

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG



vom Juli 2024

## Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Mühlgrabenfeld

Fassung vom 10.10.2024

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

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Am Kunzenweiher 5  
94267 Prackebach  
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackebach, 10.10.2024  
Manuel Christl

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

.....

.....

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG

vom Juli 2024

## Bebauungs- und Grünordnungsplanung WA Mühlgrabenfeld

### INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Bebauungsplan (mit Anlage 1)	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: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Am Kunzenweiher 5  
94267 Prackebach  
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackebach, 10.10.2024  
Manuel Christl

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



.....

.....

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1. Begründung Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
1.1 Vorhabensträger / Veranlassung	3
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	3
1.3 Städtebauliche Begründung	4
1.4 Bedarfsanalyse	4
1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde	4
1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	4
1.4.1.2 Einwohnerdaten	5
1.4.1.3 Verkehrsanbindung	6
1.4.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	7
1.4.1.5 Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Rattiszell	8
1.4.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo	9
1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen	10
1.4.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen	11
1.4.4 Auswertung der Bedarfsanalyse	11
1.4.5 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale	12
1.5 Immissionsschutz	13
1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung	13
1.7 Artenschutz, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung	14
1.7.1 Bestand	14
1.7.2 Bestandsbewertung	14
1.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung	15

1.8	Erschließung	16
1.9	Flächennutzungsplan	17
1.10	Denkmalschutz	17

**Anlage 1** Umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung)

## 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 nach § 215a BauGB (Reparaturklausel) in Verbindung mit der umweltbezogenen Einzelfallprüfung (Vorprüfung, s. Anlage 1 zur Begründung) nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens nach o.g. Paragraphen wurde darin geprüft.

### 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 Einzel- oder Doppelhäusern 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 (Kindergarten, 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.

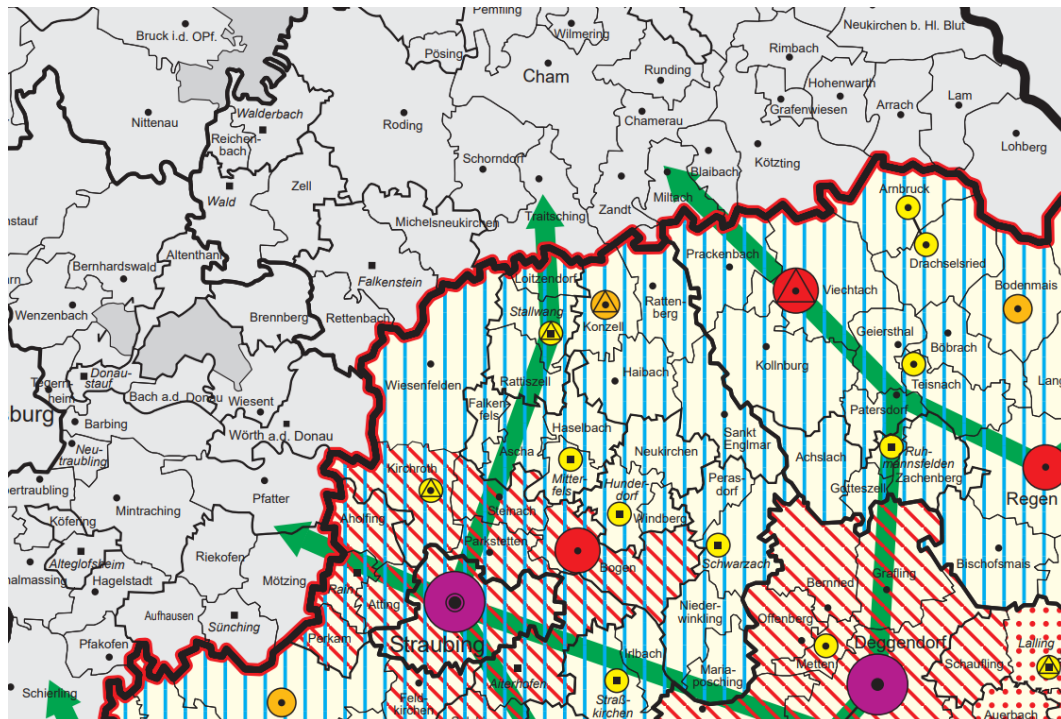


Abbildung 1.2: Regionalplan Region Donau-Wald (12) gemäß [www.region-donau-wald.de](http://www.region-donau-wald.de)

