

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG



vom Februar 2023

## Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Mühlgrabenfeld

Fassung vom 22.02.2023

Vorhabensträger: Gemeinde Rattiszell  
Straubinger Straße 18  
94375 Stallwang  
Telefon: 09964 64020

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023  
i. A. Julia Simon

*J. Simon*

.....

Vorhabensträger:  
Gemeinde Rattiszell  
Rattiszell, .....  
Manfred Reiner, 1. Bürgermeister

.....

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG

vom Februar 2023

## Bebauungs- und Grünordnungsplanung WA Mühlgrabenfeld

### INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Bebauungsplan	1				1
Textliche Festsetzungen	2				2
Planerische Festsetzungen	3				3
Hinweise	4				4
Bebauungs- und Grünordnungsplan	5	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1:500	1	5

# UNTERLAGE 1

GEMEINDE RATTISZELL

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Mühlgrabenfeld

## Begründung Bebauungsplan

Vorhabensträger: Gemeinde Rattiszell  
Straubinger Straße 18  
94375 Stallwang  
Telefon: 09964 64020

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023  
i. A. Julia Simon

*J. Simon*

.....

Vorhabensträger:  
Gemeinde Rattiszell  
Rattiszell, .....  
Manfred Reiner, 1. Bürgermeister

.....

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1. Begründung Bebauungsplan</b>	<b>2</b>
1.1 Vorhabensträger / Veranlassung	2
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	2
1.3 Städtebauliche Begründung	3
1.4 Bedarfsanalyse	3
1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde	3
1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	3
1.4.1.2 Einwohnerdaten	4
1.4.1.3 Verkehrsanbindung	5
1.4.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	6
1.4.1.5 Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Rattiszell	7
1.4.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo	8
1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen	9
1.4.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen	10
1.4.4 Auswertung der Bedarfsanalyse	10
1.4.5 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale	11
1.5 Immissionsschutz	12
1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung	12
1.7 Erschließung	13
1.8 Flächennutzungsplan	14
1.9 Denkmalschutz	14

## 1. Begründung Bebauungsplan

### 1.1 Vorhabensträger / Veranlassung

Vorhabensträger des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „WA Mühlgrabenfeld“ ist die

Gemeinde Rattiszell  
Straubinger Straße 18  
94375 Stallwang

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Mühlgrabenfeld erfolgt im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.

### 1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Euersdorf in der Gemarkung Haukenzell der Gemeinde Rattiszell im Landkreis Straubing-Bogen. Der Ortsteil Euersdorf liegt ca. zwei Kilometer nordwestlich des Hauptorts Rattiszell.



Abbildung 1.1: Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereichs ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in Besitz des Kommunalunternehmens der Gemeinde Rattiszell. Sie soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit acht Einfamilienhäusern entwickelt werden und beinhaltet

die Flurnummern 733 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 736, Gemarkung Haunkenzell und umfasst insgesamt 0,91 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die vorliegende Planung für den genannten Geltungsbereich gemäß dem beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgenommen.

### 1.3 Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Rattiszell im Naturpark Bayerischer Wald ist mit ca. 1.500 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde im Landkreis Straubing-Bogen. Die Gründe für die hohe Nachfrage an Bauland in der Gemeinde Rattiszell sind neben den geringeren Grundstückspreisen und der geografisch günstigen Lage zwischen Straubing und Cham an der Bundesstraße B 20 auch in der intakten Infrastruktur (Kindergärten, Vereine und die Grundschule Rattiszell) zu finden.

Dieser aktuell hohen Nachfrage stehen jedoch keine freien Bauparzellen gegenüber. So befinden sich im gesamten Gemeindegebiet Rattiszell derzeit keine zum Kauf verfügbaren Bauparzellen. Die vorhandenen klassischen Baulücken befinden sich durchwegs in Privateigentum und sind nicht verkäuflich.

Demnach kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan der vorherrschende Bedarf an neuen Wohnbauparzellen zum Teil gedeckt werden.

Durch das neue Baugebiet soll der Ortsteil Euersdorf gestärkt werden und eine Zersiedelung in den Randbereichen verhindert werden. Das geplante Baugebiet fügt sich harmonisch in den dörflichen Charakter dieses Ortsteils der Gemeinde Rattiszell ein.

Mit dem neuen Baugebiet soll kein „Vorrat“ an Bauland geschaffen werden, sondern mit der Ausweisung dieser 8 Parzellen lediglich der tatsächliche Bedarf gedeckt werden.

### 1.4 Bedarfsanalyse

Mit der Bedarfsanalyse sollen in der Gemeinde Rattiszell vorrangig die Innenentwicklungspotentiale aufgedeckt werden und eventuellen Leerstandsproblemen entgegengewirkt werden.

#### 1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde

##### 1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Die Gemeinde Rattiszell befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 12 Donau-Wald des Regionalplanes. Das Gemeindegebiet liegt auf der Entwicklungsachse Straubing – Stallwang - Cham mit regionaler Bedeutung.

Das Gebiet ist als „... ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll...“ ausgewiesen und zählt zu den Bereichen, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.



