GEMEINDE SANKT ENGLMAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „RETTENBACH-SÜD“

Verfahren nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 08.09.2022

mks Architekten – Ingenieure GmbH Mühlenweg 8 94347 Ascha www.mks-ai.de

Verfahrensträger:

Gemeinde Sankt Englmar

Rathausstraße 6
94379 St. Englmar
Tel.: 09965 / 84 30-0
Mail: info@sankt-englmar.de
Web: www.gemeinde.sankt-englmar.de

Sankt Englmar, 08.09.2022

.....
A. Piermeier
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
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG....4
1.1. Aufstellungsbeschluss....4
1.2. Anlass der Planaufstellung....4
1.3. Flächennutzungsplan....5
1.4. Standortwahl / Alternativen....5
1.5. Bauflächenbedarf....7

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET....8
2.1. Bestandsbeschreibung....8

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG....13
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe....13
3.2. Flächenverteilung....13
3.3. Städtebauliches Konzept....13
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung....14
3.5. Maß der baulichen Nutzung....14
3.6. Bauweise / Baugestaltung....14
3.7. Flächenbefestigungen....17
3.8. Geländemodellierungen....17
3.9. Hochwasservorsorge....18

4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung....18
4.1. Verkehrserschließung....18
4.2. Ver- und Entsorgung....18
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr....21

5. Grünordnung....21
5.1. Grünordnerisches Konzept....21
5.2. Grünordnung....21

6. Biotop- und Artenschutz....23
6.1. Biotopschutz....23
6.2. Artenschutz....24

7. Immissionsschutz....27

8. Wasserwirtschaft....29

9. Denkmalpflege....31

10. HINWEISE....31
10.1. Denkmalpflege....31
10.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände....31
10.3. Stromversorgung....31
10.4. Brandschutz....32
10.5. Telekommunikation....32
10.6. Regenwassernutzung....32
10.7. Wasserwirtschaft....32
10.8. Abwasserentsorgung....33
10.9. Luftwärmepumpen....33
10.10. Bodenschutz....33

11. Unterlagenverzeichnis....34

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 08.07.2021 hat die Gemeinde Sankt Englmar die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Rettenbach-Süd“ beschlossen.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-6: Bauland 4.755 m² x GRZ 0,40 = 1.902 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Für die Parzellen 1 bis 5 ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich im Bereich Ortsdurchfahrt im Norden, Osten und Süden anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Für Parzelle 6 ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohnungen und Wohngebäude nach § 5 Absatz 2 Nrn. 1., 2. und 3. BauNVO. Sonstige Nichtwohnnutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nach § 5 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO, Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach § 5 Absatz 2 Nr. 2. BauNVO, Nutzungen nach § 5 Absatz 2 Nr. 4. bis Nr. 9. BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Absatz 3 (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