### 1.4.1.2 Einwohnerdaten

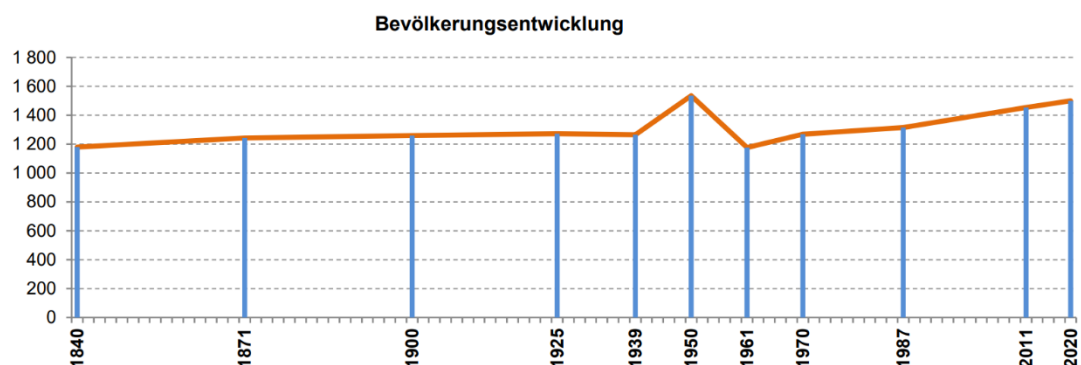
Die nachfolgenden Daten wurden aus der amtlichen Mitteilung des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung entnommen.

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

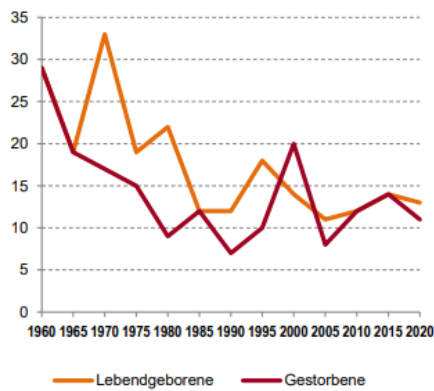
Die Zahl der Zugezogenen ist seit 2005 durchwegs größer als die Zahl der Abwanderungen.

**4. Bevölkerungsbewegung seit 1960**

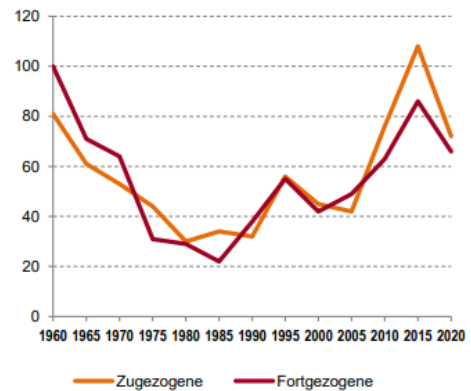
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	29	24,5	29	24,5	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

