



AUSSENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

NEURANDSBERG-BERGHÄUSL

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

Satzung in der Fassung vom 07.04.2022

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

Rattenberg, den 16.05.2022



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

Bearbeitung: **Roswitha Schanzer**
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Außenbereichssatzung Neurandsberg-Berghäusl

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Neurandsberg-Berghäusl“ der Gemeinde Rattenberg umfasst Teilflächen der Flurstücke 453, 454/1, 454, 455/1, 455, und 456 der Gemarkung Rattenberg.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan Außenbereichssatzung des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan in der Fassung vom 07.04.2022 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 07.04.2022 beigelegt.

§ 3

Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4

Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

§ 5

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a) Wandhöhen

Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 9,80 m zulässig, für Garagen eine maximale Wandhöhe von 4,50 m. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das talseitige Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

b) Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit 15° – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

c) Garagen und Nebengebäude

sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Untergeordnete, überdachte Stellplätze (Carports) sind auch mit Flachdach zulässig.

d) Solar- und Fotovoltaikanlagen

sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

e) Flächenbefestigungen

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hof- und Betriebsflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

f) Geländemodellierungen / Stützmauern

Abgrabungen sind bis maximal 1,70 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 1,70 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

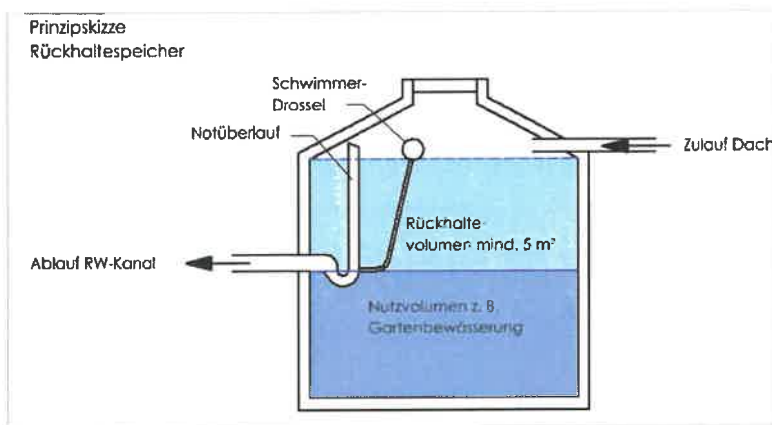
Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

g) 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.



h) Energieversorgung

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

§ 6

Hinweise

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebsstätten und bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

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) Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, soll gehört werden, wenn im Verfahrensgebiet ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, das sich auf das Baudenkmal innerhalb des Verfahrensgebietes oder auf den Nähebereich der Burgruine Neurandsberg und /oder den Nähebereich der kath. Filialkirche Mariae Geburt auswirkt.

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.

c) 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.

Lt. Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

d) 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 Koordination 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.

e) 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, AllMBI 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. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatz-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.

f) Niederschlagswasser

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

Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von 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 ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für die 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 zulassen. 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. Aufgrund der Hanglage kann es bei starken Niederschlagsereignissen zu Überschwemmungen kommen.

g) 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.

h) 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

i) Beseitigung / Rückschnitt von Gehölzen

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

j) Naturschutzfachliche Eingriffsreglung

Nach § 35 Absatz 6 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf der Ebene des konkreten Vorhabens (Bauantrag) abzuarbeiten. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggf. Maßnahmen zur Eingrünung oder Kompensation erforderlich.

k) Freiflächengestaltungsplan

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

§ 7 **Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung „Neurandsberg-Berghäusl“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rattenberg, den 16.05.2022



Dieter Schröfl
1. Bürgermeister

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Neurandsberg-Berghäusl beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 11.11.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2022 bis einschließlich 07.03.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 07.04.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.2022 als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den 16.05.2022


(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)



4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den 16.05.2022



(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)



5. Bekanntmachung

Die Gemeinde Rattenberg hat die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich am 16.05.2022 bekannt gemacht.

Rattenberg, den 16.05.2022



(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)



Begründung zur Außenbereichssatzung Neurandsberg-Berghäusl

1. Planungsanlass und -ziel

Der Weiler Berghäusl gehört zum Ortsteil Neurandsberg und liegt im nördlichen Gemeindebereich von Rattenberg. Berghäusl besteht aus einem Gewerbebetrieb (Bau-firma) und vier Wohngebäuden (Neurandsberg 11, 13, 15, 17). Somit liegt Wohnbebauung von einigem Gewicht vor, diese ist städtebaulich kompakt angeordnet. Zwischen den Häusern Nr. 11 und Nr. 13 befindet sich eine Baulücke, die durch die Außenbereichssatzung geschlossen werden kann.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auch in den Ortslagen im Außenbereich, wo möglich und sinnvoll, Bauflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dadurch soll auf eine ausgewogene Altersstruktur in den kleinen Ortsteilen hingewirkt werden, um dem demografischen Wandel zu begegnen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Planung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, es können Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordern.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung. Daher hat die Gemeinde Rattenberg die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Weiler Neurandsberg-Berghäusl beschlossen.

