

B E B A U U N G S P L A N U N D
GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET

H E U Ä C K E R B A . I

G E M E I N D E R A T T E N B E R G

Bauherr: Gemeinde Rattenberg
Dorfplatz 15
94371 Rattenberg



Architekt: Josef Pongratz
Untergschwandt 20
94371 Rattenberg

Landschafts- MKS Architekten-Ingenieure
architekten: Mühlenweg 8
94347 Ascha

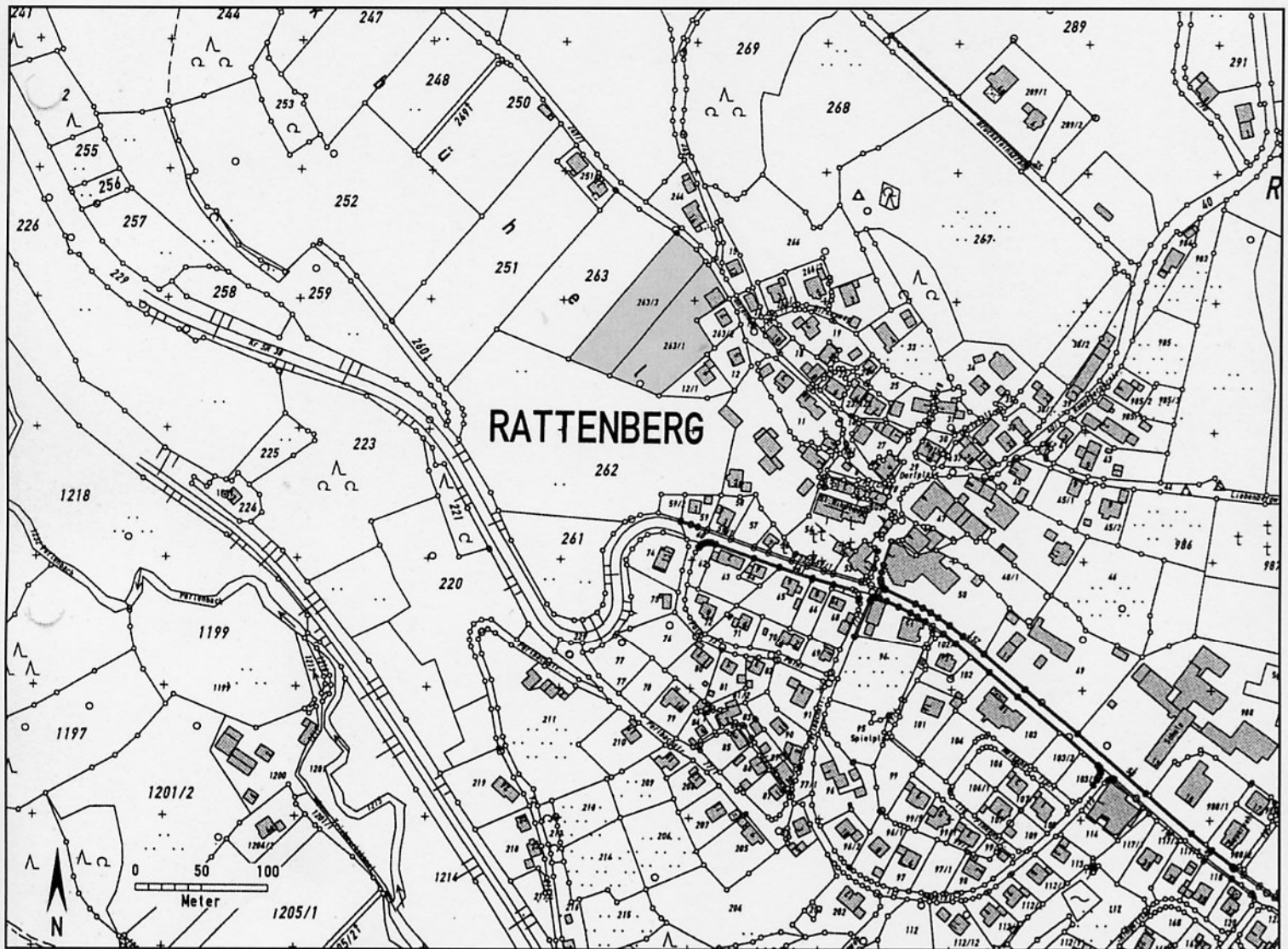
Fassung: 19.08.2008

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNODNERISCHE FESTSETZUNGEN
- 4.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 4.1 PLANLICHE HINWEISE; KENNZEICHNUNG
- 4.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. GESTALTUNGSHINWEISE
8. BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES
9. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
10. KOSTENSCHÄTZUNG
11. UMWELTBERICHT
12. ANLAGEN 1-3 ZUR NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 LAGEPLAN Mst. 1 : 5000 - ÖRTLICHE LAGE



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Rattenberg

Vermessungsamt Straubing, 10.03.2008

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Grundflächenzahl	GRZ	0,30
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,60

2.1.3 BAUWEISE

- keine Bauweise festgesetzt

 offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

- a) Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25 - 35 Grad
- b) Dachdeckung: rote, kleinformartige Dachplatten
Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 qm

Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig.

2.1.5 WANDHÖHEN

Die zulässige Wandhöhe, z. B. talseitig 4,50 m bei E+DG, wird gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.1.6 STELLPLÄTZE

Je Bauparzelle mindestens 2 Stellplätze

2.1.7 ABSTANDSFLÄCHEN

Im Bebauungsplan werden keine abweichenden
Abstandsflächen festgesetzt.
Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO (Art. 6).

2.1.8 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und
Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.1.9 EINFRIEDUNG

Parallel zur Wohnstraße sind Einfriedungen ohne Sockel
zugelassen. Holz- bzw. Schmiedeeiserne Zäune mit einer
Höhe bis 1,20 m.

Einfriedung: seitlich und rückwärtig sind ausschließlich
Maschendrahtzäune ohne durchgehenden Sockel zugelassen.

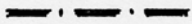
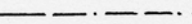
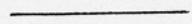
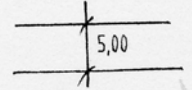
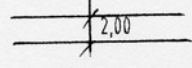
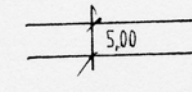
2.1.10 STÜTZMAUERN

Als Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
(gemessen ab Urgelände).
Auffüllhöhen bis 1,00 m zulässig.

