



KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGS- SATZUNG

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

BAUMGARTEN

Gemeinde:	Rattenberg
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Entwurf in der Fassung vom 06.09.2021

Inhaltliche Änderungen zum Entwurf vom 07.04.2021 in blauer Schrift

Verfahrensträger:

Gemeinde Rattenberg

Dorfplatz 15
94371 Rattenberg
Tel.: 09963 / 9410-0
Fax: 09963 / 9410-33
gemeinde@rattenberg.de
www.rattenberg.de

Rattenberg, den __.__.2022

.....
Dieter Schröfl
1. Bürgermeister

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

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

Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Satzung

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1 : 1.000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan - Plankarte 1 - im Maßstab 1:1.000
sowie
Lageplan - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4 Textliche Festsetzungen

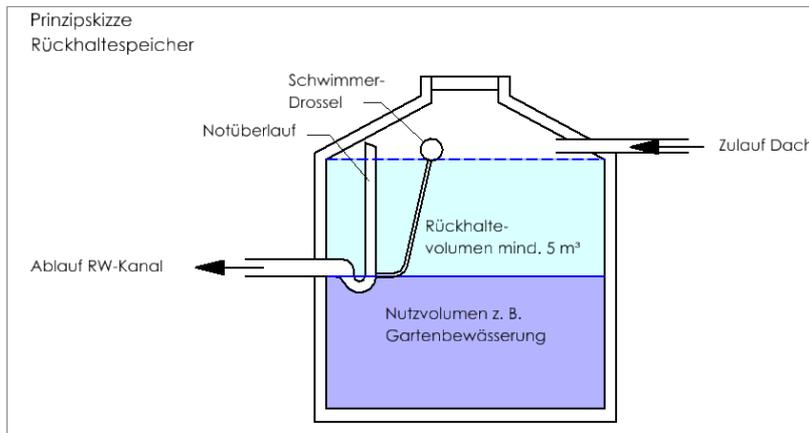
1. Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:

- a. Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.
- b. Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- c. Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Stellplätzen, Hof- und Betriebsflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.
- d. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und vor Ort flächig über Mulden oder in Sickereinrichtungen zu versickern. Ein Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist vorzusehen.

2. Für Bauvorhaben auf unbebauten Grundstücken, für Neubauten und für wesentliche Änderungen von Gebäuden mit Auswirkungen auf die nachstehenden Vorgaben gilt:

- a. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 7,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.
- b. Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD), bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdach (PD)
Zulässige Dachneigungen: Satteldach 15°- 35°; Pultdach 5°-10°
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten bis rotbraunen Tönen; bei Garagen und Nebengebäuden auch Metaldachdeckung, Farbe grau.
- c. Dachgauben: Mit einer Gesamtlänge vom max. 1/3 der Gebäudelänge und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- d. Abgrabungen, Auffüllungen:
Abgrabungen sind bis maximal 1,20 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 1,20 m bezogen auf das Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- e. Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.
- f. Grundstückseinfriedungen:
Zulässig sind: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.
Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.
- g. Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- h. Niederschlagswasserbehandlung:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist in möglichst großem Umfang möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu errichten (siehe nachstehende Skizze Rückhaltespeicher).
Das Niederschlagswasser darf dosiert an öffentliche Entwässerungseinrichtungen abgegeben werden. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s zulässig. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rattenberg nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

Den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Schicht- oder Drainagewässer zugeleitet werden.



i. Energieversorgung

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind ausschließlich regenerative Energieträger (z. B. Energien aus Sonne, Biomasse, Geothermie, Wärmepumpen) zugelassen.

j. Pflanzgebote auf privaten Flächen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist zur Durchgrünung bzw. Ortsrandeingrünung ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind nicht festgelegt.

Artenauswahl Laubbäume

Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Weiß-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm

Zu verwenden sind regional bewährte und standortgeeignete Sorten (Hinweis: gemäß Liste „Regionaltypische Obstsorten im Vorderen Bayerischen Wald“ der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landkreises Straubing-Bogen).

