

BEGRÜNDUNG

ZUM

GRÜNORDNUNGSPLAN "RAST-ERWEITERUNG"

Gemeinde: RATTENBERG

Landkreis: STRAUBING-BOGEN

Reg.-Bezirk: NIEDERBAYERN

Entwurfsverfasser: Molnar + Kulzer  
Städtebau-Grünplanung-Hochbau  
Lindenstraße 34  
8444 Straßkirchen  
Tel. 09424/1258

## 1. Anlaß der Planung

Die Gemeinde Rattenberg stellt für das Gebiet südöstlich des besth. Wohngebietes "Auf der Rast" einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Rast-Erweiterung" auf. Zur Sicherstellung einer landschafts- und ortstypischen Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird gleichzeitig ein Grünordnungsplan gemäß Art. 3 BayNatSchG aufgestellt.

## 2. Zielvorgaben

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 5,2673 ha teilt sich in vier Bereiche auf:

### 2.1. Überwiegend bereits bebautes Gebiet entlang der Ring- und Fasanenstraße

Planungsziel: Festsetzung der zu erhaltenden Gehölze soweit für das Ortsbild wichtig;

### 2.2. Gewerbegebietsfläche im Südosten des Planungsgebietes (0,931 ha)

Planungsziel: Festsetzung der zu erhaltenden Gehölze soweit für das Orts- und Landschaftsbild wichtig;  
grünordnerische Vorgaben für eine landschaftsgerechte Eingrünung treffen

### 2.3. Bestehende Waldfläche (0,6525 ha)

Planungsziel: Vollständiger Erhalt der Waldfläche

### 2.4. Neu zu bebauendes Wohngebiet

Planungsziele: - grünordnerische Vorgaben für eine orts- und landschaftstypische Ein- und Durchgrünung des Gebietes im öffentlichen und privaten Bereich.

- abschirmende Bepflanzung zum Gewerbegebiet
- Fußwegeverbindungen in die Landschaft und zum besth. Wald
- grünordnerische Vorgaben für die Straßenraumgestaltung

### 3. Bestand - Bewertung

#### 3.1. Überwiegend bebauter Bereich (Ring- und Fasanenstraße)

Dieses bereits überwiegend bebaute Wohngebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von gepflanzten Ziergehölzen vorwiegend Nadelgehölze.

Lediglich einige wenige heimische Laubgehölze und Obstbäume sind anzutreffen.

#### 3.2. Gewerbegebiet

Im ebenfalls bereits z.T. bebauten Gewerbegebiet sind eine Vielzahl von dominanten zuerhaltenden Birken erwähnenswert, ebenso eine fast ausschließlich aus Weißdorn bestehende freiwachsende Hecke entlang der Kreisstraße SR 38.

Ansonsten ist das Gebiet entlang der bestehenden Grundstücksgrenze mit einer eintönigen Fichtenhecke (geschnitten!) umgeben, die sowohl aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes als auch aus Gründen einer wünschenswerten Artenvielfalt negativ zu bewerten ist.

#### 3.3. Bestehende Waldfläche

Der vorh. Wald setzt sich fast ausschließlich aus Fichten (Höhe 15 - 20 m) zusammen.

An den Rändern sind einige Eichen und Birken anzutreffen. Der Unterwuchs besteht vorwiegend aus Roten Traubenholunder, Brombeeren und Himbeeren.

Bedeutend ist der südexponierte, trockene Waldsaum mit vereinzelt Lesesteinhaufen.

Kleinflächig finden sich hier wärmeliebende Arten wie Thymian, Heidekraut, Große Fetthenne und Habichtskraut.

Bemerkenswert ist das Vorkommen der Roten Waldameise mit zwei größeren Nestern.

Der bestehende Waldsaum ist zu erhalten, Bepflanzungen sind nicht vorzunehmen. Die bereits durch die Fällgrenze vorgegebene Fläche zum Wald, die nicht bebaut werden darf, ist damit auch für die Erhaltung dieses Waldrandes bedeutend.

### 3.4. Neu zu bebauendes Wohngebiet

Der neu zu bebauende Bereich im Anschluß an das vorh. Wohngebiet liegt an einem leicht nach Süden geneigten Hang. Das Wohngebiet stellt eine abschließende Bebauung dar. Das Gelände wird derzeit zum Großteil ackerbaulich genutzt, im Südwesten ein kleiner Teil als Grünland. Mit Ausnahme einiger Bäume in der Parzelle 1, die bereits bebaut ist, ist kein Gehölzbewuchs vorhanden.

## 4. Planung

### 4.1. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Bereich des neugeplanten Wohngebietes ausgewiesen. Die Gesamtfläche (ohne Grünflächen entlang der Erschließungsstraße) beträgt 0,497 ha.

