 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.

### **3.0 Verwendung von Recycling-Baustoffen**

Es wird empfohlen, für den Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen an Stelle von Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden. Der Vorhabenträger sollte sich durch ausführende Firmen das Material alternativ anbieten lassen.

#### **4.0 Bodenuntersuchung bei Aushubarbeiten**

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das Erdreich organoleptisch durch eine fachkundige Person untersuchen zu lassen. Bei Verdacht auf Störungen (Geruch, Optik, etc. ) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

#### **5.0 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung**

Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen durch ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf angrenzenden Flächen sind im ländlichen Raum zu dulden.