Alternativ kann bei den Pflanzgeboten an der südlichen Gebietsgrenze auf mindestens 70 % der Grundstückslänge eine mind. zweireihige Strauchpflanzung angelegt werden. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Pflanzanstand untereinander 1,50 m. Pflanzabstand der Reihen 1,0 - 1,50 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Artenauswahl (es sind mind. 5 verschiedene Arten zu verwenden)

Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

§ 5

Textliche Hinweise

a) Freiflächengestaltungsplan

Mit einem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Gehölzen, Oberflächenbefestigung, Geländemodellierung etc.) einzureichen.

b) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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.

Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

c) Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

d) Hinweise des Energieversorgers

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk AG.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN N18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen

durchzuführen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind dem Energieversorger daher rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

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.

e) Hinweise des Telekommunikationsunternehmens

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand der ober- und unterirdischen Anlagen darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

Es soll sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, sowie auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sollen Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, unter der Telekom-Bauherren-Hotline 0800 33 01 903 angezeigt werden.

f) Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII/MBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgasen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz-Durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min. für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 m keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Trümmerschattens zu installieren.

g) Niederschlagswasser

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Bei der Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für Rückhalteeinrichtungen ist das Merkblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer" zu beachten.

Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen 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 zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

h) Grundwasserwärmepumpen

Bei geringem Abstand von Gebäuden 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. Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

i) Bodenschutz

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

Für den Unterbau von Flächenbefestigungen soll zur Schonung von Primärrohstoffen soweit möglich Bauschuttrecyclingmaterial verwendet werden.

j) Erhalt / Beseitigung / Rückschnitt von Gehölzen

Gehölzbestand aus heimischen Arten und Obstbäume sind möglichst zu erhalten. Sofern ein Erhalt nicht möglich ist, sollen Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen oder Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm) erfolgen.

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen. Rückschnitte sind nur möglich, wenn nachweislich keine Vogelbruten betroffen sind.

k) Hinweise des Straßenbaulastträgers St 2326

Die gesetzliche Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2126 ist zu beachten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 4,50 m zum Fahrbahnrand der St 2326 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.

Die Anbindung neuer Bauparzellen hat über bereits bestehende Zufahrten oder bereits bestehende Anschlüsse der gemeindlichen Straßen zu erfolgen.

Lt. Verkehrszählung 2019 war die St 2326 in diesem Streckenabschnitt mit 1850 Fzg/d und einem Schwerverkehrsanteil von rd. 4,6 % belastet. Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern gestellt werden, wird der Straßenbaulastträger ablehnen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2021 die Aufstellung der Kombinierten Feststellungs- und Einbeziehungssatzung Baumgarten beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Kombinierten Feststellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 08.03.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Zweite Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf Kombinierten Feststellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

3. Dritte Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf Kombinierten Feststellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.09.2022 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat die Kombinierte Feststellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom __.__.2022_ - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2022 als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den
.....
(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

5. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den
.....
(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Rattenberg, den
.....
(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der dörflich strukturierte Ortsteil Baumgarten ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg als Außenbereich dargestellt. Es besteht eine Außenbereichssatzung aus dem Jahr 1992.

Die Gemeinde Rattenberg beabsichtigt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Baumgarten **zusätzliche Wohnbauflächen in geringem Umfang** für ortsansässige Einwohner zur Deckung der konkreten örtlichen Nachfrage nach Bauland zu ermöglichen. Im Bereich der bestehenden Außenbereichssatzung sind noch einzelne Potentiale für Nachverdichtung vorhanden. Die Grundstücke sind jedoch nicht verfügbar, da sie in Privatbesitz sind und für die Nachkommen der Eigentümer vorgehalten werden. Eine Erweiterung der Außenbereichssatzung über die bestehenden Wohngebäude hinaus ist bauplanungsrechtlich nicht möglich.

