



# **1. Änderungssatzung zur EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## **RATTENBERG**

(Bereich Birkenweg, 1993)

<b>Gemeinde:</b>	<b>Rattenberg</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Straubing-Bogen</b>
<b>Reg.bezirk:</b>	<b>Niederbayern</b>

Satzung vom 11.11.2021

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

Rattenberg, den 18.01.2022

.....  
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

## **Satzung**

Gemäß § 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**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung gelten ausschließlich die Festsetzungen der 1. Änderungssatzung.

Siehe Lageplan 1. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung „Rattenberg“

Plankarte 1 - im Maßstab 1:1.000

sowie

Lageplan - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

### **§ 4**

#### **Textliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung gelten ausschließlich die Festsetzungen der 1. Änderungssatzung.

- a) Maß der baulichen Nutzung: Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,30 festgesetzt.
- b) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 7,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

- c) Die Firstrichtung ist frei wählbar.  
Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach, Walmdach, bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdach  
Zulässige Dachneigungen: Satteldach / Walmdach 15°- 35°; Pultdach 5°-10°  
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten bis rotbraunen Tönen; bei Garagen und Nebengebäuden auch Metaldachdeckung, Farbe grau.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Abgrabungen, Auffüllungen:  
Abgrabungen sind bis maximal 1,70 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 1,70 m bezogen auf das Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- g) 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.
- h) Flächenbefestigungen  
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.
- i) 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.
- j) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:  
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- k) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. – siehe hierzu § 5 Textliche Hinweise Pkt. f) Wasserwirtschaft

l) Pflanzgebote auf privaten Flächen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte sind nicht festgelegt.

Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen:

In der privaten Grünfläche: Obstbäume, Mindestpflanzgröße Halbstamm oder Hochstamm, regionale und standortgeeignete Sorten (vgl. hierzu die Liste „Regionaltypische Obstsorten im Vorderen Bayerischen Wald“ von Kreisfachberater Johann Niedernhuber im Anhang zur Begründung).

Alternativ kann auf mindestens 70 % der Länge der mit Planzeichen 3.1 festgesetzten privaten Grünfläche eine mind. zweireihige Strauchpflanzung angelegt werden. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

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

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

Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Außerhalb der privaten Grünfläche neben Obstbäumen wie oben auch Laubbäume aus folgender Liste, Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

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

Zeitpunkt der Pflanzungen:

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

## **§ 5 Textliche Hinweise**

### **a) Freiflächengestaltungsplan**

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

### **b) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Ebenso sind Lärm- und Geruchsbelästigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebsstätten möglich. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

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

### **c) Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz, unter Beachtung von Artikel 8 Absatz 2.

### **d) Hinweise des Stromversorgers**

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. 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.

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

### **e) Brandschutz**

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

### **f) Wasserwirtschaft**

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 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.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> 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 im Bedarfsfall 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.

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

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.

#### **g) 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 materiellrechtlichen 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.

#### **h) Vorsichtsmaßnahmen wegen angrenzendem Wald**

Der im Norden angrenzende Wald auf Fl.Nr. 269 besteht aus einem ca. 100-130 Jahre alten Kiefern-Eichenbestand. Er liegt nicht in der Hauptwindrichtung. Somit besteht gemäß Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Deggendorf-Straubing, lediglich ein geringes Baumfallrisiko für die geplante Bebauung. Jedoch liegt die mögliche nördliche Bauparzelle theoretisch im Fallbereich der Kiefern und Eichen, so dass eine statische Absicherung empfohlen wird.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## Verfahren

### 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.04.2021 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Rattenberg, Bereich Birkenweg von 1993 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Änderungssatzung in der Fassung vom 30.04.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2021 bis einschließlich 01.10.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 01.09.2021 bis einschließlich 01.10.2021 durchgeführt.

### 3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat die 1. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 11.11.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2021 als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den 18.01.2022

.....

(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

### 4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den 18.01.2022

.....

(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

### 5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 18.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Rattenberg, den 18.01.2022

.....