**Natürliche Bevölkerungsbewegung**



**Wanderungen**



### 1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen

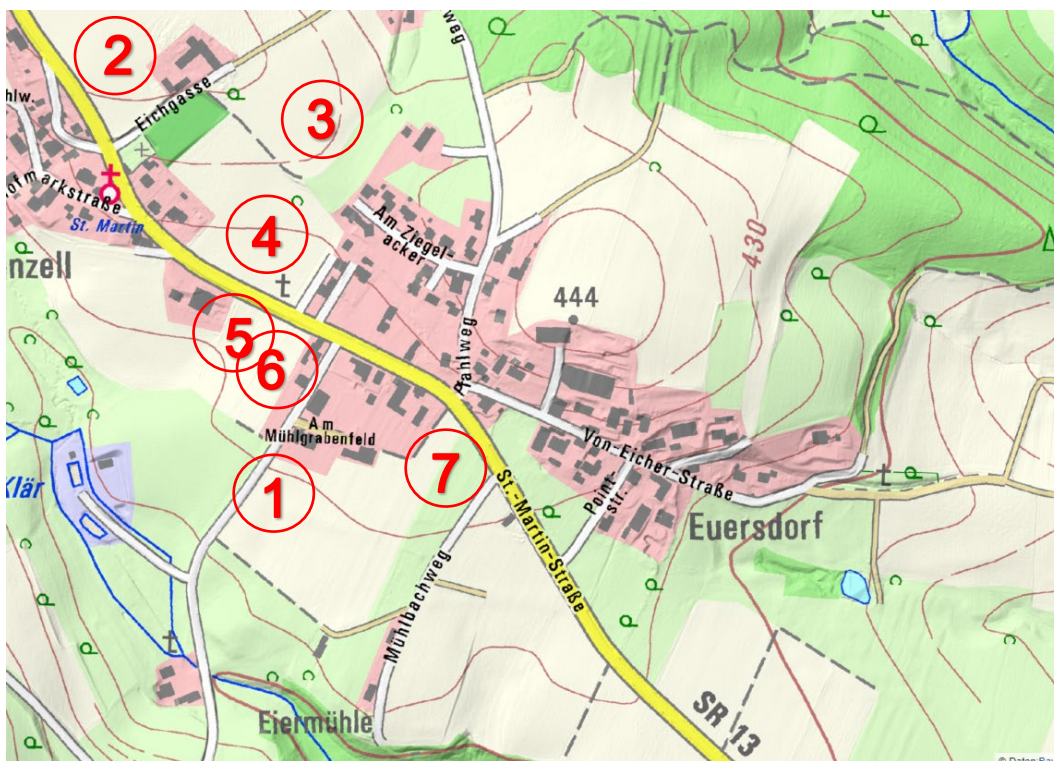


Abbildung 1.3: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

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 von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

#### 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 Artenschutz, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung

1.7.1 Bestand

Lebensraumtypen

Die Fläche des Planungsbereichs liegt im Außenbereich und wird intensiv landwirtschaftlich, als Ackerfläche, genutzt.

Nördlich des Eingriffs steigt das Gelände über eine Trockenmauer um 1,2 - 1,6 m zum Nachbargrundstück an. Diese steile Böschung/Trockenmauer liegt am Nachbargrundstück und wird vom Bauvorhaben nicht tangiert.

Die Flurstücke im Osten und Süden des Eingriffs werden ebenfalls landwirtschaftlich, als Intensivgrünland, genutzt.

Direkt angrenzend im Westen verläuft zwischen Eingriffsfläche und Straße ein artenarmer Graben.

Die Fläche liegt im Naturpark Bayerischer Wald. Biotope liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Auf der gesamten Fläche befinden sich keine Gehölzbestände. Nordwestlich des Geltungsbereichs steht eine markante Birkenreihe, die aber von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Pflanzen- und Tierarten

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und der Biotopausstattung sind nach der Potenzialabschätzung keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Tier- bzw. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Wirkungsraum des Vorhabens und es sind auch hinsichtlich der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

1.7.2 Bestandsbewertung

Ackerfläche: geringe Bedeutung



Abb. 1.4: Luftbild (Bayern Atlas) mit Bestandsaufnahme

### 1.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

#### Lebensraumtypen, Pflanzen und Tierarten

In den künftigen Bauflächen und im Bereich der Zufahrt gehen bau- und anlagenbedingt die vorhandenen Ackerflächen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Versiegelung und Überbauung verloren oder werden zu künftig intensiv genutzten Gartenflächen umgewandelt. Aufgrund der geringen Größe des Eingriffs, sowie der intensiven Nutzung des Bestands und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Wirkungen auf einzelne Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

## 1.8 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.

1.9 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 1.5: FNP im Geltungsbereich



Abbildung 1.6: vorgeseh. Anpassung des FNP

1.10 Denkmalschutz

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

Manuel Christl  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 10.10.2024

10.10.2024

## Umweltbezogene Einzelfall- prüfung (Vorprüfung)

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Rattiszell  
Straubinger Straße 18, 94375 Stallwang

**Lage:**

Flnr. 733 und 736 (TF)  
Gemarkung Haunkenzell

**Gemeinde:** Rattiszell

**Gemarkung:** Haunkenzell

**Landkreis:** Straubing-Bogen

**Reg.bezirk:** Niederbayern

## Vorbemerkungen

### Rechtsgrundlage

Für die Anwendung der sogenannten Reparaturklausel des § 215a BauGB bei Bauleitplanungen nach dem für unwirksam erklärten § 13b BauGB ist Voraussetzung, dass eine umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung) entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Diese Vorprüfung hat die Gemeinde anhand des Katalogs in Anlage 2 zum BauGB vorzunehmen.