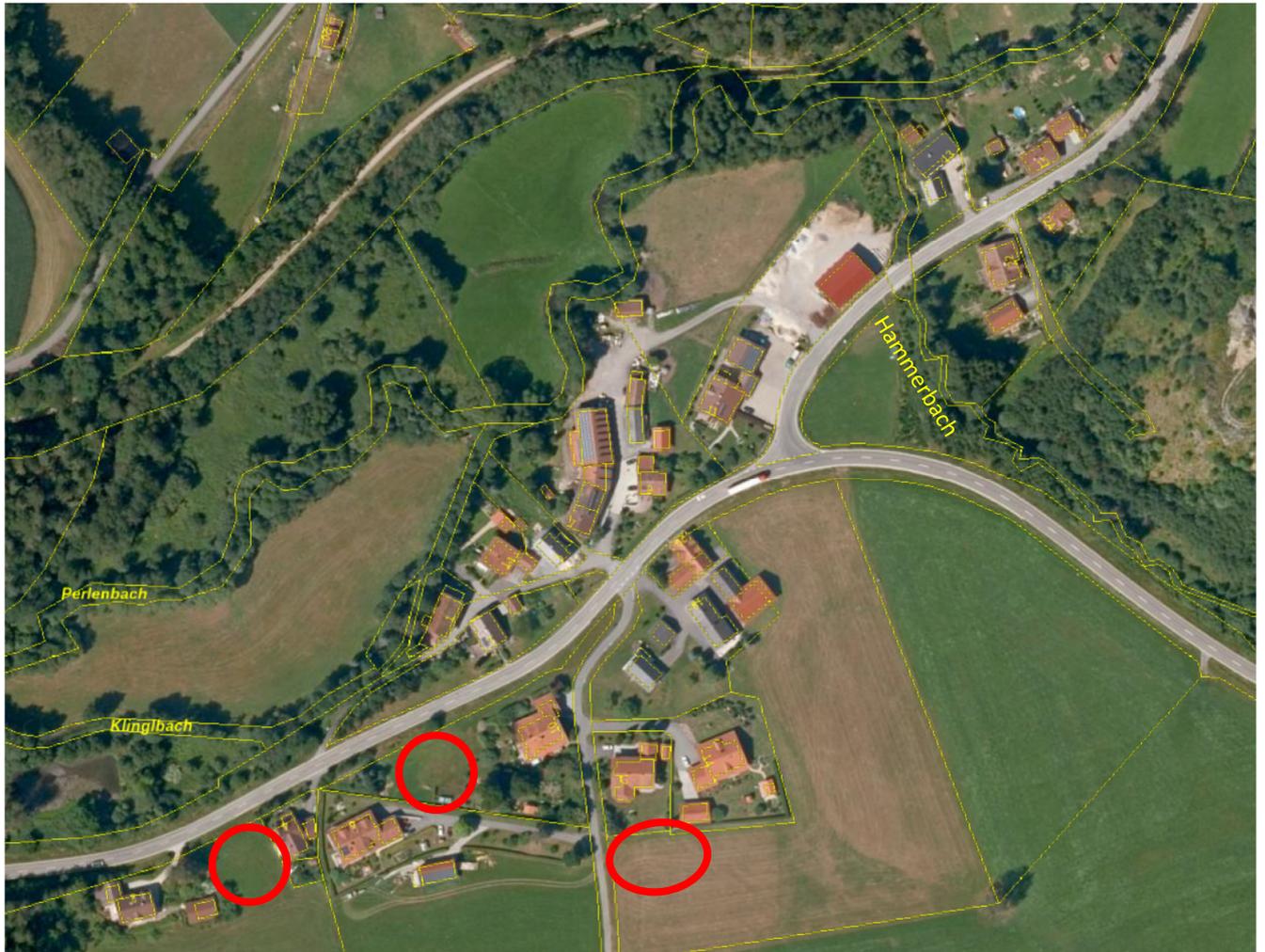
Der Ortsteil Baumgarten besteht insgesamt aus 19 Anwesen, wovon sich 15 westlich des Hammerbaches befinden. Das Areal nördlich der Staatsstraße 2326 ist als wassersensibler Bereich eingestuft. Um eine potenzielle Verschärfung der Hochwasserproblematik durch zusätzliches Baurecht zu umgehen, wird für den Geltungsbereich der KEBS nördlich der St 2326 die Grenze der bestehenden Außenbereichssatzung übernommen. Städtebaulich ist dies nachvollziehbar, da die 4 Anwesen östlich des Hammerbaches aufgrund des Hammerbach-Grünzuges keine unmittelbare Verbindung zum westlichen Ortsbereich haben. Der Geltungsbereich umfasst 15 Wohnanwesen, so dass ein ausreichendes Gewicht an Wohnbebauung gegeben ist. Er ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Handwerk (Transporte – Baustoffe, Agrar- und Baustoffhandel, Ferienwohnung, Schreinerei). Er entspricht mit der vorhandenen Baustruktur dem Charakter eines Bereiches gem. § 34 BauGB, d.h. eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind nicht vorhanden.