Folgende Teilflächen können unterschieden werden:

- Fläche im Südwesten zur Ortsrandgestaltung (Obstwiese)
- Schmale Grünverbindung im Norden zwischen vorh. und neuer Bebauung (Fußwegeanbindung)
- Fläche zwischen vorh. Wald und neuer Bebauung als Spielwiese für Kinder und Pufferfläche zum Wald
- Grünfläche zwischen neuem Wohngebiet und Gewerbegebiet im Osten für abschirmende Bepflanzung

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung im Grünordnungsplan zu bepflanzen (Baum- und Strauchhecken, Obstbaumpflanzungen, flächige Pflanzung als Abschirmung zum Gewerbegebiet). Die verbleibenden Flächen werden als extensive Wiese angelegt und unterhalten (1 - 2malige Mahd im Jahr).

#### 4.2. Fußwegesystem

Fußwege, die entweder nur als Grasweg oder höchstens als Schotterweg auszubilden sind, stellen Verbindungen in die umgebende Landschaft dar. Ein Fußweg wird zwischen Parzelle 1 und 2 zur geplanten Obstwiese im Südwesten angelegt, ein weiterer zwischen besth. und geplanten Wohngebiet zur Erreichung der Spielwiese bzw. des Waldes.

#### 4.3. Straßenraumgestaltung

Der Straßenraum wird charakterisiert durch beidseitige Grünstreifen entlang einer relativ schmalen (4,25 m) mit Asphalt befestigten Fahrfläche. Die Grünstreifen sind entweder mit Rasenpflaster (Bereich der Grundstückszufahrten) oder mit Schotterrassen zu befestigen. Großkronige Laubbäume (Linden) gliedern und beschatten den Straßenraum.

#### 4.4. Private Grünflächen

Die Gärten sind entsprechend den Festsetzungen im Plan zu bepflanzen. Je Grundstück sind 3 Laubbäume zu pflanzen. Eine 2-reihige Heckenpflanzung erfolgt auf 30 % der gesamten Grundstückslänge. Im Bereich des zukünftigen Ortsrandes sind die Pflanzungen z.T. zwingend festgelegt, ansonsten frei wählbar.

Im Bereich der Leitungstrasse der 20 KV Freileitung sind entsprechende niedrige Arten zu verwenden.

Die Bepflanzung ist in einem Bepflanzungsplan, der Bestandteil der Baugenehmigung wird, nachzuweisen.

Um einen großzügigen, offenen Straßenraum zu erreichen darf entsprechend Planzeichen Nr. 1. der Vorgartenbereich zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Stützmauern zur Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig.

Bei den Parzellen 8 - 12 ist im nicht eingezäunten Vorgartenbereich zwingend die Pflanzung eines Baumes im Rahmen der Festsetzung Ziff. B.1. vorzunehmen.

Das Gewerbegebiet ist bei einer potentiellen baulichen Erweiterung entsprechend den Festsetzungen einzugrünen, die vorh. Fichtenhecke zu entfernen.

Pflanzgebote im Bereich der besth. Bebauung (Ring- und Fasanenstraße) zu erlassen erscheint nicht sinnvoll. Festgesetzt wurden die wichtigsten zu erhaltenden Gehölze (vorwiegend Birken, einige Obstbäume).

## 5. Kosten - Bepflanzung und Ansaat im öffentlichen Bereich

Die nachfolgend aufgeführten Kostenansätze beinhalten nur die Kosten der geplanten Pflanzungen und Ansaaten im öffentlichen Bereich (ohne Grunderwerb und Fußwege)

|  |                            |                              |
|--|----------------------------|------------------------------|
| 1. Bäume zur Einzelstellung                                    |                            |                              |
| 16 St.   | DM 950,--                  | DM 15.200,--                 |
| 2. Obstbäume   |                            |                              |
| 15 St.   | DM 35,--                   | DM 525,--                    |
| 3. Bäume und Sträucher für<br>Hecken und flächige<br>Pflanzung |                            |                              |
| 1200 m <sup>2</sup>  | DM 15,--                   | DM 18.000,--                 |
| 4. Planum und Ansaat der<br>Wiesenflächen                      |                            |                              |
| 2600 m <sup>2</sup>  | DM 2,--                    | <u>DM 5.200,--</u>           |
|  |                            |                              |
|  | Kosten Bepflanzung, Ansaat | <u>DM 38.925,--</u><br>===== |

Aufgestellt:  
Straßkirchen, den 14.04.1989

  
A. Kulzer  
Landschaftsarchitekt

Fassung vom 19.10.1989

  
Gemeinde Rottenberg  
1. Bürgermeister