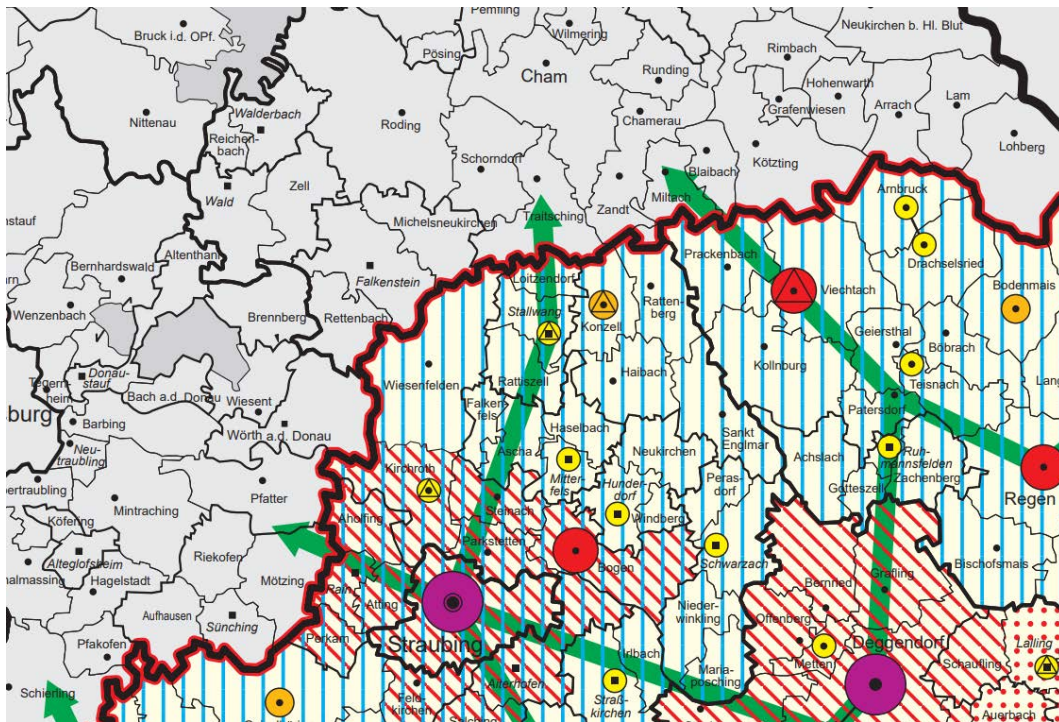


Abbildung 1.2: Regionalplan Region Donau-Wald (12) gemäß www.region-donau-wald.de

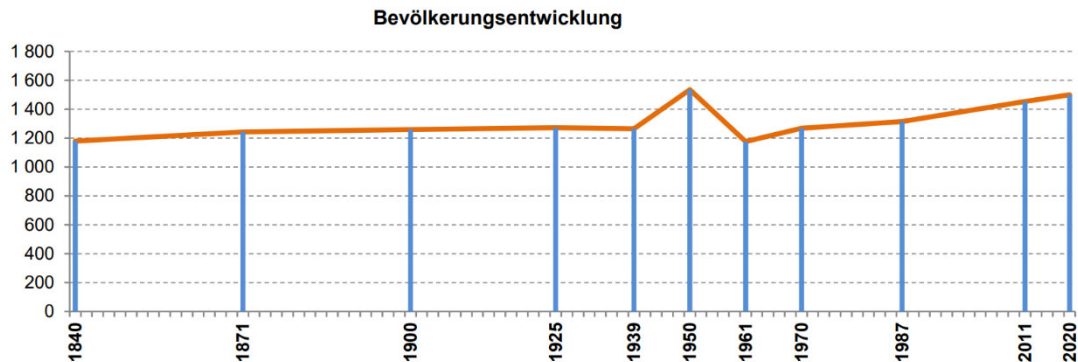
#### 1.4.1.2 Einwohnerdaten

Die nachfolgenden Daten wurden aus der amtlichen Mitteilung des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung entnommen.

Die derzeitige Einwohnerzahl der Gemeinde Rattiszell beträgt 1.500 (Stand 31.12.2020).

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2011	1 453	7	0,5
2012	1 523	70	4,8
2013	1 518	- 5	-0,3
2014	1 508	- 10	-0,7
2015	1 530	22	1,5
2016	1 494	- 36	-2,4
2017	1 501	7	0,5
2018	1 489	- 12	-0,8
2019	1 492	3	0,2
2020	1 500	8	0,5

Die Einwohnerzahlen sind relativ konstant um den Wert von 1.500 angesiedelt. Von 2011 bis 2020 lässt sich ein Zuwachs der Einwohner von 47 verzeichnen, was insgesamt als leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung zu bezeichnen ist.



In obenstehendem Diagramm zeichnet sich ein stetiger Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Rattiszell seit 1961 ab.

Durch die getätigten Maßnahmen konnte das aktive Orts- und Vereinsleben erhalten und darüber hinaus konnten die notwendigen Grundfunktionen im Ort wie Grundschule, Kindergarten, Zahnarztpraxis und die Nahversorgung mit Metzger gestärkt werden.

Der Gemeinde Rattiszell ist es gelungen die positive wirtschaftliche Entwicklung der Region Donau-Wald im Landkreis Straubing-Bogen zu nutzen und sich als beliebter Wohnort zu etablieren.

### 1.4.1.3 Verkehrsanbindung

Die Erreichbarkeit zentraler Orte ist im Hinblick auf die verkehrstechnische Anbindung und Entfernung als hinreichend zu bezeichnen.

Kleinzentrum Stallwang:	ca. 3 Kilometer
Mittelzentrum Bogen:	ca. 18 Kilometer
Oberzentrum Straubing:	ca. 22 Kilometer
Oberzentrum Cham:	ca. 25 Kilometer

Trotz der genannten Entfernung ist eine verhältnismäßig gute Anbindung zum überörtlichen Straßennetz mit den Anschlüssen an die BAB A3 in einer Entfernung von 10 Kilometern vorhanden.

Am bedeutsamsten für die Gemeinde Rattiszell ist die B20, die von Furth im Wald bzw. Cham kommend über Straubing in Richtung Burghausen verläuft und in einer



Entfernung von ca. 2 km den Ortsteil Euersdorf mit erschließt und von herausragender Bedeutung für den Ort ist.

Die Bundesstraße B20 nimmt sowohl den regionalen Wirtschaftsverkehr als auch den touristischen Saisonverkehr auf.

#### 1.4.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde Rattiszell zeigt eine konstante Tendenz nach oben. Der Zuwachs an Sozialversicherungsbeschäftigten seit 2015 beträgt ca. 93 Personen.

#### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	611	641	652	664	687	704
davon männlich	462	478	482	493	504	502
weiblich	149	163	170	171	183	202
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	-	.	.	.	.
Produzierendes Gewerbe	.	.	.	.	.	.
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	.	.	.	.	.	.
Unternehmensdienstleister	.	.	.	.	.	.
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	.	.	7	11
Beschäftigte am Wohnort	553	544	559	576	582	591

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

1.4.1.5 Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Rattiszell

Bei den statistisch erfassten Baugenehmigungen kann ab dem Jahr 2019 ein Wachstum aus den erhobenen Daten abgelesen werden. Besonders große Wohnungen mit 5 Räumen oder mehr erweisen sich als besonders beliebt.

**17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2013**

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	8	6	75,0	2	25,0	-	-	9	1	11,1	-	-	8	88,9
2014	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2015	1	1	100,0	-	-	-	-	1	-	-	1	100,0	-	-
2016	8	8	100,0	-	-	-	-	8	1	12,5	-	-	7	87,5
2017	5	3	60,0	-	-	2	40,0	21	8	38,1	9	42,9	4	19,0
2018	5	5	100,0	-	-	-	-	5	-	-	1	20,0	4	80,0
2019	3	1	33,3	1	33,3	1	33,3	7	1	14,3	3	42,9	3	42,9
2020	12	8	66,7	4	33,3	-	-	24	7	29,2	7	29,2	10	41,7

**18. Baufertigstellungen<sup>3)</sup> seit 2013**

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	5	5	100,0	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	100,0
2014	5	4	80,0	1	20,0	-	-	6	1	16,7	-	-	5	83,3
2015	4	2	50,0	2	50,0	-	-	6	1	16,7	-	-	5	83,3
2016	5	5	100,0	-	-	-	-	4	-	-	1	25,0	3	75,0
2017	2	2	100,0	-	-	-	-	3	-	-	1	33,3	2	66,7
2018	3	3	100,0	-	-	-	-	5	1	20,0	2	40,0	2	40,0
2019	4	3	75,0	-	-	1	25,0	16	8	50,0	5	31,3	3	18,8
2020	5	3	60,0	2	40,0	-	-	15	7	46,7	4	26,7	4	26,7

<sup>1)</sup> Einschl. Wohnheime. - <sup>2)</sup> Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. <sup>3)</sup> Einschl. Genehmigungsfreistellungsverfahren. - <sup>4)</sup> Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

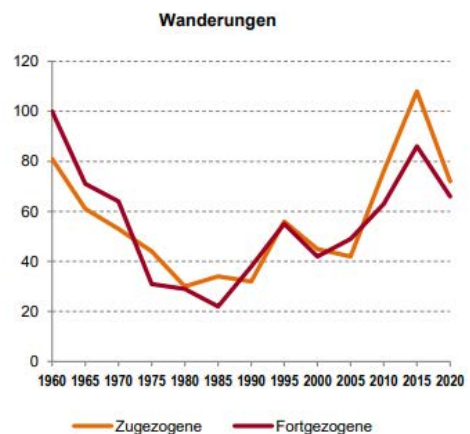
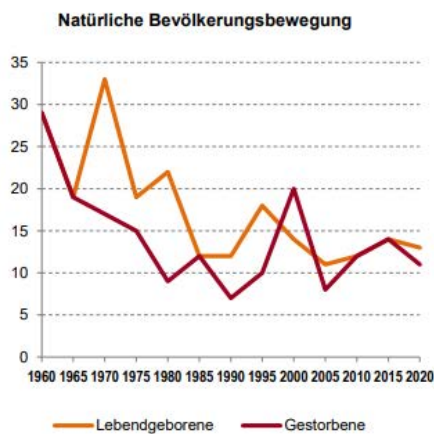
1.4.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo

Die Zahl der Zugezogenen ist seit 2005 durchwegs größer als die Zahl der Abwanderungen.

**4. Bevölkerungsbewegung seit 1960**

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (·) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	29	24,5	29	24,5	81	68,4	100	84,5	- 19
1970	33	26,0	17	13,4	53	41,7	64	50,4	5
1980	22	17,4	9	7,1	30	23,7	29	22,9	14
1990	12	9,2	7	5,4	32	24,5	38	29,1	- 1
2000	14	10,1	20	14,4	45	32,4	42	30,2	- 3
2010	12	8,3	12	8,3	76	52,6	63	43,6	13
2017	12	8,0	13	8,7	86	57,3	78	52,0	7
2018	11	7,4	13	8,7	95	63,8	105	70,5	- 12
2019	21	14,1	18	12,1	79	52,9	78	52,3	4
2020	13	8,7	11	7,3	72	48,0	66	44,0	8