2.1.11 AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur
Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu
1,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände zulässig. Zur
Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen
Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen
entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von
0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von
1:1,5 oder flacher auszubilden.

2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1		Geltungsbereich
2.2.2		Baugrenze
2.2.3		Straßenbegrenzungslinie
2.2.4		Öffentliche Verkehrsfläche; bituminöse Befestigung
2.2.5		Öffentliche Rand- bzw. Ausweichstreifen
2.2.6		Öffentlicher Weg zur Grenze
2.2.7		Private nutzbare Stellfläche

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ZU PFLANZENDER LAUBBAUM AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Artenauswahl:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 10-12

3.2 PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER

Auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze ist auf mindestens 60 % der Grenzlänge eine freiwachsende 1-reihige Strauchhecke aus Laubsträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Nadelgehölze und geschnittene Hecken sind unzulässig.

3.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 3.778 m² wird von den gemeindlichen Ökokontoflächen (Flurnummern 206, 213 und 214) Gemarkung Rattenberg (Ökokontofläche von 12.522 m²) abgebucht.

Die Abgrenzung ist in Anlage 3 zum Bebauungsplan dargestellt, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

4.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 4.0.1 Als Straßenbeleuchtung dürfen nur Insektenschonende Lampen verwendet werden.
- 4.0.2 Im Bereich der Einfriedung dürfen nur auf tiefer liegender Geländeseite Trockenmauern mit einer Höhe bis 1,0 m errichtet werden.
- 4.0.3 Private Garagenzufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten und Überfahrten über Grünstreifen sind zwingend in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rastengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine u. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig. Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Abschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.
- 4.0.4 Auf den öffentlichen Flächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser ausgeschlossen.
- 4.0.5 Auf den privaten Verkehrsflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.
- 4.0.6 Wintergärten sind nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert zugelassen.

4.1 PLANLICHE HINWEISE; KENNZEICHNUNG NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1.1



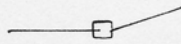
Gebäudebestand

4.1.2

363/1

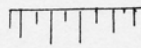
Flurstücksnummern

4.1.3



Flurstücksgrenzen

4.1.4



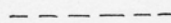
Böschungen

4.1.5



Parzellennummern

4.1.6



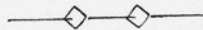
Teilung der Grundstücke

4.1.7



Vorgeschlagener Standort für PKW-Garagen

4.1.8



Trinkwasserleitung

4.2 TEXTLICHE HINWEISE

- 4.2.1 Die auf Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwasser (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden.

Rückgewinnung als Brauchwasser (z. B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung, der Einleitung in eine sog. Grauwasserleitung für das WC etc.)

(Eine großflächige Versickerung der Oberflächenwässer direkt im Baugebiet ist wegen der vorhandenen bindigen Bodenschicht nicht möglich.)

4.2.2 LANDWIRTSCHAFT

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

- 4.2.3 Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisch Bauen“ des Bund Naturschutzes hingewiesen.

- 4.2.4 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sollten auch auf privaten Flächen zum Schutz des Grundwassers nicht verwendet werden.

- 4.2.5 Fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) sollten nicht verwendet werden.

- 4.2.6 Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz angelegt werden. Ausreichend große Stellflächen, auch für mehrere Restmüllbehälter, sollten vorgesehen werden.

4.2.7 ARCHÄOLOGIE

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefunden Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2.8 BAUSCHUTTRECYCLING

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte, anstatt Kies oder Schotter, aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1 - Werte der techn. Regeln der Ländergemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen einhalten.

4.2.9 BEGRÜNUNG VON WÄNDEN

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt wrden. Ein mind. 50 cm breiter Streifen bzw. Beete von 50 x 50 cm entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelschutz der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüst) eignen sich insbesondere:

- Kletterhortensien
- Efeu (Schatten)
- Wilder Wein (Schatten)

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüst:

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten-Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten-Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden)

4.2.10 PFLANZENAUSWAHL/VERZICHT VON MINERALDÜNGER

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, soll für öffentliche Plantagen weitgehend autochthones Pflanzgut (von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden soll verzichtet werden.

4.2.11 SICHERHEITSABSTÄNDE

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden. Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,50 m seitlichen Abstand mit den Hauszuleitungen - wird hingewiesen.

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseitig geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre) etc. vorzusehen.

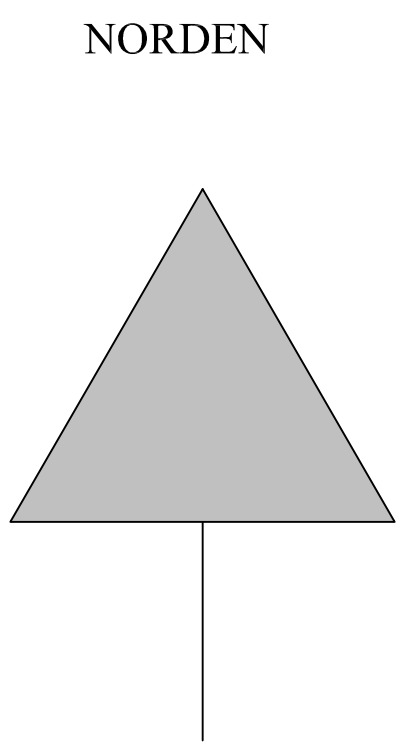
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

4.2.12 Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schattenwirkung und Wurzelwerk, entstehen.

Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Die Bewerber müssen darauf hingewiesen werden.

4.2.13 GARAGENZUFAHRTEN

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Zufahrten und Garagenvorplätze so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5,00 m).



Erläuterung zur Nutzungsschablone

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,30	Grundflächenzahl (GRZ)
0,60	
E	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD	Einfamilienwohnhaus
WH	Symmetrisches Satteldach
	Wandhöhe

NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/ Neigung
Wandhöhe	Meter
Hautyp	Einfamilienwohnhaus

Hautyp I	Parzelle 2,3,4,6,7,8
GRZ 0,30	GFZ 0,60
Bauweise	25 - 35 Grad- SD
Wandhöhe	4,50 Meter
E	Einfamilienwohnhaus

Hautyp II	Parzelle 1,5,9
GRZ 0,30	GFZ 0,60
Bauweise	25-35 Grad- SD
Wandhöhe	7,0 Meter
E	Einfamilienwohnhaus

BEBAUUNGSPLAN MST. 1 : 1000
H E U Ä C K E R
Gemeinde RATTENBERG

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

Architekt:	Josef Pongratz
	Untergschwandt 20
	94371 Rattenberg
	Tel. 09963/1062
	Fax. 09963/2362
	geändert 26.04.2008
	Aufgestellt: 01.03.2008

6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs für die Bevölkerung in der Gemeinde Rattenberg.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenberg hat in seiner Sitzung vom 19.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, 27.03.2008

gez.