Die festgelegte maximale Wandhöhe ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Untergeschoss, somit kann die Hanglage gut genutzt werden. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung (möglichst weitgehende Versickerung und Rückhaltebehälter) dient der Pufferung von Starkregenereignissen und der Grundwasserneubildung. Das Gebot zur Verwendung von ausschließlich regenerativen Energieträgern wurde zum Schutz des Klimas getroffen.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2. Bestandsbeschreibung

Der Weiler Neurandsberg-Berghäusl schließt sich nördlich an den Ortsteil Neurandsberg an. Er wird von einer Gemeindeverbindungsstraße erschlossen, die bei Neurandsberg von der St 2326 abzweigt und in nördlicher Richtung nach Altrandsberg (Gemeinde Miltach, Landkreis Cham) verläuft. Die bestehenden Anwesen liegen z.T. direkt an dieser Gemeindeverbindungsstraße sowie z.T. an einem von dieser abzweigenden Stichweg, auf einer Höhenlage zwischen 530 und 512 m ü.NHN.



Luftbild, aus BayernAtlas

Im Norden und Westen grenzen Waldflächen an. Die Wallfahrtskirche Mariä Geburt sowie die Burg Neurandsberg liegen südwestlich in 150 – 200 m Entfernung. Östlich der Straße befinden sich eine Feldhecke und eine kleine Lagerfläche für Baumaterialien. Unterhalb der angrenzenden Böschung besteht ein Lagerschuppen, ansonsten werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.



Blick nach Norden, die Bebauung befindet sich auf der Westseite. Sie tritt aufgrund des Gehölzbestandes nicht dominant in Erscheinung.



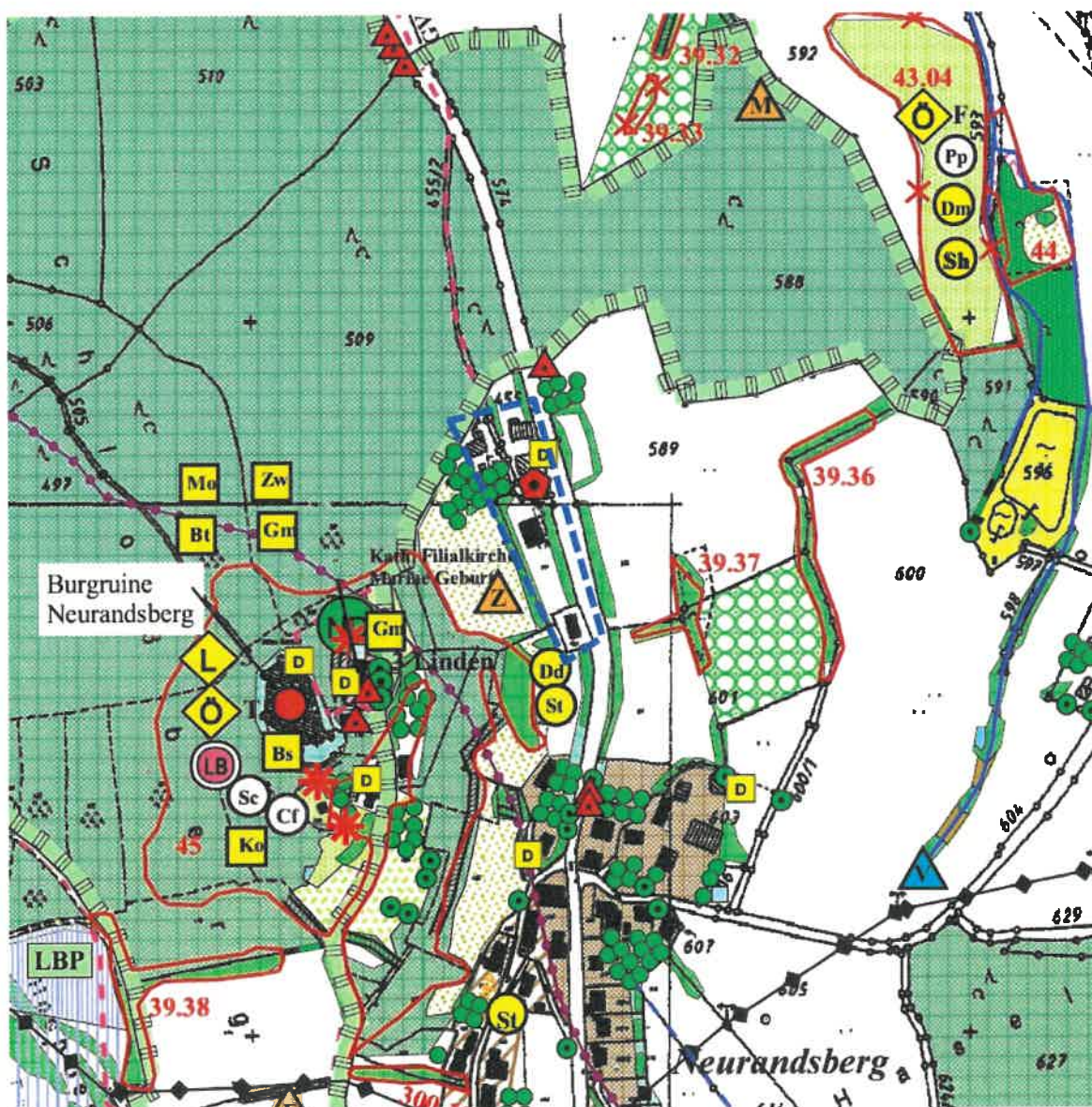
Denkmalgeschütztes Gebäude Neurandsberg 17, Blick nach Norden