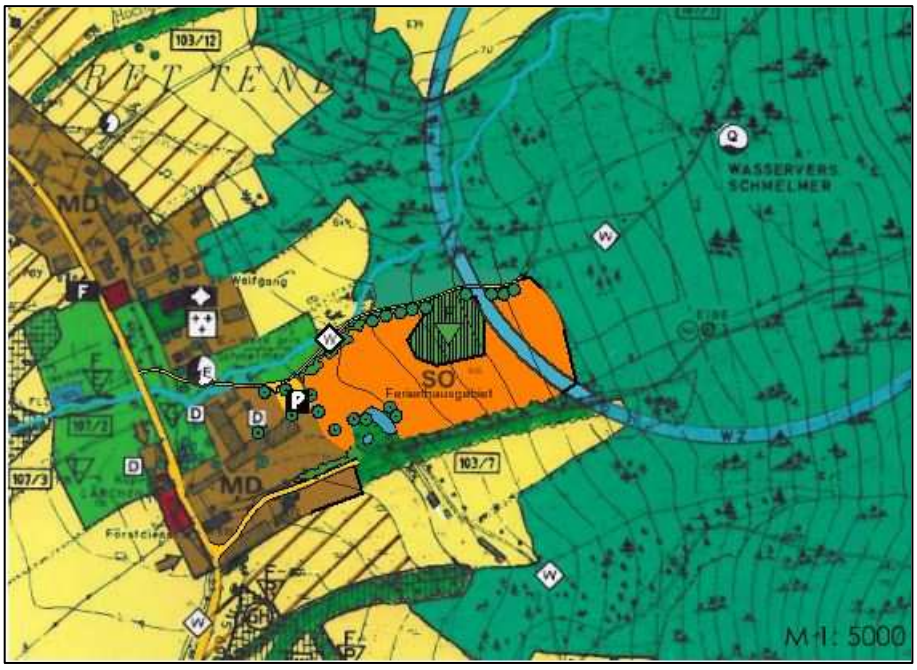
Die Gemeinde Sankt Englmar beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ort Rettenbach. Hier besteht Nachfrage von ortsansässigen Einwohnern für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Mit der Einbeziehungssatzung „Rettenbach“ vom 17.02.2011 wurde die letzte Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnbauflächen in Rettenbach umgesetzt.

Die Gemeinde Sankt Englmar ist bemüht, auch die Ortsteile außerhalb des Hauptortes angemessen weiterzuentwickeln und Baumöglichkeiten für junge Familien am Ort zu schaffen. Dadurch soll einer Abwanderung und in der Folge einer Schwächung der sozialen Struktur der Außenorte entgegengewirkt werden.

Aufgrund der konkreten örtlichen Baulandnachfrage in Rettenbach beabsichtigt die Gemeinde Flächen westlich der Ortsdurchfahrt für eine einzeilige Wohnbebauung zu entwickeln. Durch die vorhandenen Erschließungsanlagen ist eine flächensparende Bebauung möglich, die sich städtebaulich an die gewachsene Struktur von Rettenbach anlehnt. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Englmar stellt das Plangebiet als gliedernde Grünflächen dar, die sich entlang der Ortsdurchfahrt erstrecken und den besiedelten Bereich in einen Nordteil und einen Südteil unterteilen. Nach Osten erstreckt sich die gliedernde Grünfläche entlang des Breithausbaches. Nördlich und südlich grenzen Dorfgebietsflächen an. Die im Süden dargestellte Forstdienststelle ist nicht mehr vorhanden.