.....

R. Schwarz

1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauBG.

Die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.04.2008 bis 09.05.2008 durchgeführt. Dies wurde am 27.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht bzw. die Fachstellen mit Schreiben vom 27.03.2008 darüber informiert.

Rattenberg, 10.05.2008

gez.

.....

R. Schwarz

1. Bürgermeister

3. Öffentlich Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung, Umweltbericht in der Fassung vom 03.06.2008 und umweltbezogenen fachlichen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.07.2008 bis 08.08.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, 21.08.2008

gez.

.....

R. Schwarz

1. Bürgermeister

4. Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung, Umweltbericht in der Fassung vom 19.08.2008 vom 29.08.2008 bis 12.08.2008 erneut öffentlich ausgelegt, dies wurde am 21.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Rattenberg,

.....

R. Schwarz
1. Bürgermeister

5. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenberg beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung.

Rattenberg,

R. Schwarz
1. Bürgermeister

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg,

R. Schwarz
1. Bürgermeister

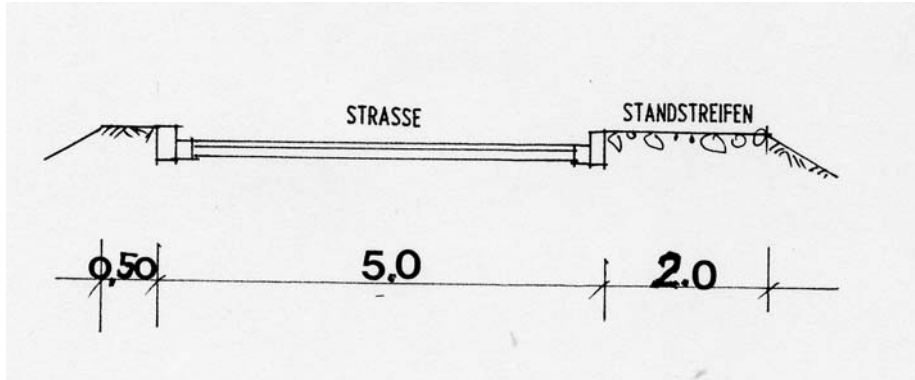
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg,

R. Schwarz
1. Bürgermeister

7 GESTALTUNGSHINWEISE



8 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Rattenberg benötigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein neues Baugebiet.

In den bisher ausgewiesenen Baugebieten sind nahezu keine Parzellen mehr verfügbar.

Der Gemeinderat von Rattenberg hat sich deshalb entschlossen im Ortsbereich von Rattenberg ein neues Baugebiet - Heuäcker - auszuweisen.

Die benötigte Fläche der Fl. Nrn. 263/1 und 263/3 wurden durch Vorvertrag bereits gesichert (BA I). BA II wird später beantragt.

Der künftige Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen.

8.2 TOPOGRAPHIE

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen nach Südwesten, d. h. zum Tal hin, geneigten Hang. Das Areal fällt von der Erschließungsstraße bis zur südlichen Grundstücksgrenze um ca. 15,00 Meter und läuft dann mit dem gleichen Gefälle weiter.

8.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über den Föhrenweg (Gemeindestraße).

Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,0 Metern verläuft zwischen den zwei Grundstücken und endet am Ende mit einer Wendeschleife mit einem Radius von 10,5 Metern.

Zusätzlich wird von der Wendeschleife bis zur Grundstücksgrenze ein 5,0 m breiter Weg angelegt, damit die Versorgungsleitungen dort verlegt werden können und bei einem Weiterbau in Richtung SO der Anschluss vorgesehen ist.

8.4 WASSER; ABWASSER; OBERFLÄCHENWASSER

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Rattenberg.

Die Entsorgung des Abwassers soll nach Fertigstellung des BA II im Trennsystem erfolgen. Bis zur Fertigstellung des BA II wird das Oberflächenwasser in den Kanal eingeleitet, danach soll eine Versickerung über Mulden oder Rigolen erfolgen.

Das Schmutzwasser wird zur vollbiologischen Kläranlage der Gemeinde Rattenberg abgeleitet.

8.5 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON. Das Gebiet soll verkabelt werden.

8.6 ABFALLENTSORGUNG

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing gewährleistet.

8.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Maßnahmen werden nicht vorgesehen.

9 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

9.1 STANDORTWAHL

Die Standortwahl für das Wohngebiet ist mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan grundsätzlich vorbereitet. Standortalternativen sind daher nicht zu prüfen.

9.2 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSUMFANGES

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.

Die Bewertung erfolgt getrennt für die Bauabschnitte BA I und BA II, da die Gemeinde beabsichtigt, zunächst BA I umzusetzen und BA II erst mittelfristig zu erschließen.

Die bislang unbebauten Wiesenflächen westlich der bestehenden Bebauung sind gemäß **Anlage 1** zum Bebauungsplan in folgende Gebietskategorien einzuteilen:

Kategorie I - Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Hierunter fallen die intensiven Wiesenflächen und Pferdekoppeln ohne Baumbestand mit folgenden Flächen:

BA I: 7.450 m²

BA II: 22.050 m²

Kategorie II - Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Hierunter fallen die ortsrandnahen Wiesenflächen mit Obstbaumbestand, die beweidete Obstwiese im Nordwesten BA II und der schmale Ranken mit Strauchhecke mittig in Fl. Nr. 263. Sie gliedern die Landschaft und prägen das Landschaftsbild positiv. Daher haben sie einen höheren ökologischen Wert.

Die Flächen betragen:

BA I: 320 m² + 380 m² = 700 m²

BA II: 835 m² + 155 m² = 990 m²

Eingriffsbewertung (siehe Anlage 2 zum B-Plan):

Die aus der geplanten Nutzung als Wohnbauflächen resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,30 dem **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** einzustufen. In die Eingriffsbewertung sind die überbaubaren Flächen ohne die geplanten Grünflächen und ohne die bestehende Bebauung am Föhrenweg einzustellen. Der Föhrenweg selbst ist ebenfalls zu berücksichtigen, da eine Verbreiterung der Fahrbahn bzw. eine Befestigung des geschotterten Abschnittes im Westen erforderlich ist.