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen



### 1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen

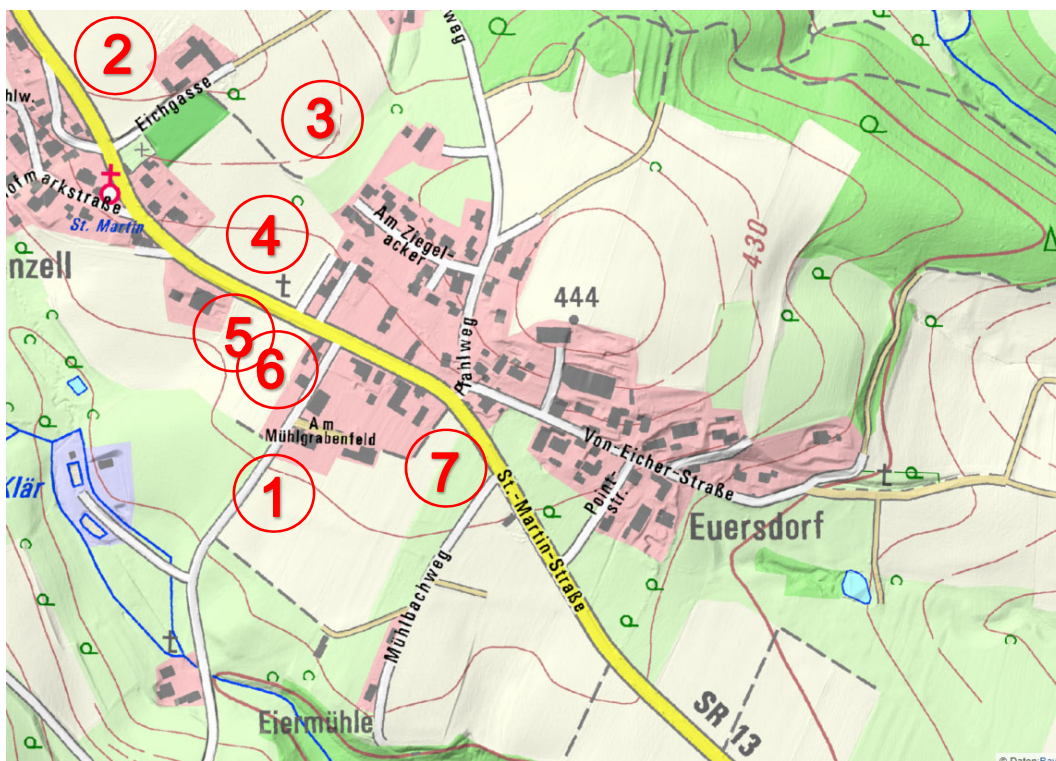


Abbildung 1.3: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

Als Alternativen zu der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklung wurden die bereits in der 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans geprüften Flächen (mit Ausnahme des bereits erschlossenen Baugebiets Haunkenzell-Nord) betrachtet. Diese Alternativen können aus Gründen der Besitzverhältnisse und der Unverkäuflichkeit der Grundstücke in diesem Planungsbereich nicht weiterverfolgt werden. Da in anderen Ortsteilen der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen zu erwerben sind, wird nur der im Entwurf behandelte Standort weiterverfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs bietet der ausgearbeitete Bebauungsplan die einzig schlüssige Planungsvariante von allen mit den am Planungsprozess beteiligten Personen diskutierten Alternativen in Bezug auf Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad, Berücksichtigung der Schutzgüter und der Parzellierung. Durch die konsequente Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur bietet der vorliegende Bebauungsplan durch die sparsame Erschließung die einzig sinnvolle Gesamtlösung für diesen Planbereich. Zur besseren Übersicht der einzelnen Planungsvarianten wird nachfolgend eine Matrix erstellt:

<b>Standort</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Verfügbarkeit</b> Fläche ist käuflich erwerbbar	+	-	-	-	-	-	-
<b>Wirtschaftlichkeit</b> Aufwand für die Erschließung und daraus resultierender Grundstückspreis	+	-	+	+	-	-	+
<b>Anbindung</b> an das bestehende Verkehrs- netz	+	-	+	+	-	-	+
<b>Umweltverträglichkeit</b> möglichst geringe Beeinträchti- gung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	+	+	-	-	-	-	+

#### 1.4.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen

Sämtliche im Gemeindegebiet Rattiszell vorhandenen Baulücken befinden sich in privatem Besitz und stehen nicht zum Verkauf. Freie Bauparzellen, welche sich in Eigentum der Gemeinde Rattiszell befinden, gibt es derzeit nicht.

##### Fazit:

Es bleiben derzeit keine Flächen für die Gemeinde zur Verfügung, die eventuell gekauft werden können. Dem „Privatmann“ stehen ebenso keine freien Bauparzellen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

#### 1.4.4 Auswertung der Bedarfsanalyse

Aus der Auswertung der Statistiken der Bevölkerungsentwicklung lässt sich ein zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen ablesen.

Die Zahlen der Zuzüge sind in den letzten Jahren wieder etwas gestiegen und die Statistiken der Baugenehmigungen deuten auf einen zunehmenden Wunsch nach Wohngebäuden mit größerem Wohnraum hin.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsdynamiken der Gemeinde und des Landkreises Straubing-Bogen weisen zudem auf einen steigenden Bedarf an Arbeitskräften hin.

Die Region und damit auch die Gemeinde Rattiszell unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung mit einem leichten Zuwachs der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Rattiszell möchte einer möglichen Überalterung gezielt entgegenwirken. Hierbei erschließt sich momentan eine einmalige Gelegenheit. Der angrenzenden Stadt Straubing liegen zurzeit eine Vielzahl von Nachfragen nach größeren, freien Baugrundstücken vor. Somit hätte sie die Chance den derzeitigen

Entwicklungstendenzen entgegenwirken und den Zuzug junger Familien zu fördern und die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern. Durch die Schaffung von entsprechenden Wohnbauflächen die diesen momentanen Bedarf decken könnten, hätte man eine konkrete Maßnahme um den drohenden infrastrukturellen Verfall des Ortes entgegenzusteuern. Hier wären unter anderem der Erhalt des Schulstandortes und des Kindergartens sowie eine Förderung von Kleinhandwerksbetrieben zu nennen.

Um zu verhindern, dass potentielle Bauwerber Parzellen nur zur „Vorratshaltung“ erwerben, beispielsweise als Geldanlage oder um sie kommenden Generationen ihrer Familien vorzuhalten, wird durch die Gemeinde ein 5-jähriger Bauzwang auf die Grundstücke im Baugebiet „WA Mühlgrabenfeld“ auferlegt.

Im Ergebnis der Alternativen Planungsmöglichkeiten und der Standortuntersuchung können die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig genutzt werden, da für den benötigten Bedarf nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen. Die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke sind insgesamt für die Gemeinde nicht verfügbar.

Aus diesem Grund soll die neue Siedlungsfläche in unmittelbarem Anschluss den südwestlichen Ortsrand von Euersdorf entstehen. Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes ist durch die Gemeindeverbindungsstraße Euersdorf - Pilgramsberg und die dort vorhandenen Kanal- und Wasserversorgungsleitungen gesichert. Durch die direkte Anbindung an den Ortsteil Euersdorf ist der gewählte Standort ideal zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes.

#### 1.4.5 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale

- Regelmäßige Ansprache der Flächeneigentümer auf generelle Verkaufsbereitschaft
- Ständige Vermittlung von Baugrundstücksinteressenten an die Eigentümer der Potentialflächen
- Beseitigung von zentralen Leerständen durch Umnutzung/ Ersatzbau im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen
- Überlegungen zur Widmung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen um Gewerbebetriebe zu stärken bzw. zu ermöglichen
- Beratungsangebote u.a. auch über die ILE zur Förderung von Gebäudesanierungen und energetischen Verbesserungsmaßnahmen
- Grundsätzlich lässt sich feststellen und auch durch die örtlichen Immobilienmakler bzw. Banken belegen, dass der Immobilienmarkt in Rattiszell sehr „nachfragelastig“ ist.