(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

## **Begründung**

### **1. Planungsanlass und -ziel**

1993 hat die Gemeinde Rattenberg eine Einbeziehungssatzung für den Bereich Birkenweg am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Rattenberg erlassen. Das Plangebiet der vorgesehenen Erweiterung schließt unmittelbar in nördlicher Richtung an und ist im gemeindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Am Birkenweg bzw. an einem vom Föhrenweg nach Norden abzweigenden Erschließungsweg ist in 2. Reihe die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garage auf einer Teilfläche der Flurnummer 266 der Gemarkung Rattenberg durch ortsansässige Gemeindeglieder geplant. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohngebäude mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Rattenberg die bestehende Einbeziehungssatzung im Bereich Birkenweg durch eine Änderungssatzung zu erweitern. Durch diese Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Rattenberg zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt, sie schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die öffentliche Verkehrserschließung ist gegeben, so dass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist. Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich. Die Gemeinde Rattenberg beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung des Ortsbereichs Rattenberg die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeit entgegengewirkt und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gestärkt werden.

### **2. Erschließung**

Die Verkehrserschließung der Baugrundstücke ist von Süden über eine private Zufahrt vom Birkenweg und im Norden über einen vorhandenen Erschließungsweg gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem).

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück flächig, über Mulden oder geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern. Ein Anschluss an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal ist möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Rattenberg.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

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

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

### 3. Bestandsbeschreibung

Bei dem einzubeziehenden Bereich handelt es sich um eine Teilfläche der Flurnummer 266 Gemarkung Rattenberg, die als Wiese landwirtschaftlich genutzt ist. Im Norden grenzt ein Feldgehölz an, im Osten eine Feldhecke, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist. Auf der einzubeziehenden Fläche selbst sind keine Gehölze vorhanden. Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern an. Auf diesen Wohnbauparzellen befinden sich mehrere markante Einzelbäume. Der gesamte nördliche Ortsbereich an Föhrenweg / Birkenweg / Heuäcker ist durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Das Gelände ist geneigt, es steigt von West nach Ost von ca. 558,70 m (am Erschließungsweg) um etwa 4,70 m an. Die Nordostecke befindet sich etwa auf 345,00 m ü. NHN. Lt. Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1.25.000) liegt das Plangebiet im Bereich Kategorie 743 [fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)].



Blick von Nordwesten, vom Erschließungsweg aus, auf die einzubeziehende Fläche und die bestehende Bebauung (Aufnahmedatum 12.04.2021)

### 4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung der Ortsrandlage entsprechend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Die Baugrenze im Osten zum Ortsrand hin orientiert sich an der im FNP/LP dargestellten WA-



Fläche. Zum bestehenden Feldgehölz im Norden wird die Baugrenze um 20 m abgerückt, um Gefahren durch Windwurf vorzubeugen (Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig).

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des vorhandenen Gefälles jeweils bis maximal 1,70 m zugelassen.