Um die Schwere der Eingriffe dennoch zu minimieren wurden im Bebauungsplan eingriffsmindernde Festsetzungen getroffen:

- Entlang der Süd- und Westgrenze BA I sind einreihige Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen zur besseren Einbindung in die Landschaft festgesetzt.
- Entlang der Außengrenzen BA II sind öffentliche Grünflächen mit Breiten zwischen 5 m und 6 m festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.
- Innerhalb BA II wird der Straßenraum durch Baumbepflanzungen aufgelockert und durch Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert.
- Südlich der Föhrenstraße und östlich der Erschließungsstraße BA I sind öffentliche Flächen mit Pflanzgeboten für Laubbäume festgesetzt, die eine Durchgrünung des Straßenraumes sicherstellen.
- Für Garagenzufahrten ist die zulässige Versiegelung begrenzt.
- Stützmauern dürfen nur als Trockenmauern errichtet werden.

Der **Kompensationsfaktor** wird für BA I und BA II getrennt festgelegt, da die Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung unterschiedlich ausgenutzt wurden. Unter Berücksichtigung der im jeweiligen Bauabschnitt möglichen Minimierungsmaßnahmen werden die Kompensationsfaktoren wie folgt angesetzt:

Bauabschnitt BA I:

Typ B/Kategorie I:

Der Kompensationsfaktor wird mit **0,45** angesetzt und damit am oberen Ende der Spanne. Dies begründet sich dadurch, dass insbesondere eine wirksame landschaftliche Einbindung des ersten Abschnittes des Wohngebietes nicht möglich ist, die jedoch aufgrund der sensiblen Lage sehr wichtig wäre. Diese kann erst nach der Umsetzung des zweiten Abschnittes in ausreichender Form realisiert werden. Die festgesetzten einreihigen Strauchpflanzungen können nur eine sehr minimale, vorübergehende Eingrünung bewirken und die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild verringern. Auch der Umstand, dass das Niederschlagswasser nicht

getrennt vom Schmutzwasser dem lokalen Kreislauf zugeführt werden kann, trägt zur Wahl des höheren Faktors bei.

Typ B/Kategorie II:

Der Kompensationsfaktor wird mit **0,75** angesetzt. Auch hier begründet sich die Wahl am oberen Ende der Spanne wie oben erläutert.

Die für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes im **BA I** anzurechnende überbaubare Fläche beträgt 8.150 m² (Flurnummern 263/1, 263/3, Teilfläche Föhrenweg). Aus den oben genannten Faktoren errechnet sich nachfolgender Ausgleichsbedarf:

Typ B/Kategorie I:

$$7.450 \text{ m}^2 \times 0,45 = 3.353 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

Typ B/Kategorie II:

$$700 \text{ m}^2 \times 0,75 = 525 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

Es sind somit für den **Bauabschnitt I** insgesamt **3.778 m² Ausgleichsflächen** bereitzustellen.

Bauabschnitt BA II:

Typ B/Kategorie I:

Der Kompensationsfaktor wird mit **0,30** angesetzt und damit nahe am unteren Ende der Spanne. Dies begründet sich dadurch, dass eine landschaftliche Einbindung durch die öffentlichen Grünflächen sichergestellt wird. Auch der Anteil an gliedernden Grünflächen innerhalb der Siedlung ist größer und lockert das Ortsbild auf. Der Umstand, dass das Niederschlagswasser nicht getrennt vom Schmutzwasser dem lokalen Kreislauf zugeführt werden kann, trägt zur Wahl des etwas höheren Faktors bei.

Typ B/Kategorie II:

Der Kompensationsfaktor wird mit **0,60** angesetzt. Auch hier begründet sich die Wahl nahe am unteren Ende der Spanne wie oben erläutert. Die für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes im **BA II** anzurechnende überbaubare Fläche ohne Grünflächen und ohne die bestehende Bebauung am Föhrenweg beträgt ca. 18.755 m². Aus den oben genannten Faktoren errechnet sich nachfolgender Ausgleichsbedarf:

Typ B/Kategorie I:

$$18.300 \text{ m}^2 \times 0,30 = 5.490 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

Typ B/Kategorie II:

$$990 \text{ m}^2 \times 0,60 = 594 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

Es sind somit für den Bauabschnitt II insgesamt 6.084 m² Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Ausgleichsflächen Bauabschnitt I:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden für den Bauabschnitt I von den gemeindlichen Ökokontoflächen auf den Flurnummern 206, 213 und 214, Gemarkung Rattenberg abgebucht.

Die Flächen sind in Anlage 3 zum Bebauungsplan WA „Heuäcker, BA I“ abgegrenzt. Die Anlage 3 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgleichsflächen Bauabschnitt II:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden für den Bauabschnitt II dann bereitgestellt, wenn der Bebauungsplan für den Bauabschnitt II Rechtskraft erlangen soll.

10 KOSTENSCHÄTZUNG

10.1 WASSERLEITUNG

10.1.1	10,00	cbm	Teeraufbruch	8,00	80,00
10.1.2	96,00	qm	Aushub für Graben	12,00	1.152,00
10.1.3	120,00	lfm	PVC-Rohre DN 80	9,00	1.080,00
10.1.4	pschl.		Formstücke		500,00
10.1.5	1	Stck	Oberflurhydrant		1.080,00
10.1.6	3	Stck	Schieber DN 80	300,00	900,00
10.1.7	9	Stck	Hausanschlussschieber	250,00	2250,00
10.1.8	56,00	lfm	PE-Rohre 5/4"	2,00	112,00
10.1.9	48,00	cbm	Rohrgrabenaushub	14,00	672,00
Summe:					7.826,00

10.2 KANALARBEITEN

10.2.1	4	Stck	Schächte DN 1000	800,00	3.200,00
10.2.2	100,00	lfm	Rohre DN 200	15,00	1.500,00
10.2.3	9	Stck	Abzweige	30,00	270,00
10.2.4	56,00	lfm	Rohre DN 150 mm	6,00	336,00
10.2.5	390,00	cbm	Erdaushub	12,00	4.680,00
10.2.6	10,00	cbm	Sandumhüllung	18,00	180,00
10.2.7	pschl.		Hausanschlüsse umbauen		500,00
Summe:					10.666,00

