



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

KRISESZELL

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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

Vorentwurf in der Fassung vom 09.03.2023

Verfahrensträger: Gemeinde Rattenberg

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

Rattenberg, den 09.03.2023

.....
Dieter Schröfl
1. Bürgermeister

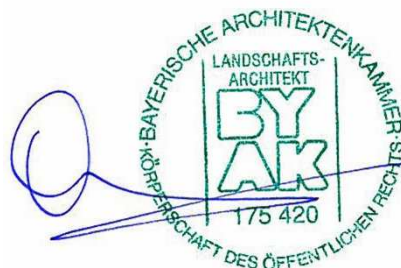
Planung:

 **mks**
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

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung 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 Satzung - Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1: 1.000
sowie
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Art der baulichen Nutzung: Es ist ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- b) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten.

- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 7,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen, Carports und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beim Flachdach die Oberkante der Attika. Die Bezugspunkte sind bei Satteldach in der traufseitigen Gebäudemitte talseits, bei Flachdach in der Gebäudemitte talseits, zu messen.
- d) Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Zulässige Dachformen:

Symmetrisches Satteldach, Zulässige Dachneigungen: 15°- 35°,
Flachdach ist ausschließlich für Carports oder Garagen zulässig.

- Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen oder anthrazit, Metalldachdeckungen Farbe grau, Holzdeckungen. Flachdächer bei Carports oder Garagen sind zu begrünen.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Abgrabungen, Auffüllungen:
Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m und Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- h) Stützmauern: Bei Abtragsböschungen zulässig bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,0 m, bei Auftragsböschungen bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0 m. Zulässig sind Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit sowie begrünte Winkelstützmauern oder Stützelemente aus Beton.
- i) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
- j) 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.
- k) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- l) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Mulden, Rigolen) auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

m) Grünordnung auf privaten Grünflächen (Planliche Festsetzung 3.1):

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 4.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 70 % der Grenzlänge 2-reihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten (planliche Festsetzung 4.2).

Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen: 1,0 m.

Mindestpflanzqualitäten und -größe:

Laubbaum, 2. Wuchsordnung, Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 250 cm.
Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12- cm. Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Liste 2 Sträucher:

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

n) Kompensationsflächen (Planliche Festsetzung 3.2):

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 4.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 70 % der Grenzlänge 2-reihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten (planliche Festsetzung 4.2).

Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen: 1,0 m.

Mindestpflanzqualitäten und -größe:

Laubbaum, 2. Wuchsordnung, Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 250 cm.
Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12- cm. Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

o) Pflanzzeitpunkt

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

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

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

Die 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.

b) Bodendenkmäler.

Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

c) Hinweise des Stromversorgers

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden, die bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Ein entsprechender Prüfnachweis ist vom Bauherrn vorzulegen.

d) 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 Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei 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 Meter 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 Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

e) Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, 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 zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Rattenberg zu informieren.

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.

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.

f) Bodenschutz

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.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom __.__.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Rattenberg hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 09.03.2023 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Rattenberg hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat am __.__.2023 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.2023 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom __.__.2023 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2023 als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den

.....
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den

.....
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

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

ortsüblich

Rattenberg, den

.....
(D. Schröfl 1. Bürgermeister)