Die geplante bauliche Entwicklung schließt an den bestehenden Ortsbereich an, ist durch eine gemeindliche Straße erschlossen und ist daher mit einer geordneten und flächensparenden Siedlungsentwicklung vereinbar. Um diese umsetzen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Rattenberg, die Grenzen des Innenbereichs gemäß der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur mittels Satzung festzulegen und dazu eine kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung (KEBS) aufzustellen. Parallel dazu soll mittels Deckblatt Nr. 2 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Ortsteil Baumgarten als Dörfliches Wohngebiet (MDW gem. § 5a BauNVO) ausgewiesen werden. Die bestehende Außenbereichssatzung wird aufgehoben.

Die Erweiterung des Siedlungsbereiches ist im Südosten am Ortsrand auf einer Teilfläche der Flurnummer 304 vorgesehen. Die geplante bauliche Entwicklung schließt an den bestehenden Ortsbereich an, ist durch eine gemeindliche Straße erschlossen und ist daher mit einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Da die Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung bereits vorhanden sind, ist eine Flächen sparende bauliche Entwicklung möglich.

Die Gemeinde Rattenberg verfolgt den Grundsatz, für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen, um damit dem Wegzug junger Familien entgegenzuwirken und eine ausgewogene Sozial- und Altersstruktur aufrecht zu erhalten. Da konkrete Bauabsichten vorliegen, ist diese Entwicklung nicht als über den örtlichen Bedarf liegende Baulandausweisung zu werten, sondern als maßvolle organische Weiterentwicklung des Bestandes.

Die Grenzen der Festlegungssatzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die am südlichen Ortsrand einzubeziehende Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Intensivwiese genutzt.



Luftbild mit Parzellenkarte aus BayernAtlas, Druckdatum 11/2021
Rot eingekreist: vorhandene Baulücken und Erweiterungsfläche am südlichen Ortsrand

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die St 2326 sowie über Gemeindeverbindungs- und örtliche Straßen gegeben. Der geplante Erweiterungsbereich ist über eine von der St 2326 nach Süden abzweigende, 3 m breite asphaltierte Ortsstraße, die bereits die Anwesen Baumgarten Nrn. 12, 13 und 14 erschließt, gesichert.

Baumgarten ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Das Abwasser wird in einem Mischwasserkanal der Kläranlage Weberhäusl (Gemeinschaftsanlage der Gemeinden Rattenberg und Konzell) zugeführt.

Um den Oberflächenwasserabfluss zu begrenzen, die Grundwasserneubildung zu fördern und die Ressource Trinkwasser zu schonen, soll das Niederschlagswasser auf den privaten Flächen z.T. gesammelt, als Brauchwasser verwendet bzw. flächig versickert werden. Ein Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist vorzusehen.