- Die wenigen Grundstücke bzw. Gebäude die angeboten werden, werden meist binnen weniger Tage verkauft. Daher ist nach jetziger Sicht auch in absehbarer Zeit nicht mit vermehrten Leerständen im Wohnhausbereich zu rechnen. Aktuell gibt es keinerlei Angebot zum Kauf eines Wohnhauses.

#### 1.5 Immissionsschutz

Die Lage des geplanten Wohngebietes ist äußerst günstig: Im Norden grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, die Erschließung ist über die westlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße gesichert. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die weiter als solche genutzt werden sollen. Südlich des geplanten Baugebiets befindet sich in etwa 125 m Entfernung der Haunkenzeller Bach, in welchen das Wasser aus dem unterirdischen Stauraumkanal gedrosselt eingeleitet werden soll.

Während der Baumaßnahme muss erwartungsgemäß mit etwas höheren Lärm- und Staubentwicklungen gerechnet werden, die auf ein unbedingtes Maß zu beschränken sind.

Bezugnehmend auf Schall- und Geruchsentwicklung sollte sich durch die geplante Baumaßnahme kaum etwas ändern.

##### Schallschutz:

Aufgrund der Lage am Rand eines bestehenden Wohngebiets und hin zur freien Landschaft im Westen, Süden und Osten ohne erkennbare größere Lärmquellen wurde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

##### Emissionen aus der Landwirtschaft:

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar angrenzend zum neuen Baugebiet. Die künftigen Anwohner des Baugebiets werden darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch nach der Erschließung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein muss. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) ist als ortsüblich zu betrachten und deshalb auch hinzunehmen.

#### 1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Folgende Ziele werden durch den vorliegenden, integrierten Grünordnungsplan verfolgt:

- Heckenstrukturen nach Süden und Osten zu den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Westen zur Gemeindeverbindungsstraße
- Ausschließliche Verwendung von heimischen Arten
- Regenrückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken

## 1.7 Erschließung

### Verkehr:

Das geplante Baugebiet kann über die Gemeindeverbindungsstraße Euersdorf – Pilgramsberg erschlossen werden. Die Erschließungsstraße wird eine Breite von 4,50 m inkl. einer Entwässerungsrinne aufweisen und hat an beiden Fahrbahnrändern einen Multifunktionsstreifen mit Rasenfugenpflaster mit einer Breite von 1,00 m bzw. 2,00 m. Die Erschließungsstraße wird in Form einer Ringstraße vorgesehen.

### Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene gemeindliche Schmutzwasserkanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Struktur der Bebauung kann das anfallende Schmutzwasser im Freispiegel über einen Ableitungskanal auf Flur-Nr. 42, Gemarkung Haunkenzell, dem kommunalen Netz zugeführt werden.

### Oberflächenwasser:

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll über den neu zu erstellenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird dabei gesammelt an die Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße abgegeben. Der neu zu erstellende Regenwasserkanal transportiert das Niederschlagswasser zum geplanten unterirdischen Stauraumkanal im öffentlichen Straßengrund des Baugebiets. Von hier wird das gesammelte Oberflächenwasser über gedrosselt im Freispiegel über neu zu erstellende Rohrleitungen und vorhandene Straßengräben entlang der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße zum Haunkenzeller Bach abgeleitet. Hierfür wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beantragt.

### Wasserversorgung:

Das Baugebiet wird an die Wasserversorgung des Wasserverbands Pilgramsberg angeschlossen.

### Brandschutz:

Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> auf eine Stunde bzw. 96 m<sup>3</sup> auf 2 Stunden muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfüllt sein und kann über das bestehende Trinkwassernetz des Wasserverbands Pilgramsberg gewährleistet werden. Die für den Ortsteil Euersdorf federführend zuständige FFW Haunkenzell ist in Hinblick auf Ausbildung, Ausstattung und Mannschaftsstärke ausreichend vorbereitet. Die Hinzuziehung weiterer Kräfte erfolgt im Rahmen der Einbindung der integrierten Leitstelle Straubing.

### Strom / Telekom:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen ist möglich.

### Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Straubing Stadt und Land über die geplante Erschließungsstraße.

### 1.8 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist das geplante Baugebiet gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist jedoch eine Entwicklung in diesem Bereich als Allgemeines Wohngebiet möglich.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB erfolgt lediglich eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Zuge der nächsten Fortschreibung des FNP ist die folgende Anpassung notwendig:



Abbildung 1.4: FNP im Geltungsbereich



Abbildung 1.5: vorgeseh. Anpassung des FNP

### 1.9 Denkmalschutz

Laut dem Bayerischen Denkmal-Atlas liegen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vor.

*J. Simon*

i. A. Julia Simon  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023

# UNTERLAGE 2

GEMEINDE RATTISZELL

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Mühlgrabenfeld

## Textliche Festsetzungen

Vorhabensträger: Gemeinde Rattiszell  
Straubinger Straße 18  
94375 Stallwang  
Telefon: 09964 64020

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackebach  
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackebach, 22.02.2023  
i. A. Julia Simon



.....

Vorhabensträger:  
Gemeinde Rattiszell  
Rattiszell, .....  
Manfred Reiner, 1. Bürgermeister

.....