### 3.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung



#### **Abb. 3.1** Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches mit Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,79 ha und besteht aus der Flurnummer 733 und einer Teilfläche der Flurnummer 736, Gemarkung Haunkenzell. Der Geltungsbereich liegt im Süden des Ortsteils Euersdorf und fällt nach Süden um knapp 9 m ab.

Die Fläche des eigentlichen Geltungsbereichs teilt sich in folgende Biotop- und Nutzungstypen (BNT) auf:

<u>Beschreibung</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp (BNT)</u>	<u>FlurNr.</u>
Ackerfläche, intensiv (2 WP)	- BNT geringer Bedeutung (3 WP)	733
V33 Weg mit offenem Boden (2 WP)	- BNT geringer Bedeutung (3 WP)	736 (TF)

### **3.2 Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere**

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden.

Die Erheblichkeit des Eingriffs ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren.

Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der aktuellen Fassung des Bebauungsplans ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

### **3.3 Schritt 3, Eingriffsminimierende Maßnahmen**

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs auf dieser Fläche zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Hausbaum (Obstbaum oder heimischer und autochthoner Laubbaum Wuchsklasse II)
- Eingrünung durch private 1-2-reihige Strauchgruppen im Osten des Baugrundstückes
- Eingrünung im Westen und Süden auf öffentlichem Grünstreifen durch wegbegleitende 2-3-reihige, buchtig ausgebildete, freiwachsende Hecke aus autochthonen Gehölzen mit 10 % Heister-Anteil. Diese stellt einen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere dar.
- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen, der Abstand zum Boden muss mind. 15 cm betragen
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze und Wege auf dem Privatgrundstück
- Regenrückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken  
Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einem Nutzvolumen von mind. 6 m<sup>3</sup> zu errichten um das Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung u.ä.) zu verwenden
- Oberflächenwasser der Erschließungsstraße und der Dachflächen soll über den neu zu erstellenden Regenwasserkanal abgeführt werden. Das Niederschlagswasser wird zum geplanten unterirdischen Stauraumkanal transportiert. Von dort wird das gesammelte Oberflächenwasser gedrosselt im Freispiegel über neu zu erstellende Rohrleitungen und vorhandene Straßengräben entlang der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße zum Haukenzeller Bach abgeleitet.
- Nach Art. 7 BayBO sind die, nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. „Kies- oder Schottergärten“ wie auch Teilflächen sind, mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm Traufstreifen entlang der Gebäudefassaden, daher nicht zulässig.

#### **Umsetzung**

Öffentliche und private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.



### **3.4 Vierter Schritt, Umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung)**

#### **§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 Anlage 2**

- 1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf  
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;**

#### **§ 35 Absatz 3**

**Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben**

- 1. Den Darstellungen des FNP widerspricht,**  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Entwicklungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Überarbeitung des FNP soll die redaktionelle Änderung, wie ursprünglich mit Paragraph §13b BauGB geplant, eingearbeitet werden.
- 2. Den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,**  
Hierzu kann gesagt werden, dass für den überplanten Bereich weder ein Landschaftsplan der geplanten Maßnahme widerspricht und es ebenso keine Widersprüche mit dem Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrecht entstehen.
- 3. Schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,**  
In den künftigen Bauflächen und im Bereich der Zufahrt gehen bau- und anlagenbedingt die vorhandenen Ackerflächen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Versiegelung und Überbauung verloren oder werden zu künftig intensiv genutzten Gartenflächen umgewandelt. Aufgrund der geringen Größe des Eingriffs, sowie der intensiven Nutzung des Bestands und der geplanten Eingrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen Wirkungen auf einzelne Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.
- 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,**  
Die Erschließungsstraße des geplanten Allgemeinen Wohngebiets ist direkt an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Euersdorf und Pilgramsberg als Stichstraße mit Wendehammer wirtschaftlich und platzsparend geplant. Auch die Entsorgung für Schmutz- und Regenwasser erfordert nicht unwirtschaftliche Aufwendungen, da die kommunale Kläranlage, sowie der Haunkenzeller Bach als Vorflut, sich in unmittelbarer Nähe befinden. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bereits vorhandenen Rohrleitungen des Wasserverbandes sichergestellt werden. Die geplante Fläche bietet ausreichende Möglichkeiten für die Aufstellung der Löschfahrzeuge im Brandfall und auch die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Der Wendehammer bietet ausreichend Raum für die Müllfahrzeuge der interkommunalen Müllentsorgung der ZAW

Straubing. Auch sonstige Aufgaben erfordern keine unwirtschaftlichen Aufwendungen.