10.3 STRASSENBAU

10.3.1	372,00	cbm	Humus abschieben	4,00	1.488,00
10.3.2	867,00	cbm	Straßenaushub	9,00	7.803,00
10.3.3	1.380,00	1m	Planum herstellen	1,00	1.380,00
10.3.4	1.380,00	qm	Folie	2,00	2.760,00
10.3.5	743,00	cbm	Frostschutz	20,00	14.860,00
10.3.6	123,80	cbm	Mineralbeton	20,00	2.476,00
10.3.7	903,00	qm	Tragschicht 8 cm	12,00	10.836,00
10.3.8	903,00	qm	Oberschicht 3 cm	8,00	7.224,00
10.3.9	255,00	lfm	Großpflasterzeilen	22,00	5.610,00
10.3.10	255,00	lfm	Granitrandsteine	24,00	6.120,00
10.3.11	140,00	lfm	Drainage DN 100 mm	2,50	350,00
10.3.12	12,60	cbm	Aushub für Drainage	28,00	352,80
10.3.13	372,00	cbm	Humusieren	5,00	1.860,00
10.3.14	50,00	lfm	Zuschlag für Raden	3,00	150,00
10.3.15	24,00	cbm	Aushub für Kabelgraben	28,00	672,00
Summe:					63.941,80

10.4 KANAL BIS ZUR STRASSE

10.4.1	330,00	cbm	Aushub	12,00	3.960,00
10.4.2	225,00	cbm	Humus abschieben	4,00	900,00
10.4.3	225,00	cbm	Humus andecken	5,00	1.125,00
10.4.4	3	Stck	Schächte DN 1000	800,00	2.400,00
10.4.5	pschl.		Anschluss Hauptkanal		500,00
Summe:					8.885,00

Gesamtsumme Pos. 10.1-10.4 91.318,80
zuzüglich 19 % MwSt 17.350,57

Endsumme Pos. 10.1-10.4 108.669,37

10.5 BELEUCHTUNG 10.000,00

10.6 BEPFLANZUNG 10.000,00

Summe: 128.669,37

zuzüglich 10 % Nebenkosten 12.866,94

Gesamtsumme 141.536,31

Grundstückskosten 7.820,00 m² x 20,00 156.400,00

Vermessung 8.000,00

Summe 305.936,31

305.936,31 : 6.817,98 **44,87 €/qm**

Architekt:

11 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht enthält die Seiten 1-11

Bebauungs- und Grünordnungsplan
ALLGEMEINES WOHNGEBIET „HEUÄCKER“

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

UMWELTBERICHT

Verfahrensträger:	Gemeinde Rattenberg Dorfplatz 15 94371 Rattenberg Tel.: 09963 / 94 10 - 0 Fax: 09963 / 94 10 - 33
--------------------------	--

Bearbeitung:	MKS Architekten - Ingenieure Mühlenweg 8 94347 Ascha Tel.: 09961 / 94210 Fax: 09961 / 942129
---------------------	---

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha,



1. Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA Heuäcker soll es der Gemeinde Rattenberg ermöglicht werden, für den örtlichen Bedarf Wohnbauflächen anzubieten.

Das Architekturbüro Pongratz aus Unterschwandt hat für den westlichen Ortsrand Von Rattenberg eine Gesamtentwicklungskonzept aufgestellt, das in zwei Abschnitten rechtskräftig werden soll. Der Abschnitt 1 beinhaltet die Bebauung der Flurnummern 263/1 und 263/3, Gemarkung Rattenberg. Der Abschnitt zwei beinhaltet die Bebauung von Teilflächen der Flurnummern 262 und 263, Gemarkung Rattenberg.

2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung v. 12.07.2005 nennt im Teil B – Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche folgende im Planungsraum zu beachtende Ziele:

B I 1.2.2 Boden

Verlust an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. (...).

B I 1.3.2 Pflanzen und Tiere

Für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, sollen Lebensräume in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura 2000-Gebiete weiter entwickelt werden (...).

B VI 1.5 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

- besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
- Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

2.2 Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild:

Punkt 1.1 Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Kapitel B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung:

Punkt 1.0 Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (...)

3. Fachliche Programme und Pläne

3.1 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden ist für das Plangebiet keine konkreten Aussagen getroffen.

3.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen oder Objekte, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

4. Darstellung des Vorhabens

4.1 Projektbeschreibung

Am westlichen Ortsrand der Ortschaft Rattenberg soll auf einer Gesamtfläche von ca. 3,84 ha in zwei Bauabschnitten ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die Flächen des **Bauabschnittes 1** liegen unmittelbar südlich des Föhrenweges und können von dort Richtung Süden über eine Stichstraße erschlossen werden. Insgesamt sollen neun Bauparzellen entstehen. Südlich des Föhrenweges und östlich der Erschließungsstrasse ist ein 2 m breiter Mehrzweckstreifen vorgesehen auf dem neben Grundstückszufahrten und Parkmöglichkeiten auch Laubbäume zur inneren Durchgrünung des Wohngebietes vorgesehen sind.

Entlang der West- und Südgrenze des Baugebietes wird durch Festsetzung privater Pflanzgebote für Bäume und Sträucher eine Eingrünung zur freien Landschaft erreicht, die bis zur Umsetzung des Bauabschnittes 2 eine gewisse Eingrünung sicherstellt.

Im **Bauabschnitt 2** wird das Wohngebiet weiter nach Westen ausgedehnt. Die Erschließung erfolgt von der südlich gelegenen Kreisstraße aus in einer versetzten Spange nach Norden mit Anbindung an den Föhrenweg. Die Erschließung aus BA 1 wird angebunden. Der Straßenraum wird hier ebenfalls durch Mehrzweckstreifen mit Baumpflanzungen gegliedert, zusätzlich sollen innere Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen den Siedlungsraum auflockern. Zur landschaftlichen Einbindung sind entlang der Südwest- bis Nordwestgrenze öffentliche Grünflächen mit einer Breite von 5-6 m geplant, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Eine fußläufige Anbindung aus dem Baugebiet nach Süden sichert die Erreichbarkeit der freien Landschaft zur Naherholung.

4.2 Varianten / Alternativstandorte

Das Vorhaben ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Die Standortfrage wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt.

