

GEMEINDE RATTISZELL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
SO „Waldwelt“

Veranstaltungsort mit Demonstrations- und Experimentierflächen“

FESTSETZUNGEN

Vorentwurf zur Öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 03.09.2020

Inhaltliche Änderungen ggü. dem Vorentwurf zur Vorgezogenen Beteiligung in der Fassung vom 07.03.2019 **sind in blauer Schrift dargestellt.**

Verfahrensträger:



Gemeinde Rattiszell

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

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH


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

Bearbeitung:

Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



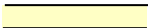
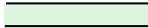


1.0 Art der baulichen Nutzung

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




2.0 Baugrenzen

- 2.1  Baugrenze

3.0 Verkehrsflächen

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

4.0 Grünordnung

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

mind. 10 m² großer unversiegelter Wurzelbereich vorzusehen und gegen Befahren zu sichern.

4.4



Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB)

Auf mindestens 80% der Stellplatzlänge sind Sträucher mindestens 2-reihig zu pflanzen.

Artenauswahl:

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

Mindestpflanzqualität:

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

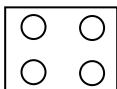
5.0 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

5.1



Flächen für die Landwirtschaft,
mit temporärer Freizeit-/Sondernutzung

5.2



Flächen für die Forstwirtschaft.

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

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

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

6.1



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

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

6.2

Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 71, Gemarkung Rattiszell festgesetzt. Die Flächengröße beträgt **2.708 m²**, der Anerkennungs-

wert gemäß der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Punkt D 3 der Begründung) beträgt 3.785 m².

Festgesetzte Maßnahmen:

1. Pflanzung von 11 Obstbäumen

Mindestpflanzgröße Hochstamm, regionale und standortgeeignete Sorten (gem. Liste des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landespflege „Regionaltypische Obstsorten für Streuobstwiesen im Vorderen Bayerischen Wald“).

Pflanzabstand zu bestehenden Gehölzen und untereinander mind. 10 m, zu Grundstücksgrenzen mind. 5 m.

Bei der Pflanzung ist der Wurzelballen mit einem Schutzkorb gegen Wühlmäuse zu versehen. Die Pflanzungen sind für die Dauer von fünf bis sieben Jahren gegen Wildschäden (Fege- und Verbisschäden) zu schützen (Drahthose am Stamm). Die Schutz- und Halteeinrichtungen sind bis zum Abbau auf Funktionstüchtigkeit und gegen Einwachsen regelmäßig zu kontrollieren. Sie sind zu entfernen, wenn die Pflanzung nicht mehr durch Wildverbiss und –verfegung gefährdet ist.

In den ersten fünf Jahren ist ein Erziehungsschnitt durchzuführen, um den Kronenaufbau zu fördern. Eine Stammkalkung ist nicht zulässig.

2. Extensivierung der Wiesenfläche


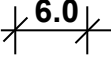

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen.

Schnittzeiträume: Erster Schnitt 15.06. - 10.07.

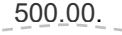



Zweiter Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09.)

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

7.0 Sonstige Planzeichen

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

II. PLANLICHE HINWEISE

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

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässige Nutzungen

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

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

Gästeübernachtung ist nicht zulässig. [Hiervon ausgenommen sind Zeltübernachtungen im Rahmen eines Festivals an maximal 3 Tagen pro Jahr im Bereich A „Waldwelt-Erdhaus“ einschließlich der angrenzenden Wiese \(Fläche für die Landwirtschaft\).](#) Ein Beherbergungsbetrieb ist nicht zulässig.

2. Bereich A: „Waldwelt-Erdhaus“

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 I Vollgeschoss** Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Keller sind nicht zulässig.

- 2.2.2 FH 5,50 m** Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 5,50 m, gemessen in der Gebäudemitte talseits, bezogen auf das Urgelände.

2.3 Baugestaltung

- 2.3.1 Bauweise** Es ist ausschließlich Holzblockbauweise zulässig.

- 2.3.2 Dachform** Tonnendach

- 2.3.3 Dachdeckung** Die Dachflächen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

- 2.3.4 Dachgauben:** nicht zulässig

- 2.3.5 Fassade** Zulässig ist eine Holzfassade mit naturbelassener Oberfläche.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Temporäre Baukörper** zur Erprobung, Demonstration und Schulung von Handwerks- und Bautechniken mit natürlichen Baumaterialien sind zulässig. Eine WC-Anlage ist zulässig. [Eine Wohn- oder ähnliche Nutzung, z.B. für Übernachtungen, ist nicht zulässig.](#)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 GR Zulässig sind temporäre Baukörper mit einer max. Grundfläche von 50 m².