Auszug Flächennutzungsplan Sankt Englmar, Ortsteil Rettenbach

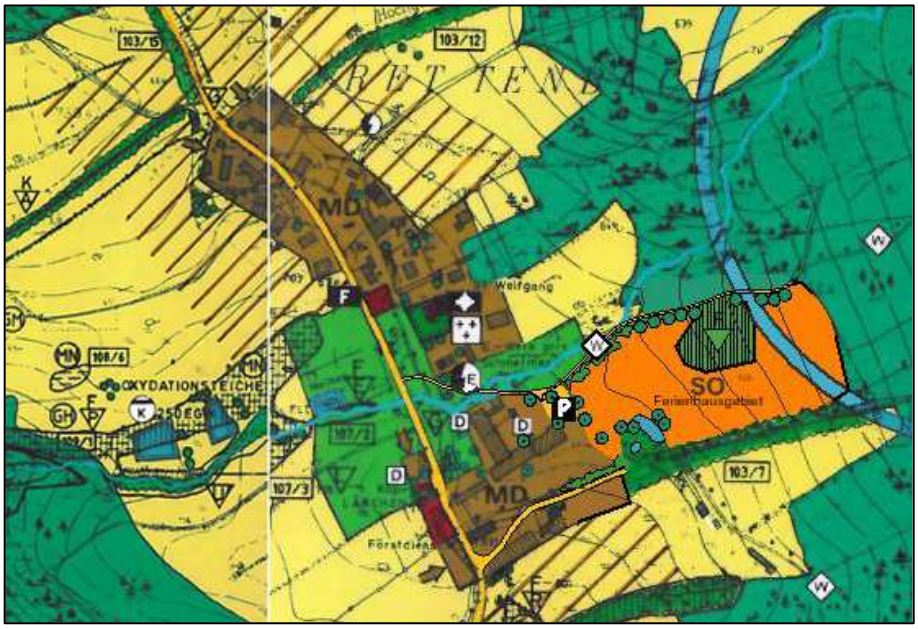
Quelle:
MKS AI, 2021

Die Darstellungen entsprechen nicht mehr den Zielen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung, da sich die Nutzungen und die Nutzungsansprüche zwischenzeitlich verändert haben. So befinden sich südlich des Feuerwehrhauses Parkplatzflächen innerhalb der dargestellten Grünflächen. Eine einreihige bauliche Entwicklung westlich der Ortsstraße wird als städtebaulich vertretbare und Flächen sparende Ortsentwicklung gesehen. Der Flächennutzungsplan wird für die gegenständliche Bauflächenentwicklung im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4. Standortwahl / Alternativen

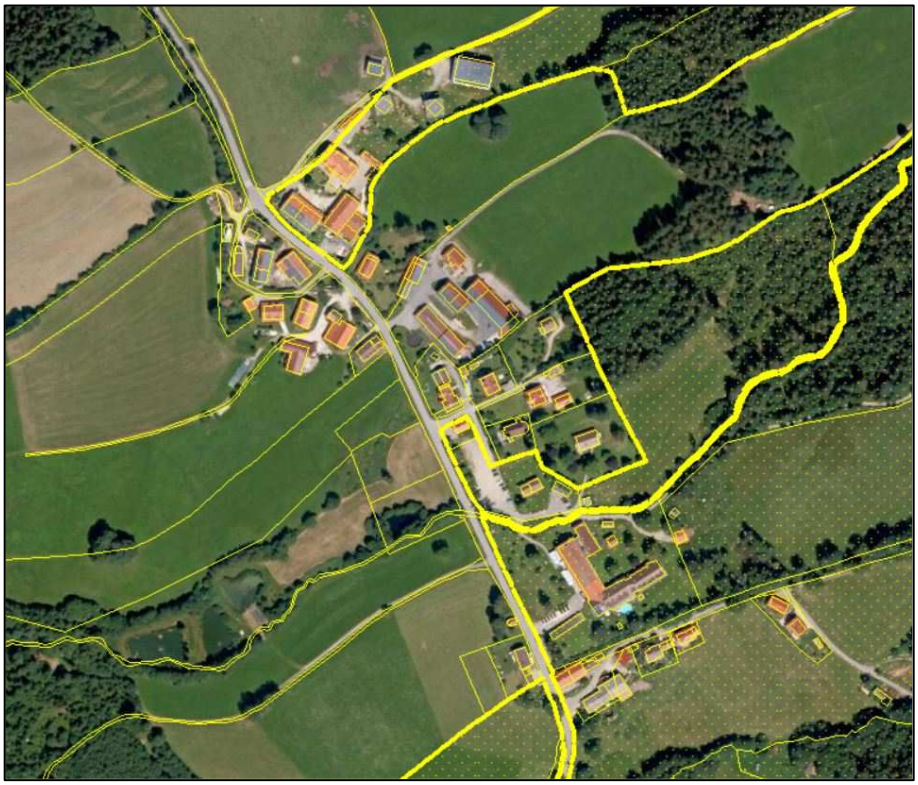
Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Auf der Grundlage der Darstellungen der Dorfgebiete im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Englmar ist der zusammenhängende Ortsbereich von Rettenbach vollständig bebaut. Möglichkeiten zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Die Flächen östlich der Ortsdurchfahrt sind für den bestehenden (Wander-)Parkplatz nördlich des Breithausbaches und die Außenanlagen des Hotels Schmelmer vorbehalten. Für Wohnbebauung sind die Flächen ungeeignet. Am Südwestrand von Rettenbach ist eine Teilfläche der Flurnummer 712 als Dorfgebiet dargestellt. Hier ist eine Bauparzelle denkbar, auf die Flächen besteht jedoch kein Zugriff.