4.3 Mögliche Umweltauswirkungen

Unterschieden wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauphase und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergl. sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür sind Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, des Orts- und Landschaftsbildes, Sperrwirkung für Luftströmungen oder Wanderungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den laufenden „Betrieb“ der vorgesehenen Nutzung. Beispiel hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden.

5 Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c (Mensch, Gesundheit), 7d (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

5.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung des Dorfgebietes Rattenberg an. Im näheren Umfeld sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Im Osten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Dorfgebiet. Hier sind im BA 2 entsprechende Abstände eingehalten, so daß derzeit kein besonderes Konfliktpotenzial erkennbar ist.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Die Abwicklung ist für den BA 1 aufgrund der Verkehrssituation ausschließlich über Föhrenweg und den Dorfplatz Rattenberg und den Föhrenweg möglich. Alternativen dazu gibt es nicht. Der BA 2 kann von der Kreisstraße aus erschlossen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von den baulichen Anlagen selbst sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auf das Wohngebiet wirken keine besonderen Immissionen ein. Vom Wohngebiet selbst gehen keine über das zulässige Maß der Nutzung hinausgehenden Emissionen aus.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Im BA 2 ist sicherzustellen, daß bei der Erschließung die Baufahrzeuge von der Kreisstraße aus die Baustelle bedienen, um Belastungen des Föhrenweges und des Dorfplatzes zu vermeiden.

Bewertung:

Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar.

5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland bzw. Koppel im überwiegenden Teil keine wesentliche Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Ausgenommen davon bleiben die mit Obstbäumen bestandenen Flächen, die aufgrund des Alters einen höheren Lebensraumangebot bieten. Die schmale, einreihige Hecke in der Flurnummer 263 wird stark zurückgeschnitten und ist dadurch beeinträchtigt. Im Plangebiet sind keine Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Die Bestandsaufnahme 2008 hat auch keine Hinweise ergeben.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Bau der Erschließungsstrasse muss der Walnussbaum am Föhrenweg gerodet werden. Auch bei den Obstbäume in der Fläche ist mit Rodungen für den Wohnhausbau zu rechnen. Dies hängt davon ab, wie die Gebäude positioniert werden.

Im BA 2 muss die schmale Hecke und ein Teil des beweideten Obstgartens im Norden entfernt werden.

Ein Teil der Obstbäume in der öffentlichen Grünfläche erhalten werden. Die Beseitigung des restlichen Teils ist unvermeidbar, da die Straße nicht unmittelbar am östlich liegenden Grundstück geführt werden kann.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das Wohngebiet bietet nach Fertigstellung in eingeschränktem Umfang zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen insbesondere durch die baum- und Heckenpflanzungen am Baugebietsrand und die Pflanzung von Laubbäumen. Für den BA 1 trifft dies jedoch in deutlich geringerem Umfang zu, da hier keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Im BA 1 können aufgrund der nahezu vollflächigen Erschließung die Eingriffe in den Baumbestand nicht vermieden werden.

Im BA 2 kann zumindest ein teil der nördlichen beweideten Obstwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen erhalten werden.

Bewertung:

Die voraussichtlichen Auswirkungen der unvermeidbaren Rodungen können mittelfristig durch die Pflanzung von Laubbäumen und Hecken auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum kompensiert werden. Insgesamt ist durch die entstehende Siedlung mit einer Zunahme der Lebensraumangebote für Tiere und Pflanzen zu rechnen.

5.3. Boden

Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird als Wiese bzw. Weide genutzt. Vorherrschend sind lehmige bis sandig-lehmige Böden, die von Gneiszersatz und Gneis unterlagert werden. Topografisch ist der nach Süd- Südwesten abfallende Hang prägend für das Plangebiet.

Baubedingte Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung zerstört und verliert seine wesentlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Pufferfunktion, Versickerung).

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert. Durch die Festsetzungen von maximalen Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen wird der Umfang auf ein Maß begrenzt, dass mit der bebauten Umgebung im Osten vergleichbar ist und erwarten lässt, daß sich die Bebauung in das Gelände einfügt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wesentliche Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Festsetzung von maximal zulässigen Auffüll- und Abgrabungshöhen.

Festsetzungen zur Befestigung von Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zur Begrenzung der Versiegelung.

Bewertung:

Die Bodenversiegelung kann durch die Minimierungsmaßnahmen begrenzt werden, ist aber unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung unvermeidbar.

Über die genannten Umweltauswirkungen hinaus sind keine weiteren Umweltauswirkungen erkennbar. Weitere Maßnahmen sind nicht veranlasst.

5.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden, ebenso keine Oberflächengewässer. Grund- oder Schichtwasser ist nicht bekannt. Das Niederschlagswasser fließt derzeit breitflächig entsprechend der natürlichen Geländeneigung nach Süden und Südwesten ab.

Baubedingte Auswirkungen:

Die Beschaffenheit des Plangebietes lässt keine besonders zu beachtenden Umweltauswirkungen erkennen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die erhebliche Versiegelung geht versickerungsfähiger Boden verloren. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den Mischwasserkanal und damit letztlich in die Kläranlage Rattenberg. Dadurch kann das Wasser nicht unmittelbar im lokalen Kreislauf gehalten werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind aufgrund der Nutzung als Wohngebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die ein besonderes Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Wasser haben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Befestigung von Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zur Begrenzung der Versiegelung.

Bewertung:

Die wesentlichen erkennbaren Umweltauswirkungen können durch die genannten Minimierungsmaßnahmen nicht im möglichen Umfang begrenzt werden. Ein Trennsystem und die separate Ableitung und weitgehende Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers wären ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung, auch wenn dies im vorliegenden Fall durch die Topografie deutlich erschwert ist.

5.5. Luft

Bestand:

Das Gebiet weist keine besonderen Vorbelastungen auf. Die Gemeinde Rattenberg zeichnet sich als staatlich anerkannter Erholungsort durch eine besondere Luftqualität aus.

Baubedingte Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird aufgrund der

vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens als gering eingestuft. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von der Anlage selbst gehen keine wesentlichen Belastungen der Luft aus, die über den normalerweise zu erwartenden Hausbrand hinaus gehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wesentliche Umweltauswirkungen durch den Betrieb sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Es sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Bewertung:

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, sind keine gesonderten Maßnahmen veranlasst.