3.2.3 FH Maximal zulässige Firsthöhe: 4,50 m, gemessen in der Gebäudemitte talseits, bezogen auf das Urgelände.

3.3 Baugestaltung

3.3.1 Bauweise Es sind ausschließlich Holzblockbauweise oder Natursteinmauerwerk aus vor Ort vorhandenen Findlingen zulässig. Keller sind nicht zulässig.

3.3.2 Dachform Zulässig sind Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Tonnendach.

3.3.3 Dachdeckung Die Dachflächen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

3.3.4 Dachgauben nicht zulässig

3.3.5 Fassade Zulässig sind: Holzfassade mit naturbelassener Oberfläche und unverputztes Natursteinmauerwerk aus Findlingen.

4. Einrichtungen und Ausstattungselemente mit naturpädagogischen und meditativer-therapeutischen Inhalten

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebiets ist die Errichtung von Informationstafeln, Beschilderungen und Ausstattungselementen mit naturpädagogischen und meditativer-therapeutischen Inhalten zulässig. Zusätzlich ist zulässig die Errichtung von maximal fünf Hütten in Holzbauweise zur Vermittlung der genannten Inhalte oder als Schutzhütten für die Haltung von Tieren im Freien. Die Grundfläche darf jeweils maximal 15 m², die Firsthöhe maximal 4,00 m betragen.

4.2 Baugestaltung

4.2.1 Material Die Einrichtungen sind überwiegend aus Holz, Naturstein oder sonstigen natürlichen Baumaterialien zu fertigen.

4.2.2 Fundamente Für Fundamente sind vorrangig Verankerungstechniken ohne Beton (z.B. Erddübel) zu verwenden. Betonfundamente sind nur zulässig sofern sie statisch oder sicherheitstechnisch erforderlich sind. Sie sind als Punktfundamente auszuführen. Streifenfundamente und Bodenplatten aus Beton sind unzulässig.

5. Schallschutz

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

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie

7.1 Solar- / Fotovoltaikanlagen

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

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

Freistehende Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

7.2 Hauswindanlagen

~~Hauswindanlagen sind entsprechend den Vorschriften der BayBO zulässig.~~

8. Einfriedungen

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

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

9. Niederschlagswasserbehandlung

Anfallendes Niederschlagswasser ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts innerhalb der privaten Grundstücke über Grünflächen und Mulden möglichst breitflächig zu versickern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

10. Grünordnung

10.1 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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

11. Geländemodellierungen

11.1 Für das im Lageplan so bezeichnete „Labyrinth“ sind an der gekennzeichneten Stelle Geländeabgrabungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von jeweils maximal 4,50 m zulässig zur Schaffung eines weitgehend ebenen Plateaus von max. 600 m² Größe. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,2 (Höhe : Breite) auszubilden.

- 11.2** Für die im Lageplan so bezeichnete „Arena“ sind an der gekennzeichneten Stelle Geländeabgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig zur Schaffung eines weitgehend ebenen Plateaus von max. 150 m² Größe. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,2 (Höhe : Breite) auszubilden.
- 11.3** Weitere Abgrabungen / Auffüllungen sind nicht zulässig.
- 11.4** Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,20 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

12. Beleuchtung im Außenbereich

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

13. Rückbauverpflichtung bei Nutzungswegfall

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

Als Folgenutzung wird festgesetzt:

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

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Bodenfunde

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

2.0 Regenwassernutzung

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

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

3.0 Verwendung von Recycling-Baustoffen

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

4.0 Bodenuntersuchung bei Aushubarbeiten

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

5.0 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

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

6.0 Geländeanschnitte / Oberflächenwasser

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließen-dem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes ge-rechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

7.0 Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Betreiber der Anlage.

8.0 Abfallentsorgung

Abfuhrgefäße sind zur Entleerung am Abfuhrtag an einer LKW-befahrbaren Stelle (Fahrzeug mit 32 t Gesamtgewicht und 12 m Länge) mit entsprechender Wendemöglichkeit bereit zu stel-len.