Flächennutzungsplan Sankt Englmar, Ortsteil Rettenbach

Quelle:
MKS AI, 2021



Luftbild mit Flurgrenzen und Bebauung Ortsteil Rettenbach

Quelle:
BayernAtlas, 2021

Alternative Standorte in Rettenbach sind nicht gegeben. Im Südosten befindet sich das Areal des Hotels Schmelmer, im Osten sind Sondergebietsflächen für ein Ferienhausgebiet dargestellt. Der südliche Ortsrand wurde mit der Einbeziehungssatzung Rettenbach baulich abgerundet, eine Erweiterung nach Süden ist topografisch schwierig und würde zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

Im westlichen Ortskern sind keine geeigneten potenziellen Bauflächen, der Parkplatz und der Breithausbach sind von Bebauung freizuhalten. Der nördliche Siedlungsbereich wird durch landwirtschaftliche Betriebe mit Wohn- und Betriebsgebäuden bestimmt. Hier sind keine geeigneten Ansatzpunkte für eine bauliche Anbindung von Wohnbauflächen gegeben. Zudem ist das Gelände exponiert und topografisch schwierig zu bebauen. Auch hier wären erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes die Folge.

Zusammenfassende Bewertung:

Im Ort Rettenbach eignen sich die Flächen westlich der vorhandenen Ortsdurchfahrt am besten für eine der Ortsstruktur angemessene bauliche Weiterentwicklung. Durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen kann der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Bebauung fügt sich in die gewachsene Ortsstruktur ein und ergänzt diese städtebaulich sinnvoll. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Rettenbach-Süd“ ist unter Berücksichtigung der eng begrenzten Möglichkeit im Rettenbach als der verträglichste Standort zu bewerten.

1.5. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Sankt Englmar hat zum Stand 31.07.2022 insgesamt 1.906 Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 2011 (1.582 Einwohner zum 31.12.2011) ergibt sich ein signifikanter Zuwachs um 324 Einwohner.

Diese dynamische Entwicklung zeigt, dass die Gemeinde Sankt Englmar als Wohnort eine hohe Attraktivität aufweist. Gründe dafür liegen u. a. in der Attraktivität als Tourismusort, der sich in seiner Vielfalt des Angebots in den vergangenen Jahren gut entwickelt hat. Die gute Verkehrsanbindung an überregionale Verkehrsachsen (A3 bei Boden, B11 Bei Viechtach) und der sehr hohe Freizeit- und Erholungswert der Gemeinde erhöhen die Nachfrage nach Wohnbauland. Für die Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Bauland wurde am Hauptort das Wohnbaugebiet „Hienhart IV“ erschlossen und ab Herbst 2021 bebaut. Hier stehen 21 Parzellen zur Verfügung, von denen 14 veräußert sind. Die verbleibenden 7 Parzellen werden mittelfristig für den örtlichen Bedarf vorgehalten und erst sukzessive veräußert.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird für die Gemeinde Sankt Englmar ein leichter Einwohnerzuwachs von aktuell 1.906 EW im Jahr 2021 bis auf 1.980 EW im Jahr 2031 prognostiziert (Zunahme um 74 EW). Rechnet man pro Bauparzelle mit einem Zuwachs von durchschnittlich 4 EW so kann der Bedarf für einen Einwohnerzuwachs von 84 Einwohnern bereitgestellt werden, so dass der prognostizierte Bedarf durch die aktuellen Bauflächen am Hauptort rechnerisch gedeckt wäre.
Wegen hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, die durch die Gemeinde derzeit nicht gedeckt werden kann, ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung die Werte der Prognose übersteigen wird.