5.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch an einem südexponierten Oberhang und damit außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Es sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Bewertung:

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, sind keine gesonderten Maßnahmen veranlasst.

5.7. Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet liegt unmittelbar am westlichen Ortsrand. Die Flächen im Osten und nördlich des Föhrenweges sind bereits bebaut. Ca. 70 m westlich befindet sich ebenfalls eine Anwesen. Der zu bebauende Hang liegt aufgrund der topografischen Gegebenheiten einigermaßen exponiert, wie es für den gesamten Orts Rattenberg typisch ist.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt durch die Veränderung und Überbauung des Geländes zu einer lokal begrenzten Veränderung des Ortsbildes.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer mäßigen Veränderung des Landschaftsbildes, da das Umfeld bereits jetzt mit einer ähnlichen Struktur bebaut ist. Die

bauliche Entwicklung soll durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wirksam in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Dies wird für den BA 1 aufgrund der fehlenden öffentlichen Grünflächen nicht möglich sein. Die festgesetzten privaten Pflanzgebote können die nachteiligen Auswirkungen nur sehr begrenzt mildern. Erst mit der Umsetzung des BA 2 kann mit einer wirksamen Eingrünung und einer ortstypischen Entwicklung des Landschaftsbildes gerechnet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. Bei entsprechender Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist mittelfristig mit einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

BA 1:

Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher an der West- und Südseite.

Festsetzung Pflanzgeboten für Bäume südlich des Föhrenweges und östlich der Erschließungsstraße auf öffentlichen Flächen.

BA 2:

Festsetzung von öffentlichen Grünflächen an der Westseite des Baugebietes sowie auf den inneren Grünflächen.

Baumpflanzungen entlang der Straßen innerhalb der Mehrzweckstreifen.

Bewertung:

Durch die festgesetzten Maßnahmen können die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden und mittelfristig ist mit einer landschaftsgerechten Neugestaltung zu rechnen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Bereich des Plangebietes sind keine besonderen Kulturgüter oder Bodendenkmäler vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Wiese bzw. Koppel erhalten und wird voraussichtlich weiter bewirtschaftet.

7. Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Rattenberg
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Regierung von Niederbayern, SG 830, Landshut, Stand 12/1999

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Besondere Maßnahmen zu Überwachung der voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes:

BA 1:

Umsetzung der privaten Pflanzgebote an den Süd- und Westseiten alle 5 Jahre

BA 2:

Funktionsfähigkeit und Entwicklung der Pflanzungen
auf öffentlichen Grünflächen alle 5 Jahre

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben schwerpunktmäßig die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen und aufgrund der Standortwahl voraussichtlich nicht erheblich betroffen.

In der weiteren Planung und Ausführung ist daher besonderer Augenmerk auf die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter zu richten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	hoch	mäßig
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	hoch	hoch
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	gering
Kulturgüter	gering	gering	gering

13 ANLAGEN ZUR NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

- Anlage 1: - Gebietsbewertung
- Anlage 2: - Eingriffstypen
- Anlage 3: - Abgrenzung und Zuordnung der Ausgleichsfläche

- Gebietsbewertung -

Kategorie II:
Gebiete mit mittlerer Bedeutung
für Naturhaushalt und Land-
schaftsbild
Fläche ca. 835 m²

Kategorie II:
Gebiete mit mittlerer Bedeutung
für Naturhaushalt und Land-
schaftsbild
Fläche ca. 155 m²

Weide mit
Obstbaum-
bestand

Intensivgrünland

Strauchhecke

Kategorie I:
Gebiete mit geringer Bedeutung
für Naturhaushalt und Land-
schaftsbild
Fläche ca. 22.050 m²

BA 2

Intensivgrünland

BA 1

Intensivgrünland

Wiese mit
Obstbäumen

Wiese mit
Obstbäumen

Kategorie II:
Gebiete mit mittlerer Bedeutung
für Naturhaushalt und Land-
schaftsbild
Fläche 320 m²

Kategorie I:
Gebiete mit geringer Bedeutung
für Naturhaushalt und Land-
schaftsbild
Fläche 7.103 m²

Kategorie II:
Gebiete mit mittlerer Bedeutung
für Naturhaushalt und Land-
schaftsbild
Fläche 380 m²

Intensivgrünland, teilweise
intensive Koppel



M 1: 1.000

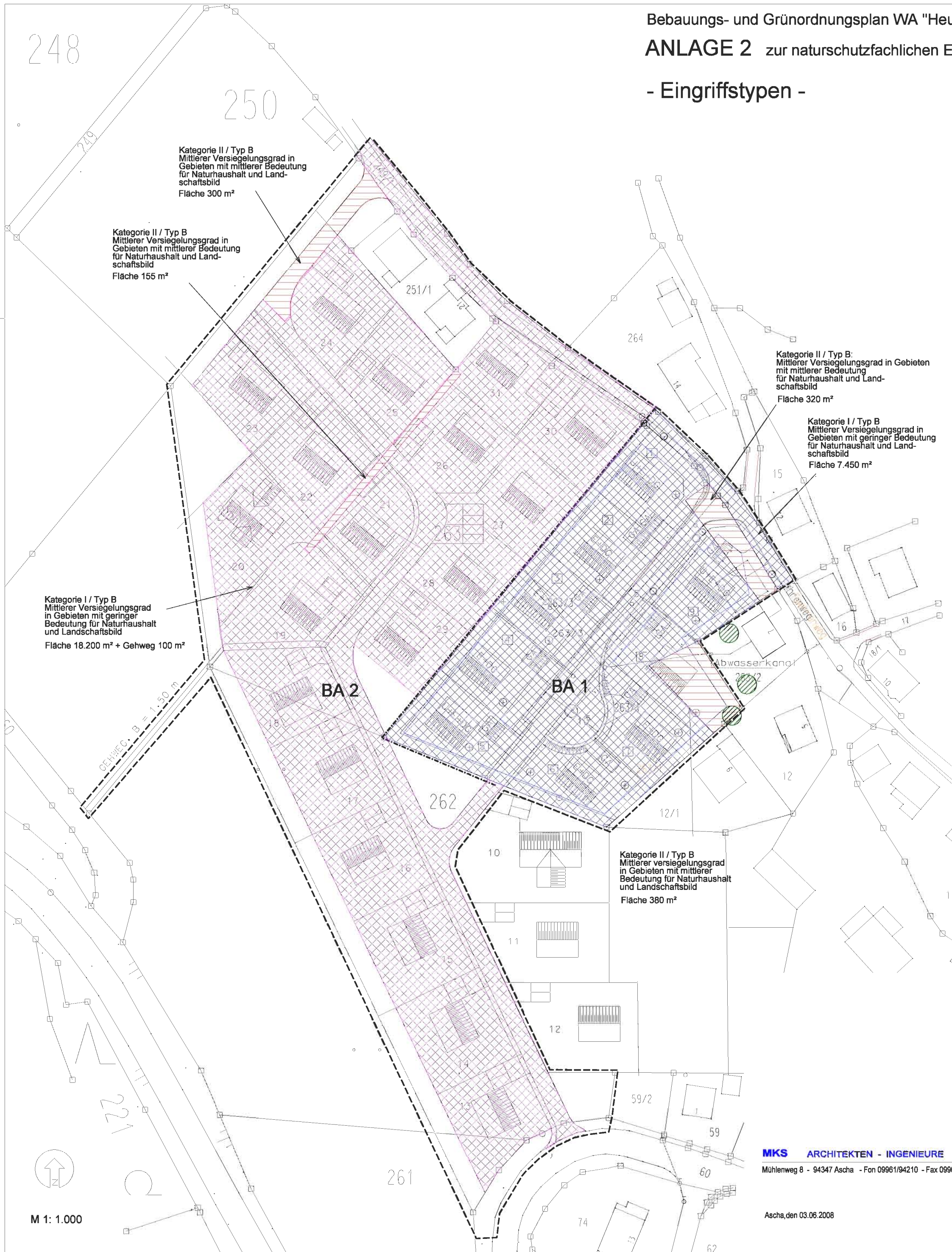
MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