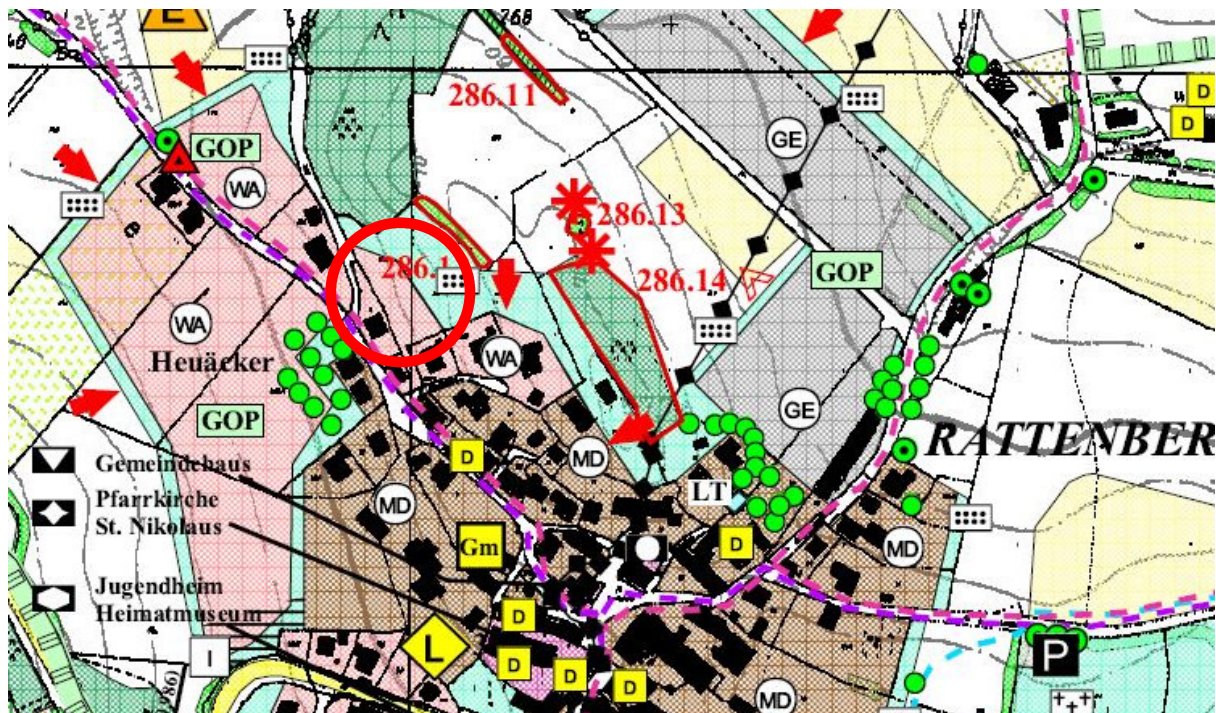
Durch die Höhenbegrenzung von Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen und die vorgeschriebene Verwendung ortstypischen Materials, einer regionalen Bauweise bzw. einer vollflächigen Begrünung sollen die Belange des Ortsbildes angemessen berücksichtigt werden.

Zur Einbindung der einbezogenen Teilfläche der Fl.Nr. 266 in das Orts- und Landschaftsbild wird die Pflanzung von Obstbäumen (Hoch- oder Halbstämme), alternativ Hecken festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung dieser Ortsrandeingrünung wird ab der Baugrenze ein 7 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt.

Festsetzungen zu Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

## 5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Im Norden und Osten ist eine gliedernde Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Westen und Süden grenzen Allgemeine Wohngebiete (WA) an.



Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Rattenberg  
(Plangebiet rot eingekreist)

## 6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Naturpark „Bayerischer Wald“ (§ 27 BNatSchG / Art. 15 BayNatSchG), jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (§ 26 BNatSchG). Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne der §§ 23 - 25 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke / nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate). Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 (Naturdenkmäler) und 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden, ebenso keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als mehrschürige, gedüngte Mähwiese genutzt.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

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

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>  0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	(Ja). Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.
<b>1. Vorhabentyp</b>  1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).  1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	(Ja). Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet  Ja, GRZ 0,3 festgesetzt
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>  2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG,	Ja, mehrschüriges gedüngtes Wirtschaftsgrünland

<p>• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen.</p> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja, Ortsrandeingrünung durch Obstbaumpflanzungen, Obst- oder Laubbäume zur Inneren Durchgrünung, Festsetzung private Grünflächen am Ortsrand</p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen.                  Festsetzung private Grünflächen am Ortsrand</p>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, Brauchwassernutzung</p>
<p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja, Gebiet liegt außerhalb klimatisch bedeutsamer Gebiete</p>
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja</p> <p>Ja, keine bedeutsamen Bereiche vorhanden</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Obstbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze, Festsetzung private Grünfläche am Ortsrand</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

## **Anlage zur Begründung**

### **Regionaltypische Obstsorten für Streuobstwiesen im Vorderen Bayerischen Wald**

Stand: 2021/04

Nähere Informationen: Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege,  
Johann Niedernhuber (Tel. 09421-973-150).