Zudem ist zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen, sondern auf plausiblen Annahmen beruhen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden. Hierin sind z. B. die Auswirkungen der Migration 2015 sowie die gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum im Ländlichen Bereich infolge der Corona-Pandemie nicht abgebildet. Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten, sondern eingebettet in die Entwicklungsprognose für den Landkreis Straubing-Bogen, für den eine Bevölkerungszunahme bis 2037 von etwa 3,8 % vorausberechnet wird. Dieser Zuwachs wird sich auch in den Landkreisgemeinden vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot bestimmt.

Auch sieht sich die Gemeinde veranlasst, nicht ausschließlich am Hauptort Sankt Englmar neue Baumöglichkeiten zu schaffen. Eine der örtlichen Struktur angepasste bauliche Entwicklung der Außenorte soll einer möglichen Abwanderung junger Familien und einer Abnahme der jüngeren Altersgruppen aktiv entgegenwirken. Dies ist auch zur Sicherung einer demografisch ausgewogenen Altersstruktur in den Außenorten unabdingbar.

Dieser Aspekt ist auch im Hinblick auf die prognostizierte Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre um ca. 40% von Bedeutung. Zwar ist auch für die unter 18-Jährigen eine Zunahme um 22 % prognostiziert, der Anteil der Älteren wird mittelfristig jedoch steigen. Um in Rettenbach geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine maßvolle Erweiterung mit Einzelhausbebauung aufgrund der städtebaulich-landschaftlichen Voraussetzungen vertretbar, da diese vorrangig von Familien nachgefragt wird soll. Die Parzellen können grundsätzlich von der Ortsstraße aus barrierefrei erschlossen werden, so dass auch alternative altersgerechte Wohnraumangebote möglich sind.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von 6 Bauparzellen stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Rettenbach angepasste bauliche Entwicklung dar, die ein ausreichendes Potenzial für den mittel- bis längerfristigen Bedarf schafft. Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde Sankt Englmar aus den genannten Gründen mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Rettenbach, Gemeinde Sankt Englmar und umfasst Flächen westlich der bestehenden Ortsdurchfahrt Rettenbach, die für eine einzeilige Bebauung entwickelt werden sollen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das bestehende Dorfgebiet an, dort befinden sich westlich der Straße ein Wohngebäude sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohngebäude. Bei der daran angrenzenden Teilfläche Flurnummer 707 handelt es sich um mehrschüriges, gedüngtes artenarmes Grünland, das teilweise in die südlich angrenzenden Teilfläche Flurnummer 707/1 reicht. Innerhalb dieser Fläche und entlang des südlichen Parzellenrandes verlaufen offene, temporär Wasser führende Gräben, die zur Niederschlagswasserableitung aus den bebauten Flächen östlich der dammartig erhöht liegenden Ortsstraße dienen. Das Gelände fällt nach Südwesten ab. An der Straße

liegen die Höhen bei ca. 720 m ü.NN, an der Südecke Flurnummer 707 bei ca. 716 m ü.NN.

Der südliche Teil der Fläche wird zwischen den Gräben durch brachliegende seggen- und binsenreiche Nasswiesen mit Mädesüß-Hochstaudenfluren bestimmt, die in die nordwestlichen Randbereiche der angrenzenden Flurnummer 705/4 hineinreichen und Ort noch regelmäßig gemäht werden. Die Flächen sind in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 7043-1098 erfasst und unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG.