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>2. Textliche Festsetzungen für das WA Mühlgrabenfeld</b>	2
<b>2.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB</b>	2
<b>2.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	2
<b>2.3 Festsetzung</b>	2
2.3.1 Hauptgebäude (Einzelhaus)	2
2.3.2 Garagen und Nebengebäude	3
2.3.3 Stellplätze	3
2.3.4 Einzäunung der Parzellen	3
2.3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen – geplantes Gelände	3
<b>2.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan</b>	4
2.4.1 Grünflächen Allgemein	4
2.4.2 Pflanzungen auf Privatflächen	4
2.4.3 Pflanzauswahl	5
2.4.4 Oberboden	6
2.4.5 Unzulässige Pflanzenarten	6
2.4.6 Pflege	6
<b>2.5 Festsetzungen zur Entwässerung</b>	6
2.5.1 Regenrückhaltung	6
2.5.2 Regenwasserzisternen	6

## **2. Textliche Festsetzungen für das WA Mühlgrabenfeld**

### **2.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB**

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Max. überbaubare Fläche des Hauptgebäudes pro Parzelle:

Einfamilienhaus: 120 m<sup>2</sup>

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl GRZ 0,35

Geschossflächenzahl GFZ 0,60

### **2.3 Festsetzung**

#### **2.3.1 Hauptgebäude (Einzelhaus)**

**Dach:**

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach

Dachneigung: Satteldach: 10° - 35°

Pultdach: 5° – 25°

Walmdach, Zeltdach: 10° – 35°

Dachdeckung: Dachziegel, Blechdeckung in rot, rotbraun, anthrazit und grau

Dachgauben, Zwerchgiebel: bei Satteldächern zulässig,  
Vorderansichtsfläche Dachgaube max. 2,50 m<sup>2</sup>,  
Abstand Dachgaube zum Ortgang mind. 1,0 m

Dachüberstand: mind. 0,30 m bis max. 1,20 m

Untergeordnete Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Bedeckungen ausgeführt werden.

**Baukörper:**

Die Abstandsflächen werden gemäß BayBo, Artikel 6, Absatz 5, Satz 1 festgelegt.

Taufseitige mittlere Wandhöhe: max. 6,75 m

Firstseitige mittlere Wandhöhe bei Pultdächern: max. 8,50 m

(gemessen von OK bestehendem Urgelände bis Schnittpunkt Außenwandkante und Dachhaut)



### 2.3.2 Garagen und Nebengebäude

**Dach:**

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach, Flachdächer; Doppelgaragendächer müssen eine einheitliche Dachform mit durchgehenden Dachflächen und -kanten aufweisen

Dachdeckung: Dachziegel, Blechdeckung in rot, rotbraun, anthrazit und grau, begrünte Dächer

**Baukörper:**

Traufseitige Wandhöhen: max. Firsthöhe 3,50 m (gemessen von OK bestehendem Urgelände bis zum Schnittpunkt Außenwandkante und Dachkante)

### 2.3.3 Stellplätze

- bei der Ausbildung der PKW-Stellplätze muss ein offenporiger Belag verwendet werden
- Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein zusätzlicher Stauraum von mindestens 5,50 m vorgehalten werden
- Das Oberflächenwasser der privaten Stellflächen muss auf der jeweiligen Bauparzelle gefasst und über den privaten Regenwasserkanalanschluss dem Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zugeführt werden

### 2.3.4 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten sind ohne straßenseitige Einfriedungen herzustellen
- Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen aus heimischen Gehölzen sowie senkrechte Holzlatten-, Metall- und Stabgitterzäune sowie Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig
- An den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zudem Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von 1,20 m mit einer natürlichen Hinterpflanzung erlaubt
- Sichtbare Zaunsockel und massive Gartenmauern sind im Geltungsbereich unzulässig, um wandernde Kleintiere wie Kröten, Frösche, oder Igel nicht zu behindern

### 2.3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen – geplantes Gelände

- Geländeänderungen sind bis max. 1,25 m (Parzelle P1, P2, P3, P4, P7 und P8) bzw. 1,50 m (Parzelle P 5, P6) zulässig; Auffüllungen dürfen nur mit unbedenklichem Material erfolgen.
- Stützmauern sind bis zu einer max. Ansichtshöhe von 1,00 m (Parzelle P1, P2, P3, P4, P7 und P8) bzw. 1,25 m (Parzelle P 5, P6) über oder unter des natürlichen Geländeniveaus zulässig. Die Ausbildung der Mauern ist nur als Natursteinmauer (Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk), Gabionenstützmauer oder als verblendete bzw. begrünte Stahlbeton-Winkelstützmauer zulässig

- Die Änderung des Geländeneiveaus darf nur bis maximal 0,50 m an das benachbarte Grundstück ausgeführt werden; Abweichungen von dieser Regelung sind nur nach Absprache mit dem Eigentümer der benachbarten Parzelle erlaubt
- Böschungen in den privaten Grünflächen sind mit einer max. Böschungsneigung von 1:2 auszuführen.

## **2.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

### **2.4.1 Grünflächen Allgemein**

Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 4.4.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 2.4.5 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt: Pflanzabstand: 1,50 m, versetzt pflanzen

Pflanzqualitäten:

#### **Bäume I. Ordnung (Wuchsklasse I):**

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm  
oder v. Heister 200-250 cm

#### **Bäume II. Ordnung (Wuchsklasse II):**

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm  
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume: Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken: Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

### **2.4.2 Pflanzungen auf Privatflächen**

Gehölzpflanzung:

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist pro Parzelle mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

Pflanzqualität:

Bäume: H. 3xv, DB, mind. 14-16 cm STU (Einzelbäume) oder Heister 200-250 cm  
(bei flächigen Gehölzpflanzungen)

Sträucher: verpfl. Str., 3-4 Triebe, mind. 60 cm Höhe

### 2.4.3 Pflanzauswahl

#### a) Bäume Wuchsklasse I

- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| - Acer platanoides             | - Spitzahorn               |
| - Acer pseudoplatanus          | - Berg-Ahorn               |
| - Aesculus hippocastanum       | - Gewöhnliche Rosskastanie |
| - Betula pendula               | - Hänge-Birke              |
| - Quercus robur / petraea      | - Stieleiche               |
| - Quercus petraea              | - Traubeneiche             |
| - Tilia cordata / platyphyllos | - Winterlinde              |
| - Tilia platyphyllos           | - Sommerlinde              |

#### b) Bäume Wuchsklasse II

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| - Acer campestre    | - Feldahorn             |
| - Alnus glutinosa   | - Schwarz-Erle          |
| - Carpinus betulus  | - Hainbuche             |
| - Sorbus aucuparia  | - Eberesche             |
| - Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| - Salix alba        | - Silber-Weide          |

#### c) Sträucher

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| - Corylus avellana   | - Hasel                   |
| - Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| - Prunus spinosa     | - Schlehe                 |
| - Rosa jundzillii    | - Rauhblättrige Rose      |
| - Salix purpurea     | - Purpur-Weide            |
| - Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder      |

Es besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Pflanzung von Obstbäumen und anderen heimischen Laubbaum-Arten.

