



## **GEMEINDE RATTENBERG**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

**DECKBLATT NR. 1**  
**zum**  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**WA „Am Pfaffenhölzl“**

### **BEGRÜNDUNG**


Satzung in der Fassung vom 09.09.2021

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Rattenberg**

Dorfplatz 15  
94371 Rattenberg  
Tel.: 09963 / 9410-0  
Fax: 09963/9410-33  
Mail: [gemeinde@rattenberg.de](mailto:gemeinde@rattenberg.de)  
Web: [rattenberg.de](http://rattenberg.de)

Rattenberg, den 09.09.2021

  
D. Schröfl  
1. Bürgermeister



**Planung:**

**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web: [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Stephan Schreiner  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

## **1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG**

### **1.1. Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 10.09.2020 hat die Gemeinde Rattenberg die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Pfaffenhözl“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Geltungsbereich wird gebildet aus der Flurnummer 1039 (Tfl.) und der Flurnummer 1044 (Tfl.) der Gemarkung Rattenberg.

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die vorgenommenen Änderungen der Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers und der öffentlichen Grünflächen haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung**

Die Gemeinde Rattenberg beabsichtigt die Änderung der Parzellierung im Bereich der Bauparzellen 9 und 10. Die Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers und der damit verbundenen öffentlichen Grünflächen des Wohngebietes „Am Pfaffenhözl“ müssen erschließungsbedingt zur Ableitung des Niederschlagswassers angepasst werden. Die bislang nördlich der Parzelle 9 festgesetzte öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserableitung wird zwischen die Parzellen 9 und 10 verlagert, um eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen sicherzustellen.

Die Änderungen betreffen ausschließlich die Plankarte zum Bebauungs- und Grünordnungsplan. Sämtliche planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Pfaffenhözl“ in der Fassung vom 16.01.2020 gelten unverändert.

Die Änderungen der Plankarte erfolgen in den nachfolgenden Bereichen:

- Die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsmulde zur Abführung des Niederschlagswassers im Bereich der Grenze der beiden Flurstücke Nr. 1039 und 1044 auf Höhe von Parzelle 8 und 9 wird in Richtung Südosten verlegt. Sie wird stattdessen in einer Breite von 6 m auf der Fläche zwischen Parzelle

9 und 10 festgesetzt. Da hier der topografische Tiefpunkt des Geländes liegt, kann eine Ableitung des Niederschlagswassers an dieser Stelle durch das natürliche Gefälle sichergestellt werden.

- Die Baufläche und die Baugrenzen von Parzelle 9 werden entsprechend angepasst. Der zum Regenrückhaltebecken führende Weg bleibt unverändert. Die Fläche von Parzelle 9 erhöht sich von 730 m<sup>2</sup> auf 734 m<sup>2</sup>, die Fläche von Parzelle 10 bleibt unverändert bei 723 m<sup>2</sup>. Hier wird lediglich die neue Baugrenze entlang der Nordseite festgesetzt.

## 2. PLANÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1

### 2.1. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beträgt ca. 1.621 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf:

Netto-Bauland Parzelle 9	ca.	734 m <sup>2</sup>
Netto-Bauland Parzelle 10	ca.	723 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich	ca.	164 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Dbl. Nr. 1 WA „Am Pfaffenhölzl“</b>	<b>ca.</b>	<b>1.621 m<sup>2</sup></b>