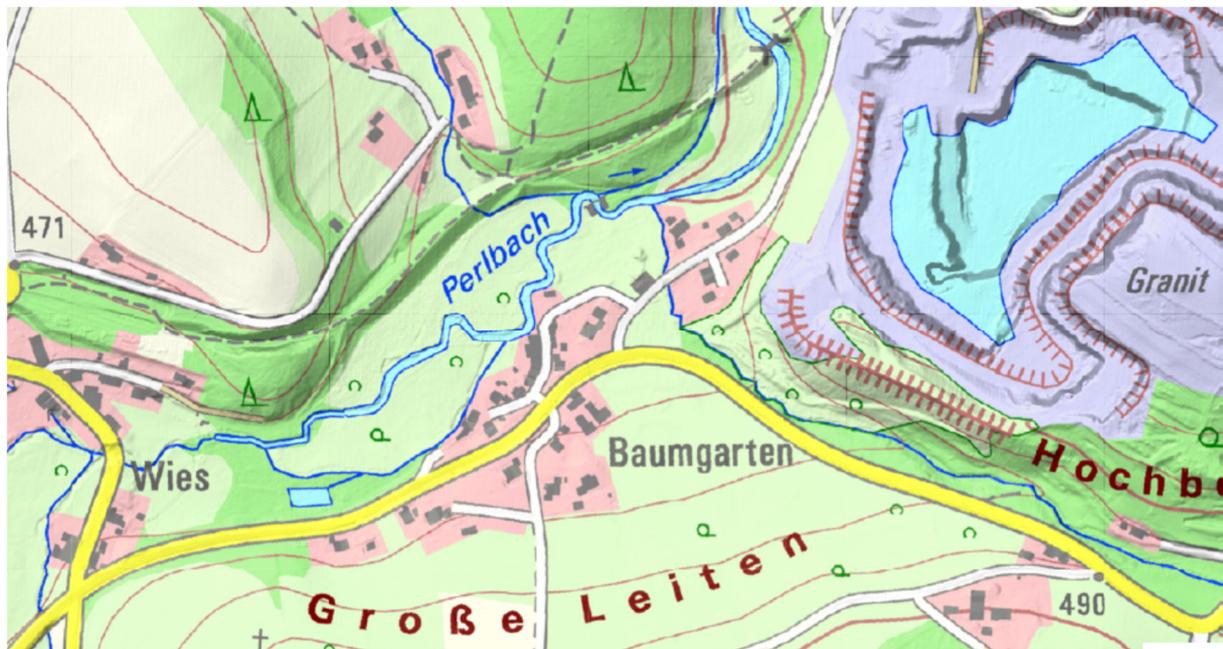
Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Rattenberg.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG bzw. ist durch einen Anschluss an deren Netz möglich.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG bzw. ist durch einen Anschluss an deren Netz möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

3. Bestandsbeschreibung



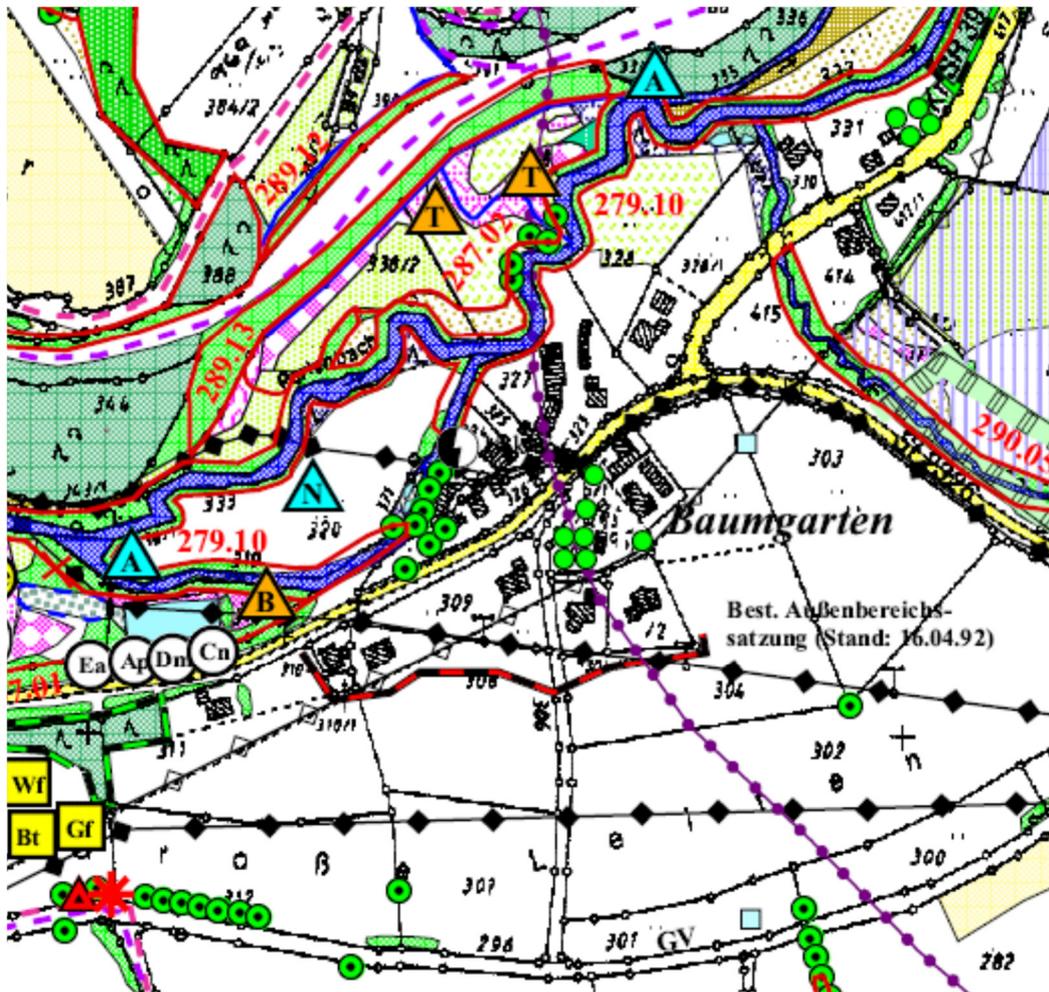
Ausschnitt topografische Karte aus BayernAtlas, Druckdatum 11/2021