**5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,**

Die Fläche des Planungsbereichs liegt im Außenbereich und wird intensiv landwirtschaftlich, als Ackerfläche, genutzt. Auf der gesamten Fläche befinden sich keine Gehölzbestände. Nordwestlich des geplanten Geltungsbereichs steht eine markante Birkenreihe, die aber von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

In den künftigen Bauflächen und im Bereich der Zufahrt gehen bau- und anlagenbedingt die vorhandenen Ackerflächen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Versiegelung und Überbauung verloren oder werden zu künftig intensiv genutzten Gartenflächen umgewandelt. Aufgrund der geringen Größe des Eingriffs, sowie der intensiven Nutzung des Bestands und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

**6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,**

In den künftigen Bauflächen und im Bereich der Zufahrt gehen bau- und anlagenbedingt die vorhandenen Ackerflächen verloren, aufgrund der geringen Größe des Eingriffs, sowie der intensiven Nutzung des Bestands und der geplanten eingrünenden Heckenstrukturen sind keine erheblichen Wirkungen auf die Agrarstruktur zu erwarten. Im Bereich des geplanten Baugebiets werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben und der Versiegelungsgrad über die GRZ (0,30) auf ein verträgliches Maß festgesetzt, was positive Einflüsse auf den Wasserkreislauf und somit die Wasserwirtschaft haben wird. Auch das Regenwasser wird gedrosselt, unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, an den Haunkenzeller Bach als Vorflut abgegeben und verhindert so nachteilige Einflüsse aus Starkregenereignissen. Gefährdungen oder nachteilige Einflüsse auf die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz im Bereich des Haunkenzeller Bachs sind somit nicht zu erwarten.

**7. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder**

Das geplante Baugebiet hat unmittelbaren Anschluss an den bereits bestehenden Ortsteil Euersdorf. Das Entstehen, Verfestigen oder die Erweiterung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten.

**8. Die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.**

In der näheren und mittelbaren Umgebung sind keine Kenntnis über das Vorhandensein von Funkstellen oder Radaranlagen, auf welche das geplante Baugebiet störende Einflüsse haben könnte.

**1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;** Durch die kleinflächige Planung des künftigen Baugebiets mit nur acht Wohnbauparzellen und einer Geltungsbereichsgröße von nur 0,91 ha ist keine Beeinflussung von anderen örtlichen oder überörtlichen Plänen oder Programmen zu erwarten.

**1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;**

Das geplante Baugebiet fügt sich, durch die angestrebten Eingrünungs- und eingriffsmildernden Maßnahmen, harmonisch in die Umwelt ein. Durch diese Maßnahmen soll der Einbeziehung der umweltbezogenen Gesichtspunkte Sorge getragen werden und eine nachhaltige Entwicklung des Baugebiets und der unmittelbaren Umwelt gefördert und gewährleistet werden.

**1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Die Fläche liegt im Naturpark Bayerische Wald, Biotop liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Auf der gesamten Fläche befinden sich keine Gehölzbestände. Durch die geplante Eingrünung (2-3-reihige, autochthone Hecke im Westen, Durchgrünung mit mind. 1 Hausbaum pro Grundstück und 1-2-reihigen Strauchgruppen in Richtung Osten) soll die Artenvielfalt in der relativ ausgeräumten Kulturlandschaft und damit auch die Lebensqualität von Mensch und Tier erhöht werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es durch die Durchführung der Maßnahme keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme geben wird.

**1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.**

Der Bebauungsplan hat keine nachhaltigen negativen Einflüsse auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

**2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**

**2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;**

In den künftigen Bauflächen und im Bereich der Zufahrt gehen bau- und anlagenbedingt die vorhandenen Ackerflächen dauerhaft als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Versiegelung und Überbauung verloren oder werden zu Gartenflächen umgewandelt. Aufgrund der geringen Größe des Eingriffs, sowie der intensiven Nutzung des Bestands (Ackerfläche: geringe Bedeutung) und der geplanten Eingrünungsmaßnahmen, die der Artenvielfalt zu Gute kommt, sind keine erheblichen negativen Wirkungen auf einzelne Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

**2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;** durch die flächensparende Planung und die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Entwicklung des geplanten Baugebiets ist nicht davon auszugehen, dass bei der vorliegenden Planung Grenzwertüberschreitungen bei den entsprechenden Parametern entstehen werden. Von einer negative Beeinflussung, auch bei Kumulierung der Auswirkungsfaktoren, kann nicht ausgegangen werden.