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

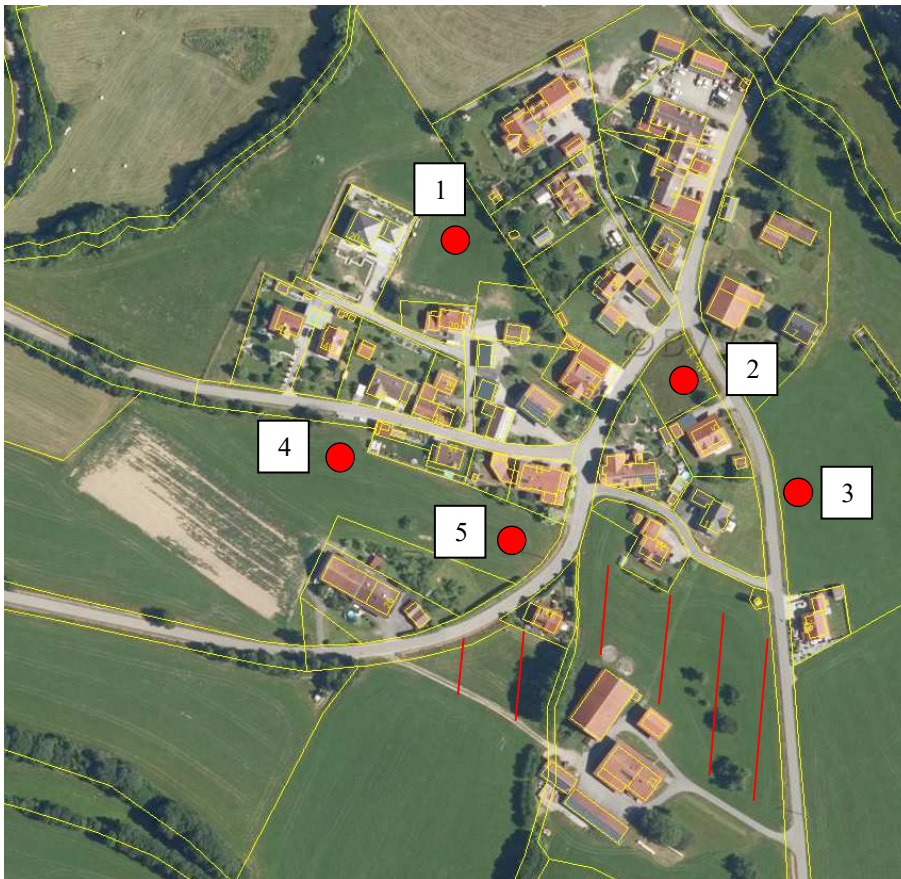
Der Ortsteil Kriseszell ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Rattenberg als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am westlichen Ortsrand ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden auf einer Teilfläche der Flurnummer 520 Gemarkung Siegersdorf durch einen ortsansässigen Gemeindebürger geplant. Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohngebäude mit Nebengebäuden zu schaffen, hat die Gemeinde Rattenberg die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Durch die Satzung werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 die abgegrenzten Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Kriseszell zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den östlich angrenzenden Siedlungsbereich an und ist unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse in Kriseszell mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbart. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass die bauliche Entwicklung keine neuen Erschließungsanlagen erfordert. Die Gemeinde Rattenberg beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am westlichen Ortsrand von Kriseszell die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort gestärkt werden. Um den weiteren kurzfristigen Bedarf für ortsansässige Bürger decken zu können wird daher die vorliegende Einbeziehungssatzung aufgestellt.

2. Alternativenprüfung

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP2020). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Für den Ortsteil Kriseszell liegen bislang keine Bebauungspläne oder Satzungen vor. Auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet (MD) sind Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Im südlichen Ortsbereich sind die Flächen als Entwicklungsbereich für landwirtschaftliche Betriebe von Bedeutung und daher für die Errichtung von Wohngebäuden nicht vorgesehen (rot schraffierter Bereich in nachstehendem Luftbildauszug). Im Ortsbereich sind verschiedene Grundstücke aufgrund der Erschließungssituation für eine Bebauung grundsätzlich geeignet (rote Punkte in nachstehendem Luftbildauszug).



Luftbild mit DFK und
Darstellung vorhandener
Innenentwicklungspotenziale (rote Kreise).

Quelle:
BayernAtlas-Online

Die Flächen im Bereich „1“ sind zurzeit nicht erschlossen. Mit der Bebauung der östlich angrenzenden Parzelle wurde hier bereits eine Nachverdichtung im Innenbereich umgesetzt. Die angrenzenden Flächen sind zurzeit nicht erwerbbar.