Der Ortsteil Baumgarten befindet sich etwa 1 km nördlich des Hauptortes Rattenberg an der Staatsstraße 2326. Die Ost-West-Ausdehnung beträgt rund 550 m, die Nord-Süd-Ausdehnung etwa 200 m. Im Norden der Ortslage verlaufen der Kling- und der Perlbach, in den der von Südosten zufließende Hammerbach mündet. Baumgarten besteht aus insgesamt 19 Anwesen, wovon sich 15 westlich des Hammerbaches befinden. Vom Perlbach auf einer Höhe von etwa 450 m über NHN steigt das Gelände nach Süden an auf rund 470 m ü. NHN.

Im nördlichen Ortsbereich ist die Ortslage kompakt bebaut und weitgehend geschlossen. Ein geringes Nachverdichtungspotenzial besteht im westlichen Bereich auf der Südseite der Staatsstraße. Die Nutzungsstruktur ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Handwerk (Transporte – Baustoffe, Agrar- und Baustoffhandel, Ferienwohnung, Schreinerei). Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind nicht vorhanden.

Die Bachläufe des Perlbaches und des Hammerbaches mit ihren begleitenden Gehölzbeständen prägen die Ortschaft und binden sie in die Landschaft ein. Daneben sind Laub- und Obstbäume zur inneren Durchgrünung vorhanden. Am südlichen Ortsrand fehlt eine wirksame Eingrünung teilweise. Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) ist wenig gegliedert.

4. Übergeordnete Planungen



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg ist der Ortbereich von Baumgarten als Außenbereichsfläche dargestellt. Der östliche Teil des Ortes liegt im Sicherheitsbereich des nahe gelegenen Steinbruchs Rattenberg (Grenze = lila Knödelinie). Die einzubeziehende Fläche wird außerhalb des Sicherheitsbereiches festgelegt. Die Festlegung als „zusammenhängender Baubestand innerhalb des Sprengbereiches“ orientiert sich im Südosten an der bestehenden Bebauung, d.h. im Vergleich zur Außenbereichssatzung von 1992 wird die Grenze hier zurück genommen.

Die dargestellte Stromfreileitung (schwarze Rauten) besteht nicht mehr, sie wurde verkabelt und verläuft nun weiter südlich in der öffentlichen Straße.

Hecken und gewässerbegleitende Gehölze sowie vorhandene Laubbäume (grüne Kreise mit schwarzem Mittelpunkt) sollen erhalten und gepflegt werden. Die dargestellten Obstbaumbestände (grüne Kreise) sind nicht mehr alle vorhanden. Am südlichen Ortsrand sind Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft vorgeschlagen (rot-schwarze Linie).

5. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Denkmalschutz

Bau- oder bekannte Bodendenkmäler gemäß Landesdenkmalliste sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Naturschutz

Innerhalb der festgelegten und der einbezogenen Bereiche liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne der §§ 23-30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Hecken unterliegen dem Schutz durch § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, grenzen aber an (Gehölzbestände entlang des Klingl-, Perl- und Hammerbaches).

Die festgelegten und einbezogenen Flächen liegen im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch außerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet).

Im Zwickel zwischen der Staatsstraße und der nach Nordosten abzweigenden Ortsstraße wurde auf Fl.Nr. 415 eine Ökokontofläche (Ausgleichs- und Ersatzfläche) angelegt

Trinkwasser- / Hochwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete sind im näheren Planungsumgriff nicht vorhanden.



Wassersensible Bereiche (grün), aus: BayernAtlas / Daten Bay. Landesamt für Umwelt

Die Bachbereiche des Klingl-, Perl- und des Hammerbaches sind als „wassersensible Bereiche“ ausgewiesen. Laut Erläuterung der Wasserwirtschaft „kennzeichnen sie den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1:25.000 möglich.“

Die vorhandenen Baulücken südlich der Staatsstraße und die geplante Erweiterungsfläche liegen nicht im wassersensiblen Bereich, dieser beschränkt sich auf das Areal nördlich der St 2326. Um im

wassersensiblen Bereich kein zusätzliches Baurecht zu schaffen, orientiert sich der Geltungsbereich der KEBS nördlich der St 2326 an den Grenzen der bestehenden ABS.



Blick auf den südlichen Ortsrand, der einzubeziehende Bereich befindet sich rechts vom Weg

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 2 BauGB festzulegenden und einzubeziehenden Flächen des Ortsteiles Baumgarten ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Im bereits kompakt bebauten Ortsbereich sind weitere bauliche Ergänzungen (Anbauten, Erweiterung von Gebäuden) etc. zwar nicht gänzlich auszuschließen, dürften aber im Umfang rel. gering sein, zumal eine GRZ von max. 0.3 festgelegt ist und auch die Anbauverbotszone von beiderseits 20 m zur St 2326 zu beachten ist. Eingriffe in Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wie heimische Siedlungsgehölze oder strukturreiche Gärten sind daher, wenn überhaupt, nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Sie sind lage- und flächenmäßig nicht bezifferbar. Da nicht mit einer erheblichen Verschlechterung im Sinne des § 14 BNatSchG zu rechnen ist, erscheint es vertretbar, dies außer Acht zulassen.

Die Baulücken auf den Fl.Nrn. 309 und 311 südlich der Staatstraße und die einzubeziehende Teilfläche der Fl.Nr.304 fließen in die Betrachtung ein. Hierbei handelt es sich um häufig gemähte, intensiv gepflegte private Grünflächen bzw. mehrschüriges, gedüngtes Wirtschaftsgrünland.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<p>(Ja). Die Festlegungs- und Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.</p>
<p>1. Vorhabentyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>(Ja). Es handelt sich zwar um ein Dörfliches Wohngebiet (MDW nach § 5a BauNVO), die zulässigen Nutzungen sind jedoch in ihren Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit denen eines allgemeinen Wohngebietes vergleichbar.</p> <p>Ja, GRZ 0,3 festgesetzt</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja, häufig gemähte, intensiv gepflegte private Grünflächen bzw. mehrschüriges gedüngtes Wirtschaftsgrünland</p> <p>Ja, Ortsrandeingrünung durch Obstbaum- oder Heckenpflanzungen, Obst- oder Laubbäume zur Inneren Durchgrünung</p>
<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen.</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja Die zu betrachtenden Baulücken und die Erweiterungsfläche befinden sich südlich der Staatsstraße und somit außerhalb wassersensibler Bereiche.</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, Brauchwassernutzung</p>

<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja, die zu betrachtenden Baulücken und die Erweiterungsfläche liegen außerhalb klimatisch bedeutsamer Gebiete.</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja (zu betrachtende Baulücken und die Erweiterungsfläche)</p> <p>Ja, keine bedeutsamen Bereiche vorhanden</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Obstbäume bzw. Heckenpflanzung entlang der südlichen / östlichen Gebietsgrenze</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.