Die straßenseitigen Flächen der Flurnummern 707/4 und 705/5 werden auf einer Fläche von ca. 1.200 m² durch eine ca. 1,5 m hohe Aufschüttung überprägt, die im Mittel auf ca. 717 m Ü. NN liegt. Die Fläche wurde früher als Festplatz bei Veranstaltungen genutzt und wird zusammen mit den angrenzenden Flächen als mehrschüriges Grünland extensiv bewirtschaftet. Die Zufahrt erfolgt im Süden von der ca. 1,5 m höher liegenden Ortsstraße über einen teilweise asphaltierten Feldweg. Die höher liegende Auffüllung neigt eher zur Trockenheit, die Flächen sind mäßig artenreich. Arten wie Kleiner Klappertopf, Rot- und Weißklee, Spitzwegerich, Echtes Johanniskraut, Lichtnelke und Scharfer Hahnenfuß ergänzen das Wiesenspektrum. Die angrenzenden etwa 1,5 m tiefer liegenden Wiesenflächen hingegen werden durch Zittergras-Seggen-Bestände geprägt, die fließend in die westlich angrenzenden Nasswiesen entlang des Grabens übergehen. In den Übergangsbereichen sind kleinflächig Bestände des Schlangenknöterich vorhanden.

Bei den Flächen handelt es sich um kein gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland im Sinne des Art. 21 Absatz 1 Nr. 7. BayNatSchG. Dies wurde in einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen am 16.09.2021 bestätigt.

Blick auf das nördlich Plangebiet angrenzend an das Dorfgebiet.

Quelle:
MKS AI, 2021

Blick nach Süden auf die Nasswiesen am Entwässerungsgraben, im Hintergrund die teilweise aufgefüllte Fläche des ehemaligen Festplatzes.

Quelle:
MKS AI, 2021

Blick von Feldweg auf den aufgefüllten Teil des ehemaligen Festplatzes.

Quelle:
MKS AI, 2021

Südlich des ehemaligen Festplatzes grenzt der Breithausbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzbeständen aus überwiegend Schwarz-Erlen an. Dieser kommt von Osten und wird verrohrt unter der Ortsstraße durchgeführt, die Rohrsohle liegt ca. 3 m unter Straßenniveau. Das Bachbett ist tief eingeschnitten, sehr steil und wird am Auslauf durch groben Felsen und einen Sohlabsturz von ca. 1 m Höhe bestimmt. Der Breithausbach verläuft im Weiteren als typischer Bergbach ca. 600 m nach Westen bis zur Mündung in den Rettenbacher Mühlbach.

Blick auf den Rohrdurchlass Breithausbach unterstrom der Ortsstraße.

Quelle:
MKS AI, 2021

Südlich des Breithausbaches schließen sich auf der Flurnummer 705 mehrschürige artenarme Wiesenflächen an. Etwa 32 m von der Straße entfern steht ein Walnussbaum mittleren Alters frei in der Wiese. Die Fläche wird im Süden durch einen Feldweg begrenzt, der an die Ortsstraße anbindet und die land- und forstwirtschaftlichen Flächen erschließt. Die Ortsstraße liegt hier auf etwa 718,6 m ü.NN, das Gelände fällt über eine steile Böschung auf 718 m ü.NN ab und erreich im Nordwesteck ca. 714,5 m ü.NN:

Blick auf die Wiesenfläche mit Walnuss.

Quelle:
MKS AI, 2021

An den Feldweg schließen sich südlich weitere Wiesenflächen an, die intensiv bewirtschaftet werden. Das Gelände steigt ab dort an und erreicht ausgehend von ca. 717,5 m ü.NN bei der Kapelle mit ca. 722,5 m ü.NN seinen Hochpunkt in der dortigen Kuppenlage.

Blick auf die Wiesenfläche im Süden und die Baumreihe an der Kapelle.

Quelle:
MKS AI, 2021

Die unter Denkmalschutz stehende Kapelle ist zur Ortsstraße orientiert und wird durch eine Reihe Großbäume an der Westseite abgeschirmt. Begleitend sind im Umfeld Obstbäume gepflanzt.