Im Planbereich befindet sich ein Baudenkmal lt. Landesdenkmalliste (D-2-78-178-33 Neurandsberg 17, Köblergut, Kleinbauernhaus mit Blockbauobergeschoss, 2. Viertel 19.Jh.). Auf dem zugehörigen Grundstück sind außerdem eine Kapelle und ein Feldkreuz vorhanden. Im näheren Umfeld sind zwei weitere Wohngebäude

(Neurandsberg Nr. 7 und Nr. 40) sowie die Kirche Mariä Geburt und die Burg Neurandsberg als Baudenkmäler erfasst. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Ein größeres ausgewiesenes Bodendenkmal befindet sich im Bereich des Burgberges.

Etwa 530 m südwestlich befindet sich der Steinbruch Rattenberg. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb des Sicherheitsbereiches.

3. Übergeordnete Planungen



Auszug Flächennutzungsplan/Landschaftsplan Gemeinde Rattenberg, Plangebiet blau umrandet (Z = „Freihalten touristisch wichtiger Aussichtspunkte“, wird durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg ist Neurandsberg als Mischgebiet Dorf (braun) ausgewiesen, der Weiler Berghäusl ist als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Vorhandene Hecken entlang der Straße und am östlichen Rand der Bebauung sowie ein Obstbaumbestand sind als zu erhalten dargestellt. Sie sind jedoch nicht in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Naturpark „Bayerischer Wald“, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Durch die Satzung wird die Errichtung von einem zusätzlichen Gebäude ermöglicht, das in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang steht.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Die vorhandenen Hecken unterliegen dem Schutz durch § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG. Flächen der Biotopkartierung Bayern sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Südwestlich des Plangebietes wurden Vorkommen seltener und bedrohter Pflanzen festgestellt (Heidenelke, Dianthus deltoides, Purpurfetthenne, Sedum telp-houm agg.)

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Areal möglich, das durch Nachverdichtung zu einem kompakten Ortsbereich mit vorhandener Erschließung entwickelt wird. Die bauliche Ergänzung vollzieht sich in einem Bereich, der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist und umfasst im Wesentlichen Flächen, die durch ein bebautes und topografisch verändertes Umfeld geprägt ist. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Wald, Hecken, Obst- und Laubbäume abwechslungsreich geprägt.

Trinkwasserschutzgebiete oder hochwassersensible Bereiche sind im näheren Planungsumgriff nicht vorhanden und werden daher nicht berührt.

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Neurandsberg – Altrandsberg.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen östlich der Bebauung verlaufenden gemeindlichen Mischwasserkanal zu einem Trennbauwerk, welches Oberflächenwasser über die ehemaligen Klärteiche Neurandsberg ableitet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Weiherhäusl (Gemeinschaftsanlage der Gemeinden Rattenberg und Konzell) zugeführt.

Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden, der Überlauf ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen

Die Gemeinde Rattenberg verfügt über eine eigene Trinkwasserversorgung, Neurandsberg-Berghäusl ist an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen.