Die Flächen im Bereich „2“ und „3“ befinden sich im Privateigentum, hier ist ein Grunderwerb für eine kurzfristige Mobilisierung nicht möglich. Soweit die Grundstücke erschlossen und bebaubar sind, werden diese von den Eigentümern überwiegend für den Eigenbedarf bzw. örtlichen Bedarf vorgehalten. Eine Veräußerungsbereitschaft an externe Bauwillige besteht nicht, so dass eine Bebauung aktuell durch die Gemeinde nicht forciert werden kann. Die Bereiche „4“ und „5“ umfassen ein zusammenhängendes bauflächenpotenzial auf der Flurnummer 520. Mit der Aufstellung der gegenständlichen Satzung kann auf der Teilfläche „4“ ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial genutzt werden. Der gegenständlichen Erweiterung der Einbeziehungssatzung liegt ein konkreter kurzfristiger Bedarf zugrunde, der durch die Nutzung eines Teils der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Den Zielen der Landesplanung kann dadurch entsprochen werden.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße von Krisezell nach Unterumwangen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig über den belebten Boden oder über geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Rattenberg.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße bereitzustellen.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am westlichen Ortsrand von Kriseszell. Bei der Teilfläche der Flurnummer 520, Gemarkung Siegersdorf, handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als mehrschüriges gedüngtes Grünland bewirtschaftet wird. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Norden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Unterumwangen, an die sich ebenfalls Wohnbebauung anschließt.



Blick von Norden auf den Ortsrand mit der einzubeziehenden Fläche.

Quelle:
Mks AI 2023



Blick von Westen auf das Plangebiet. Die 20kV-Freileitung wird abgebaut.

Quelle:
Mks AI 2023

Das Plangebiet liegt auf einer mäßig stark geneigten Mittelhanglage und ist nach Norden exponiert. Die Höhenlage des Grundstückes beträgt im Norden an der Grundstücksgrenze ca. 517 m ü. NHN, an der südwestlichen Parzellengrenze ca. 522 m ü. NHN. Das Gelände ist aufgrund der Abschirmung durch Topografie und Bebauung kaum einsehbar. Der Standort liegt außerhalb exponierter Hang- oder Kuppenlagen und hat keine Fernwirkung.

Die das Plangebiet querende 20kV-Freileitung wird durch die Bayernwerk Netz AG ab dem Mast an der Gemeindeverbindungsstraße nach Unterumwangen nach Südosten bis zum Trafogebäude in Kriseszell erdverkabelt.

4. Geplante Entwicklung

In der einzubeziehenden Teilfläche ist die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen. Das Maß der Bebauung wird entsprechend der geplanten Wohnnutzung analog einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Wohn Gebäuden (Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten) zugelassen.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass die Gebäude im nördlichen Teil des Grundstückes errichtet werden. Nach Süden sollen sich die Gartenflächen erstrecken.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des mäßig steilen Gefälles in unterschiedlichen Höhen zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m zugelassen, da die Wohngebäude hangseitig stärker eingreifen. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m zugelassen, um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen.

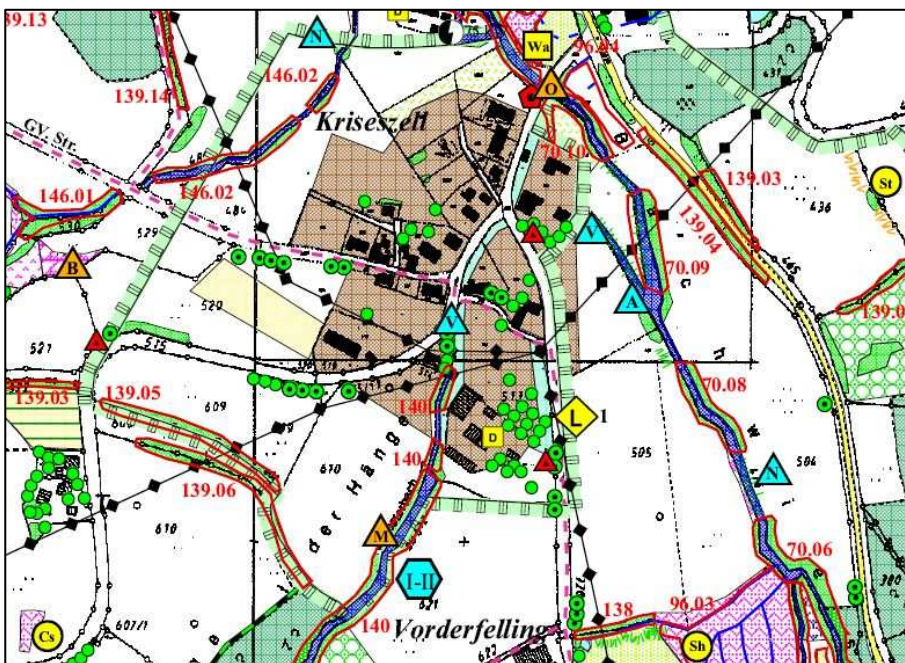
Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind ebenfalls differenzierte Höhen festgesetzt: Bei Abgrabungen sind maximal 2,0 m sichtbare Mauerhöhe zugelassen, bei Aufschüttungen maximal 1,0 m sichtbare Mauerhöhe. Es sind Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit oder begrünte Stützelemente aus Beton zugelassen.