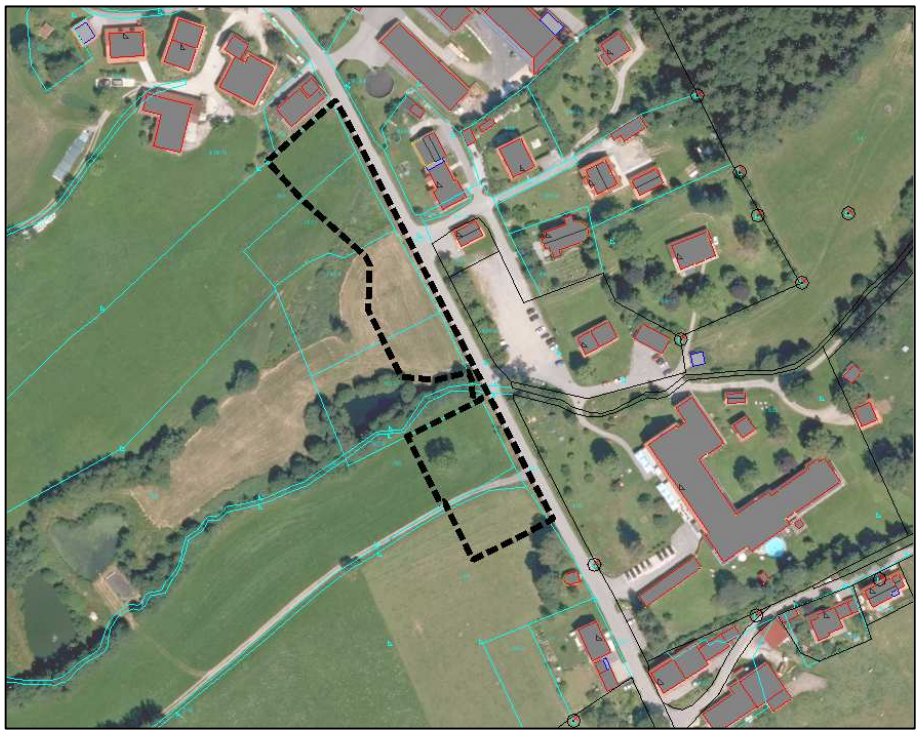
Blick auf die Kapelle.

Quelle:
MKS AI, 2021

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am westlich des Ortskernes von Rettenbach an der Ortsstraße und umfasst eine Größe von ca. 7.280 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 705 (Tfl.), 705/4 (Tfl.), 705/5 (Tfl.), 707 (Tfl.), 707/1 (Tfl.), 709 (Tfl.) und 716 (Tfl.) der Gemarkung Sankt Englmar.



Luftaufnahme mit Plangebiet (schwarz gestrichelt)

Quelle:
mks AI, 2022

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Rettenbach-Süd“ beträgt ca. 7.280 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen, einschl. privates Grün Parzellen 1-6	ca.	4.755 m²
Straßenverkehrsfläche, Bestand	ca.	1.033 m²
Verkehrsfläche privat, Bestand	ca.	150 m²
Verkehrsfläche privat, geplant	ca.	140 m²
Landwirtschaftliche Flächen, Bestand	ca.	1.202 m²
Summe	**ca.**	**7.280 m²**

3.3. Städtebauliches Konzept

Die bauliche Entwicklung soll ausschließlich eine einreihige Bebauung entlang der Ortsstraße von Rettenbach mit Einzelhäusern ermöglichen. Wegen der Lage im Übergang zur Landschaft ist eine verdichtete Bebauung nicht verträglich. Das Umfeld der denkmalgeschützten Kapelle im Süden soll im Bereich der bestehenden Eingrünung im Westen von Bebauung freigehalten werden.
Durch die Nutzung der vorhandenen Straßeninfrastruktur kann auf die Neuanlage von Verkehrsflächen verzichtet werden, was eine flächensparende Bauweise unterstützt.