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

Die Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

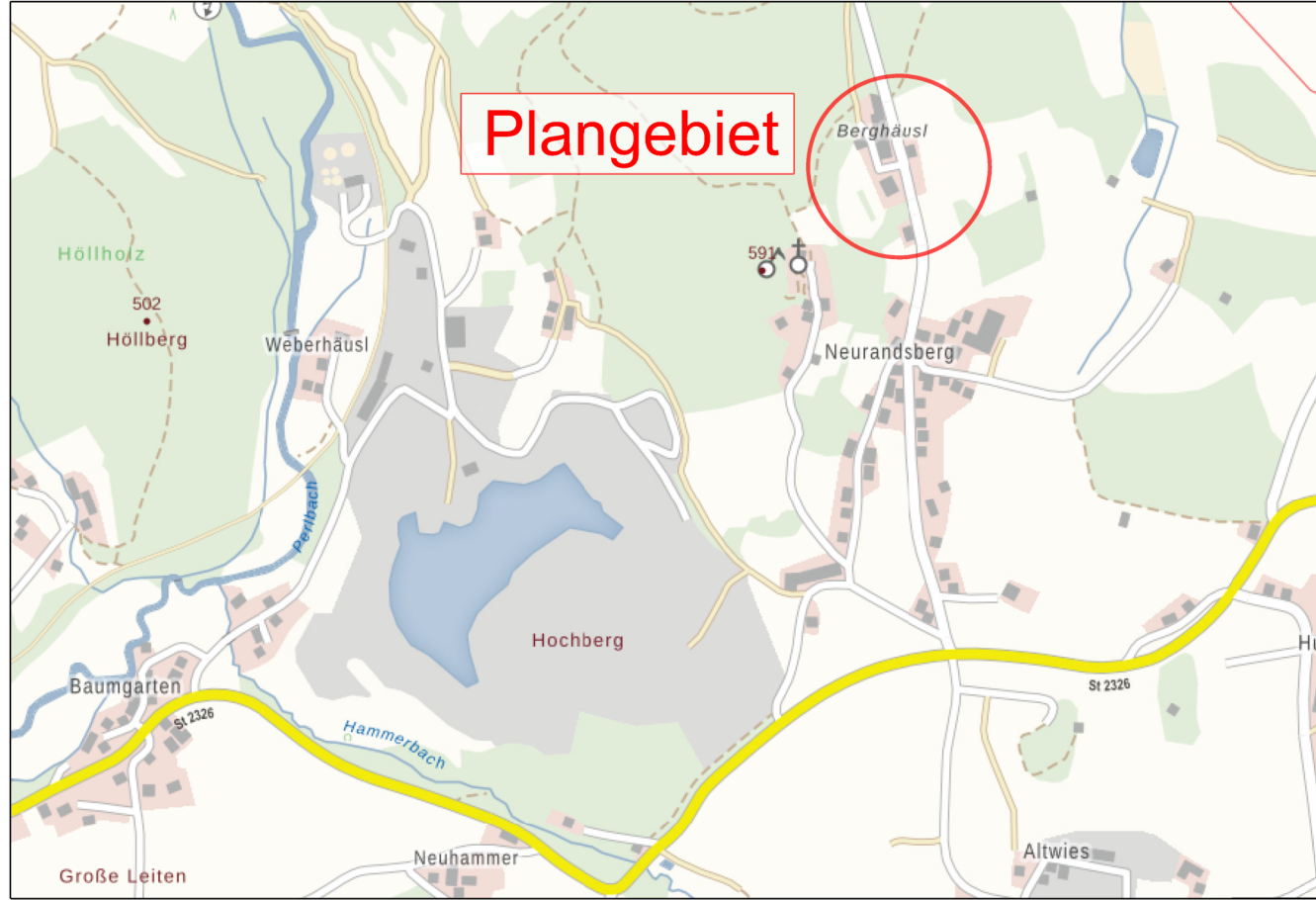
Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

LAGEPLAN

M 1 : 1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



LEGENDE

- Verbindliche Darstellungen
- Geltungsbereich der Satzung
- Darstellungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- Flurgrenzen
 - 454/1 Flurnummer
 - Gebäudebestand

Außenbereichssatzung "Neurandsberg-Berghäusl"
gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

PLANART		PLANNUMMER	
SATZUNG		B 1.0	
BAUORT PROJEKT Gemeinde Rattenberg Außenbereichssatzung "Neurandsberg-Berghäusl"		PROJEKTNUMMER	2021-84
		BAUABSCHNITT	-
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Rattenberg Dorfplatz 15 94371 Rattenberg		LANDKREIS STADT	Straubing-Bogen
		REGIERUNGSBEZIRK	Niederbayern
DARSTELLUNG Lageplan / Übersichtslageplan		MAßSTAB	1 : 1.000
		PLANGRÖßE	76.5 x 29.7 cm
BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	
rs	rs/da	07.04.2022	