**2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);**

Die Risiken verlagern sich. Momentan bestehen Risiken durch die intensive Landwirtschaft in Form von Lärm- Staubaufkommen, die Verwendung von Pflanzenschutzmittel und die intensive Bewirtschaftung. Nach der Ausführung des kleinen Eingriffs werden die Einträge und Gefahren der Landwirtschaft in diesem Bereich vermieden und durch die Pflanzung der Hecke gefiltert. Risiken für die Umwelt und menschliche Gesundheit entstehen dann durch den Energiebedarf der entstehenden Gebäude (8 Einfamilienhäuser), sowie die Nutzung des Wohngebietes durch die künftigen Bewohner und halten sich damit in Grenzen.

**2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen ;**

Die gesamte Ausdehnung des Wohngebietes zuzüglich der 2-3-Reihigen Hecke als Eingrünung beträgt 86 x 130 m. Durch die Eingrünung des Eingriffs mit der 2-3-reihigen Hecke und deren Auswirkung auf Natur und Landschaft überwiegen die Auswirkungen des Eingriffs (Fahrt

**2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;**

Momentan wird auf der geplanten Eingriffsfläche intensive Landwirtschaft betrieben und die Fläche ist lt. Leitfaden als Fläche geringer Bedeutung einzuordnen.

**2.6 folgende Gebiete:**

**2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

– nicht betroffen

**2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,**

– nicht betroffen

**2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 das Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,**

– nicht betroffen

- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,**  
– nicht betroffen
- 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,**  
– nicht betroffen
- 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,**  
– nicht betroffen
- 2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,**  
– nicht betroffen
- 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,**  
– nicht betroffen
- 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**  
– nicht betroffen

### **3.5 Fünfter Schritt, Ergebnis der Vorprüfung**

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans wird die GRZ auf den Wert von 0,3 festgesetzt. Dies hat positive Auswirkungen auf den maximal möglichen Versiegelungsgrad des geplanten Baugebiets und somit auch auf den Wasserhaushalt im überplanten Gebiet. Die vorgesehenen eingriffsminimierenden Maßnahmen unter Punkt 3.3 wirken ebenfalls positiv auf die Umweltverträglichkeit des Projekts ein.

Die Prüfung, ob weiterer Ausgleichsbedarf besteht, wird anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) geführt.

#### **0 Planungsvoraussetzungen**

0.1 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung:

**JA**

## 1 Vorhabenstyp

### 1.1 Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird nicht größer als 2 ha sein: **JA**, 0,91 ha

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet: **JA**

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein: **JA**

## 2. Schutzgut Arten und Lebensraum

### 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe

Bedeutung für Natur und Landschaft haben: **JA**, s. Vierter Schritt 2.6

### 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur

Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung: **JA**, s. Dritter Schritt

## 3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad

werden durch geeignete Maßnahmen im

Bebauungsplan begrenzt: **JA**, GRZ 0,3

## 4 Schutzgut Wasser

4.1 Die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser ein: **JA**

4.2 Quellen und Quellfluren wasserführende Schichten

bleiben unberührt: **JA**

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum

Schutz des Wassers vorgesehen: **JA**, s. Dritter Schritt

## 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet: **JA**

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an: **JA**

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: **JA**

6.3 Einbindung in die Landschaft: **JA, Randeingrünung**

Anhand der aufgeführten Punkte in der Einzelfallprüfung unter Punkt 3.4 wird ersichtlich, dass die vorliegende Bauleitplanung sich harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild einbettet und zusammen mit der festgesetzten GRZ von 0,3 und den eingriffsminimierenden Maßnahmen keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind und auch kein Ausgleichsbedarf besteht. Die Maßnahme kann somit nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 215a BauGB abgeschlossen werden.