Durch die Festsetzung von privaten, nicht überbaubaren Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher wird an den landschaftlich relevanten Außenseiten eine adäquate Eingrünung sichergestellt. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung von Laubbäumen 2. Wuchsordnung oder alternativ von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Zudem sind entlang der West- und Südgrenzen auf mindestens 70% der Grenzlänge 2-reihige Strauchpflanzungen anzulegen.

Festsetzungen zu ortstypischen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen der Vorhaben reduzieren.

5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg ist der Planbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Norden und Osten grenzen weitere Dorfgebietsflächen an, nach Westen sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



Auszug FNP-LP
Rattenberg im Bereich
Krisezell

Quelle:
Gemeinde Rattenberg

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

6.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

6.2. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

6.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

7.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

7.1.1. Bestand

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Der Bestand der gesamten Eingriffsfläche ist als Intensivgrünland G11 mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen. Der Biotopwert des Ausgangszustandes beträgt 3 Wertpunkte.

7.1.2. Eingriffsschwere

Für den Geltungsbereich der Satzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist. Als Eingriffsfläche ist die anteilige Grundstücksfläche der Flurnummer 45 (bebaubare Fläche, incl. Private Grünfläche) heranzuziehen.

Eingriffsfläche: Parzelle 1.008 m² + 307 m² privates Grün = 1.315 m²
Beeinträchtigungsfaktor: 0,35

7.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	1.315	3	0,35	1.381
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				1.381
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 i)	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				3 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				1.340

7.2. Kompensationsfläche

Die naturschutzfachliche Kompensation wird in unmittelbarem Anschluss an den einbezogenen Bereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 520, Gemarkung Siegersdorf, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 192 m² erbracht.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der intensiv genutzten Wirtschaftswiese am westlichen Ortsrand von Krisenzell. Zur Kompensation wird an der Westseite der Parzelle die festgesetzte private Eingrünung erweitert und um eine weitere zweireihige Strauchhecke mit Bäumen 2. Wuchsordnung auf einer Breite von 5,3 m ergänzt (Textliche Festsetzung § 4 m)). Dadurch entsteht eine insgesamt vierreihige Baum-Strauch-Hecke mit einem guten Potenzial als Lebensraum für heimische Vögel und Kleintiere. Durch die Vernetzung mit der Hecke südlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Unterumwangen wird eine Anbindung an vorhanden Biotopstrukturen geschaffen.

Maßnahmen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 4.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 70 % der Grenzlänge 2-reihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten (planliche Festsetzung 4.2). Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen: 1,0 m. Pflanzlisten gemäß Festsetzung § 4 m).

7.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maß-nahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	192	7	0	1.344
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										1.344
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang			1.344							
Summe Ausgleichsbedarf			1.340							
Differenz			4							

8. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

8.2.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

8.2.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Reptilien und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die angrenzenden Hecken an der Gemeindeverbindungsstraße nach Unterumwangen sowie die Hecken und Gartenbereiche am Ortsrand von Krisenzell sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante ortstypische Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeer-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

	möwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänse-säger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig und mit Gehölzen durchsetzt.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen

	Gebäuden	zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhäufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Nordexposition der Fläche mit ungünstiger Besonnung. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Nordexposition der Fläche mit ungünstiger Besonnung, unstrukturierte Wiesenflächen. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

9. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Krisenzell“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000.
- Textteil 1. Erweiterung Ortsabrundungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Krisenzell“, Satzung und Begründung, Seiten 1-22.