#### Ortsrandeingrünung:

Aufbau eines ca. 5 bzw. 6 m breiten Grünstreifens mit Pflanzung von 1-2-reihigen Heckenabschnitten aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10 %) auf ca. 75 % der Länge der Grundstücksgrenze im Westen, Süden und Osten.

Die Pflanzung der Bäume und der Ortsrandeingrünung auf den Baugrundstücken hat spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude zu erfolgen. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Bäumen der Wuchsklasse I und II sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

#### 2.4.4 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten abzutragen und in Mieten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu lagern. Im Zeitraum der Zwischenlagerung müssen die Haufwerke mit einer Zwischensaat aus Leguminosen begrünt werden.

#### 2.4.5 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Kronen- bzw. Auswuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, geschnittenen Koniferenhecken (z.B. Thujen, Zypressen, Blaufichten ...) usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 2.4.6 Pflege

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, Düngung, Unkrautbeseitigung) ist dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

### 2.5 **Festsetzungen zur Entwässerung**

#### 2.5.1 Regenrückhaltung

Das auf Dächern und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation dem Haunkenzeller Bach zugeführt. Der neu zu erstellende Regenwasserkanal transportiert das Niederschlagswasser zum geplanten unterirdischen Stauraumkanal im Bereich der öffentlichen Straßenfläche des WA Mühlgrabenfeld. Von hier wird das gesammelte Oberflächenwasser gedrosselt im Freispiegel über neu zu erstellende Rohrleitungen und die vorhandenen Straßengräben zum Haunkenzeller Bach abgeleitet.

#### 2.5.2 Regenwasserzisternen

Für die Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist je Bauparzelle eine Regenwasserzisterne mit einem Nutzvolumen von mindestens 6 m<sup>3</sup> zu errichten, um das Niederschlagswasser gesammelt als Brauchwasser (Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Lage der Regenwasserzisterne ist auf dem Baugrundstück frei wählbar (auch außerhalb der Baugrenzen), die Regenwasserzisternen sind jedoch außerhalb der privaten und öffentlichen Grünstreifen zu errichten.

*J. Simon*

i. A. Julia Simon  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023

# UNTERLAGE 3

GEMEINDE RATTISZELL

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Mühlgrabenfeld

## Planerische Festsetzungen

Vorhabensträger: Gemeinde Rattiszell  
Straubinger Straße 18  
94375 Stallwang  
Telefon: 09964 64020

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023  
i. A. Julia Simon

*J. Simon*

.....

Vorhabensträger:  
Gemeinde Rattiszell  
Rattiszell, .....  
Manfred Reiner, 1. Bürgermeister

.....



## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>3. Planerische Festsetzungen</b>	2
<b>3.1 Erläuterung der Nutzungsschablone</b>	2
<b>3.2 Art der baulichen Nutzung</b>	3
3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	3
<b>3.3 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen</b>	3
3.3.1 Geltungsbereichsgrenze	3
3.3.2 Baugrenze Hauptgebäude (blau, § 23 Abs. 3 BauNVO)	3
3.3.3 vorgeschlagenes Hauptgebäude	3
3.3.4 vorgeschlagenes Nebengebäude	3
3.3.5 öffentliche Verkehrsflächen	3
3.3.6 öffentliche und gemeinschaftliche Verkehrsfläche	3
3.3.7 öffentlicher Mehrzweckstreifen	3
3.3.8 Einfahrtsbereiche	3
<b>3.4 Grünordnung</b>	3
3.4.1 öffentliche Grünflächen	3
3.4.2 öffentliche Grünflächen als Randeingrünung	3
3.4.3 private Grünflächen als Randeingrünung	3
3.4.4 Grundstück bebaubar	3
3.4.5 zu pflanzende Einzelbäume (Empfehlung)	4
<b>3.5 Sonstige Planzeichen</b>	4
3.5.1 durchgehende Nummerierung der Parzellen	4
3.5.2 bestehendes Wohngebäude	4
3.5.3 bestehendes Nebengebäude	4
3.5.4 Flurstücksgrenze	4
3.5.5 Flurstücksnummer	4
3.5.6 Höhenschichtlinien gemäß Geländevermessung	4

### 3. Planerische Festsetzungen

#### 3.1 Erläuterung der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Betroffene Parzelle
3. Anzahl der Vollgeschoße
4. Grundflächenzahl (GRZ)

WA	1
II	0,4

1.	2.
3.	4.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



### 3.3 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen

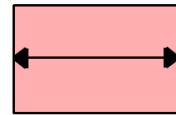
3.3.1 Geltungsbereichsgrenze



3.3.2 Baugrenze Hauptgebäude (blau, § 23 Abs. 3 BauNVO)



3.3.3 vorgeschlagenes Hauptgebäude



3.3.4 vorgeschlagenes Nebengebäude



3.3.5 öffentliche Verkehrsflächen  
Belagsausbildung: Asphalt-Decke



3.3.6 öffentliche und gemeinschaftliche Verkehrsfläche  
(z. B. Gehwege, Wirtschaftswege)  
Belagsausbildung: Pflaster bzw. Schotter



3.3.7 öffentlicher Mehrzweckstreifen  
Belagsausbildung: Rasenfugenpflaster



3.3.8 Einfahrtsbereiche

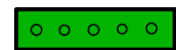


### 3.4 Grünordnung

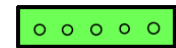
3.4.1 öffentliche Grünflächen



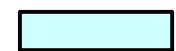
3.4.2 öffentliche Grünflächen als Randeingrünung