Metten,  
Corinna Kiendl, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur

# 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: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Am Kunzenweiher 5  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 10.10.2024  
Manuel Christl

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 bzw. Doppelhaus)	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	4
<b>2.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan</b>	4
2.4.1 Grünflächen Allgemein	4
2.4.2 Pflanzungen auf Privatflächen	5
2.4.3 Pflanzauswahl	5
2.4.4 Oberboden	6
2.4.5 Unzulässige Pflanzenarten	6
2.4.6 Pflege	7
<b>2.5 Festsetzungen zur Entwässerung</b>	7
2.5.1 Regenrückhaltung	7
2.5.2 Regenwasserzisternen	7

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

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

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Festgesetzt ist eine offene Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO (Anbauten, Vordächer, Wintergärten sind in die Regelung einzubeziehen).

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl GRZ 0,30

Geschossflächenzahl GFZ 0,60

### **2.3 Festsetzung**

#### **2.3.1 Hauptgebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaus)**

##### **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:**

Taufseitige Wandhöhen: max. Wandhöhe 3,00 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 Geländeniveaus 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 öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenfläche zu begrünen. Neuansaat sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Eine Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen ist zu gewährleisten.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

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.

In den privaten Grünflächen ist keine Bebauung zulässig, auch keine nach Bayerischer Bauordnung baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 2.4.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

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

Sämtliche öffentliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

#### 2.4.2 Pflanzungen auf Privatflächen

Gehölzpflanzung:

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf Privatflächen je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Die Pflanzauswahl erfolgt gemäß der Pflanzliste unter 2.4.3.

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   |
| - 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    |
| - Salix alba       | - Silber-Weide |

c) Sträucher

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

Es besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Pflanzung von Obstbäumen und anderen heimischen Laubbaum-Arten. Die Liste „Regionaltypische Obstsorten für Streuobstwiesen im Vorderen Bayerischen Wald“ des Landschaftspflegeverbands Straubing-Bogen soll beachtet werden.

Ortsrandeingrünung:

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

Für die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünstreifen ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland bzw. 6.1 - Alpenvorland) zu verwenden.

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.

Bei der Bepflanzung ist der gesetzliche Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 48 AGBGB zu beachten.

#### 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 (Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, 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.

Manuel Christl  
Ingenieurbüro Christl  
Prackebach, 10.10.2024

# 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: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Am Kunzenweiher 5  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 10.10.2024  
Manuel Christl



.....

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

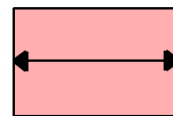
3.3.1 Geltungsbereichsgrenze



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

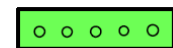
3.4.1 öffentliche Grünflächen



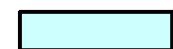
3.4.2 öffentliche Grünflächen als Randeingrünung



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 Höhengichtlinien gemäß Geländevermessung



Manuel Christl  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 10.10.2024

# 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:

Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Am Kunzenweiher 5  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 10.10.2024  
Manuel Christl

Vorhabensträger:

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



.....

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>4. Hinweise</b>	<b>2</b>
<b>4.1 Grundwasserschutz</b>	<b>2</b>
<b>4.2 Altlasten und Bodenschutz</b>	<b>2</b>
<b>4.3 Hang- und Schichtenwasser</b>	<b>2</b>
<b>4.4 Energieversorgung</b>	<b>2</b>
<b>4.5 Brauchwassernutzungsanlagen</b>	<b>3</b>
<b>4.6 Brandschutz</b>	<b>3</b>
<b>4.7 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan</b>	<b>3</b>
<b>4.8 Flächenversiegelung</b>	<b>3</b>
<b>4.9 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>3</b>
<b>4.10 Gelände</b>	<b>4</b>
<b>4.11 Beleuchtung</b>	<b>4</b>
<b>4.12 Hinweise zur 1. BImSchV</b>	<b>5</b>

## **4. Hinweise**

### **4.1 Grundwasserschutz**

Das auf Dächern und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation dem Haunkenzeller Bach 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 Altlasten und Bodenschutz**

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Rattiszell altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Degendorf zu informieren.

### **4.3 Hang- und Schichtenwasser**

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gern. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

### **4.4 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.

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

#### **4.6 Brandschutz**

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

#### **4.7 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 praxisgerechte Ausbringung der Produktionsmittel.

#### **4.8 Flächenversiegelung**

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

#### **4.9 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.

#### **4.10 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.

#### **4.11 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 Vogelanfluges sehr kritisch zu prüfen.

#### **4.12 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 Lärminderungstechnik 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.

Manuel Christl  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 10.10.2024

# 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: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Am Kunzenweiher 5  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 10.10.2024  
Manuel Christl

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

.....

.....