#### **Apfelsorten:**

Ananasrenette	Landsberger Renette
Berlepsch	Lohrer Rambur (Schwaikheimer Rambur)
Boskoop	Ontario
Brettacher	Prinz Albrecht von Preußen
Croncels (Transparent aus Croncels)	Prinzenapfel (Langhans)
Danziger Kantapfel	Rheinischer Bohnapfel
Fromms Goldrenette	Rheinischer Winterrambur
Geflammtter Kardinal	Rote Sternrenette
Geheimrat Oldenburg	Roter Bellefleur
Goldrenette von Blenheim	Roter Eiser
Grahams Jubiläumsapfel	Schöner von Nordhausen
Gravensteiner	Weißer Klarapfel
Jakob Fischer	Welschisner
Jakob Lebel	Wiltshire (Weiße Wachsrenette)
Jonathan	Winter-Goldparmäne
Kaiser Wilhelm	Zuccalmaglio-Renette

#### **Liebhabersorten (Raritäten):**

Baumanns Winterrenette	Königlicher Kurzstiel
Berner Rosenapfel	Kronprinz Rudolf (Maler)
Beutelsbacher Rambur	Krügers Dickstiel
Biesterfelder Renette	Lanes Prinz Albert
Bittenfelder Sämling (Mostapfel)	Maschanzker
Boikenapfel	Oberländer Himbeerapfel (Roter Winter-Himbeerapfel)
Champagnerrenette	Purpurroter Cousinot
Dülmener Herbstrosenapfel	Rheinische Schafsnase
Edelborsdorfer	Riesenboiken
Gascoynes Scharlachroter	Roter Astrachan (Jakobiapfel, Haferapfel)
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Herbstkalvill (Erdbeerapfel, Himbeerapfel)
Gestreifte Winterrenette (Schmidtberger Renette, Plankenapfel)	Roter Trierer Weinapfel (Mostapfel)
Gewürzluiken	Roter Winterstettiner (Roter Zwiebelapfel)
Glockenapfel (Schweizer Glockenapfel, Weißer Winterglockenapfel)	Spätblühender Taffetapfel
Grüner Winterstettiner (Weißer Zwiebelapfel)	Weißer Wintertaffetapfel
Harberts Renette	Wintergravensteiner
Kanadarenette	Zabergäu Renette

**Birnenarten:**

Alexander Lucas	Gräfin von Paris
Augustenbirne	Gute Graue
Bosc's Flaschenbirne (Kaiser Alexander)	Gute Luise
Clapps Liebling	Köstliche von Charneux (Bürgermeisterbirne )
Conference	Madame Verte
Frühe aus Trevoux	Stuttgarter Geißhirtle
Gellerts Butterbirne	Williams Christbirne

**Liebhabersorten (Raritäten):**

Amanlis Butterbirne	Metzer Bratbirne
Bayerische Weinbirne	Neue Poiteau
Bunte Julibirne	Pastorenbirne
Diel's Butterbirne	Prinzessin Marianne
Grüne Sommermagdalene	Rotpichlbirne (Mostbirne)
Herzogin Elsa	Schweizer Wasserbirne (Mostbirne)
Josephine aus Mecheln	Ulmer Butterbirne
Kirchensaller Mostbirne	

**Süßkirschenarten:**

Büttners Rote Knorpel	Hedelfinger Riesenkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	Kassins Frühe
Frühe Maikirsche	Maibigarreau
Große Prinzessinkirsche (Napoleon)	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpel	Weißer Spanische Knorpelkirsche (Doktorkirsche)

**Sauerkirschenarten:**

Königin Hortense	Ludwigs Frühe (Königliche Amarelle)
Köröser Weichsel	Schwäbische Weinweichsel

**Zwetschgenarten:**

Anna Späth	Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge	Schönberger
Ersinger Frühzwetschge	Wangenheimer

**Pflaumen:**

Czar-Pflaume	Königin Viktoriapflaume
Graf Althans	Mirabelle von Nancy
Große Grüne Reneklode	Ouillins-Reneklode
Italienische Zwetsche	Roßpauke

**Walnuss:** (Der Anteil an Walnussbäumen sollte je Streuobstwiese nicht über 10% liegen.)

Geisenheimer Walnuss
Moselaner Walnuss
Rote Donaunuss (geschützter Standort)
Walnuss-Sämling