3.4.3 private Grünflächen als Randeingrünung



3.4.4 Grundstück bebaubar



3.4.5 zu pflanzende Einzelbäume (Empfehlung)



**3.5 Sonstige Planzeichen**

3.5.1 durchgehende Nummerierung der Parzellen



3.5.2 bestehendes Wohngebäude



3.5.3 bestehendes Nebengebäude



3.5.4 Flurstücksgrenze



3.5.5 Flurstücksnummer

1283/2

3.5.6 Höhenschichtlinien gemäß Geländevermessung



*J. Simon*

i. A. Julia Simon  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023

# UNTERLAGE 4

## GEMEINDE RATTISZELL

### Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Mühlgrabenfeld

#### Hinweise

Vorhabensträger: Gemeinde Rattiszell  
Straubinger Straße 18  
94375 Stallwang  
Telefon: 09964 64020

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023  
i. A. Julia Simon

*J. Simon*

.....

Vorhabensträger:  
Gemeinde Rattiszell  
Rattiszell, .....  
Manfred Reiner, 1. Bürgermeister

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
4. Hinweise	2
4.1 Grundwasserschutz	2
4.2 Energieversorgung	2
4.3 Brauchwassernutzungsanlagen	2
4.4 Brandschutz	3
4.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan	3
4.6 Flächenversiegelung	3
4.7 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung	3
4.8 Gelände	3
4.9 Beleuchtung	3
4.10 Hinweise zur 1. BImSchV	4



## **4. Hinweise**

### **4.1 Grundwasserschutz**

Das auf Dächern und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation dem Haunkenzeller Bach zugeführt. Der neu zu erstellende Regenwasserkanal transportiert das Niederschlagswasser zum geplanten unterirdischen Stauraumkanal im öffentlichen Straßengrund des Baugebiets. Von hier wird das gesammelte Oberflächenwasser über gedrosselt im Freispiegel über neu zu erstellende Rohrleitungen und vorhandene Straßengräben entlang der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße zum Haunkenzeller Bach abgeleitet. Hierfür wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beantragt.

Die jeweilige Grundstücksentwässerung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Hierbei ist die Rückstauenebene zwingend zu berücksichtigen.

Der Umgang mit gefährlichen Stoffen (z.B. Heizöl) unterliegt der VAWS. Diese ist zwingend zu beachten.

### **4.2 Energieversorgung**

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch. Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

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.

### **4.3 Brauchwassernutzungsanlagen**

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Si-

cherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

#### **4.4 Brandschutz**

Die Rahmenbedingungen für einen „Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen“ sind zu beachten.

#### **4.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Nutzung dieser Flächen, wie Staub bei der Bodenbearbeitung und bei der Heuwendung sind ortsüblich und daher zu dulden. Gleiches gilt für die praxismgerechte Ausbringung der Produktionsmittel.

#### **4.6 Flächenversiegelung**

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

#### **4.7 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung**

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen werden. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

#### **4.8 Gelände**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind schützenswert und unterliegen gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

#### **4.9 Beleuchtung**

Auf folgende Grundsätze zur Beleuchtung wird weiterhin verwiesen:

- Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

- Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sicherbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.
- Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachhälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
- Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgeführter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metaldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.
- Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.
- Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
- Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanzuges sehr kritisch zu prüfen.

#### **4.10 Hinweise zur 1. BImSchV**

Die späteren Bauwerber werden auf die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) hingewiesen. Insbesondere die bauliche Ausbildung der Kamine mit deren Überständen über die Dachflächen und die Einhaltung der Grenzwerte müssen zwingend beachtet werden.

##### Ableitbedingungen von Abgasen:

Schornsteine für Feuerungsanlagen sind nach 1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen wie folgt auszuführen:

Die Austrittsöffnung des Schornsteins muss firstnah angeordnet sein und den First um mindestens 40 cm überragen. Als firstnah wird verstanden:

- Der horizontale Abstand der Austrittsöffnung vom First ist kleiner als der horizontale Abstand der Traufe und
- Der vertikale Abstand der Austrittsöffnung vom First ist größer als der horizontale Abstand zum First.

Es wird empfohlen im Zuge der Planung der Feuerungsanlage Kontakt mit dem zuständigen Bezirkskaminkehrermeister aufzunehmen.

Die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern, oder Türen von bestehenden Nachbargebäuden und zulässigen Wohngebäuden auf noch nicht bebauten Parzellen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Dabei sind insbesondere topografische Verhältnisse zu beachten.

Wärmepumpen:

Die Aufstellung von Klimageräten und Luft-Wärmepumpen kann in der Wohnnachbarschaft zu Lärmbelästigungen führen. Geräte müssen deshalb dem Stand der Lärmreduzierungs- und Lärmvermeidungstechnik entsprechen. Bei der Auswahl ist daher auf den vom Hersteller angegebenen Schalleistungspegel und bei der Aufstellung auf einen lärmoptimierten Standort zu achten. Neben einem geringen Schalleistungspegel (< 50 dB(A)) ist auch darauf zu achten, dass keine tonhaltigen, belästigenden Geräusche hervortreten. Eine Herstellergarantie ist empfehlenswert. Durch zusätzliche Pufferspeicher bei Luft-Wärmepumpen können Anschaltvorgänge und nächtliche Betriebszeiten verringert werden. Mit einer optimierten Anlagensteuerung kann ebenfalls eine Optimierung und Geräuschreduzierung erfolgen.

Für den Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung ist das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU zu berücksichtigen.



i. A. Julia Simon  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023

# UNTERLAGE 5



GEMEINDE RATTISZELL

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Mühlgrabenfeld

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

Vorhabensträger: Gemeinde Rattiszell  
Straubinger Straße 18  
94375 Stallwang  
Telefon: 09964 64020

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 22.02.2023  
i. A. Julia Simon

*J. Simon*

.....

Vorhabensträger:  
Gemeinde Rattiszell  
Rattiszell, .....  
Manfred Reiner, 1. Bürgermeister

.....