Ascha, den 03.06.2008

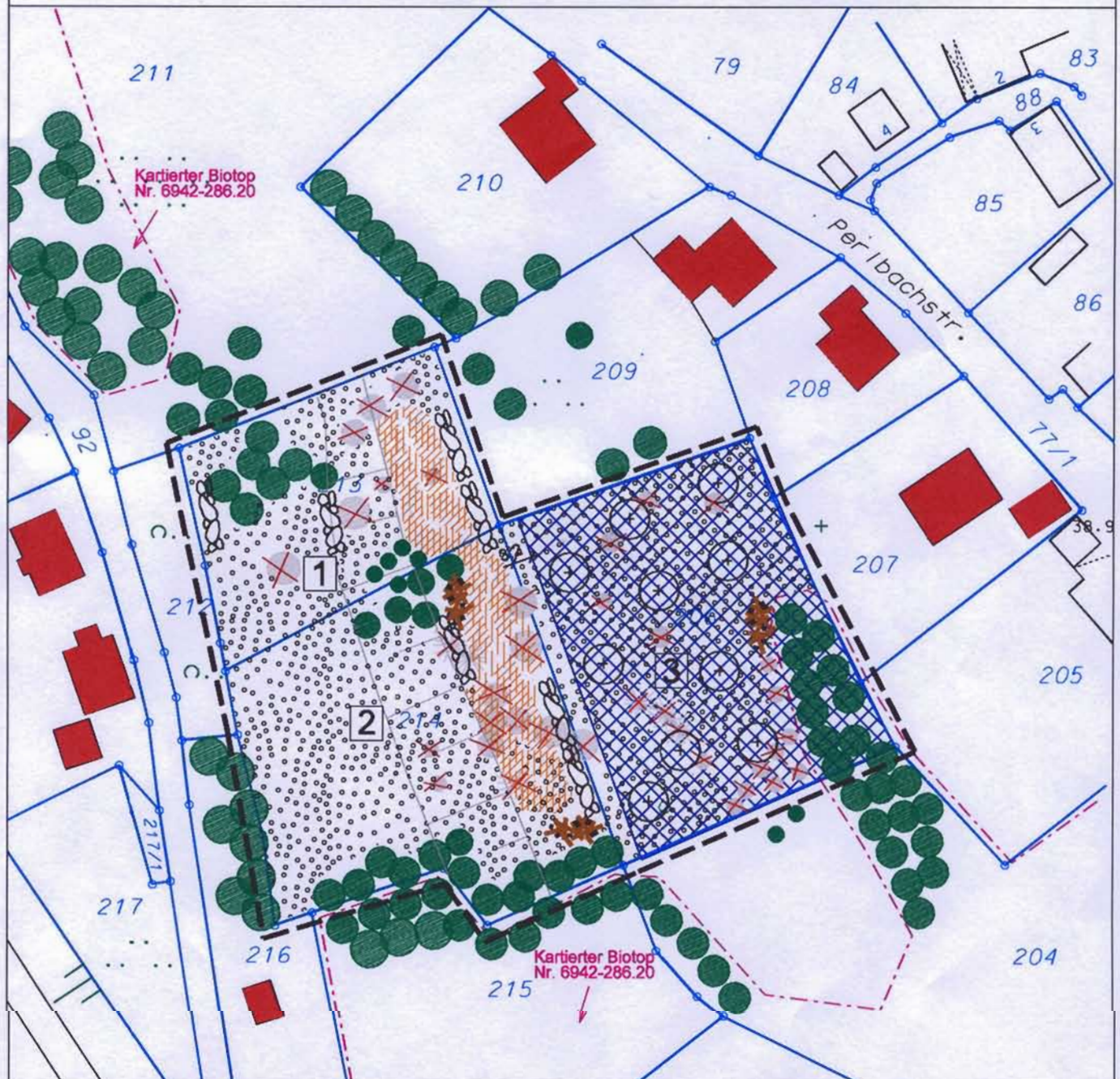


- Eingriffstypen -



ANLAGE 3 zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Abgrenzung und Zuordnung der Ausgleichsfläche



Ökokontoffläche Flurnummern 206, 213 und 214 gesamt: 12.522 m²

Abbuchung für B-Plan "WA Heuäcker" - Bauabschnitt 1: 3.778 m²

Bei einem durchschn. Anerkennungsfaktor von 1,82 ist eine Grundstücksfläche von 3.778 m² : 1,82 = 2.076 m² abzubuchen.
Dies entspricht der blau schraffierten Fläche der Flurnummer 206 bis zu einem Abstand von 3,2 m zur Grenze Flurnummer 214



M 1: 1.000

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE

Möhlerweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

Ascha, den 03.06.2008