Flächen mit naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Restriktionen bleiben von Bebauung frei. Städtebaulich fügt sich die Entwicklung in die Siedlungsstruktur von Rettenbach ein und ergänzt diese. Art und Umfang der Bebauung und die zulässige Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung in Rettenbach. Die entstehende aufgelockerte Bebauung mit dazwischen liegenden unbebauten Freiflächen ist typisch für das Ortsbild von Rettenbach. Es ist nicht zu befürchten, dass das Ortsbild durch die Entwicklung nachhaltig gestört wird.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Für die Parzellen 1-5 wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann.

Die Parzelle 6 ist bedingt durch die gliedernde landwirtschaftliche Fläche und des landwirtschaftlich geprägten Umfeldes städtebaulich dem Dorfgebiet von Rettenbach zuzuordnen und wird daher als Dorfgebiet nach §b 5 BauNVO festgesetzt. Der Standort ist für großflächige Nutzungen nicht geeignet und wird daher auf Wohnnutzungen im Sinne des § 5 Absatz 1 Nrn. 1., 2. und 3. beschränkt. Sonstige Nichtwohnnutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nach § 5 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO, Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach § 5 Absatz 2 Nr. 2. BauNVO, Nutzungen nach § 5 Absatz 2 Nr. 4. bis Nr. 9. BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Absatz 3 (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig (Textliche Festsetzung II 1.2).

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (Textliche Festsetzung I 1.3).

Es wird eine Mindesthöhe der fertigen Erdgeschosshöhe (FOK) für Hauptgebäude auf den Parzellen 2, 3, 4 und 5 festgesetzt:
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mindestens 50 cm über der Höhe der Straßenoberkante der Gemeindeverbindungsstraße liegen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes in der Parzellenmitte.

Die festgesetzten Höhen stellen sicher, dass eine Gefährdung der Wohngebäude bei Starkregenereignissen durch ablaufendes Niederschlagswasser vermieden wird.

3.6. Bauweise / Baugestaltung

<u>Bauweise</u>
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

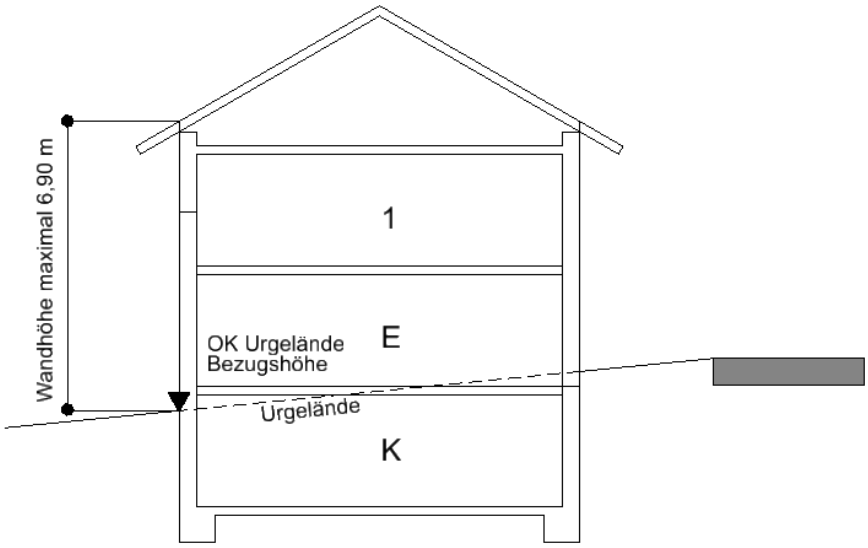
Abstandsflächen:
Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Für Garagen und Grenzcarports wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgelegt.

Gebäudehöhen
Die zulässigen Wandhöhen für die Hauptgebäude werden in Abhängigkeit des Ausgangsgeländes differenziert festgesetzt:

Parzelle 1 und Parzelle 6: Maximal zulässige Wandhöhe: 6,90 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind talseits in der traufseitigen Gebäudemitte des Hauptgebäudes zu messen (siehe nachstehende Schemaskizze).

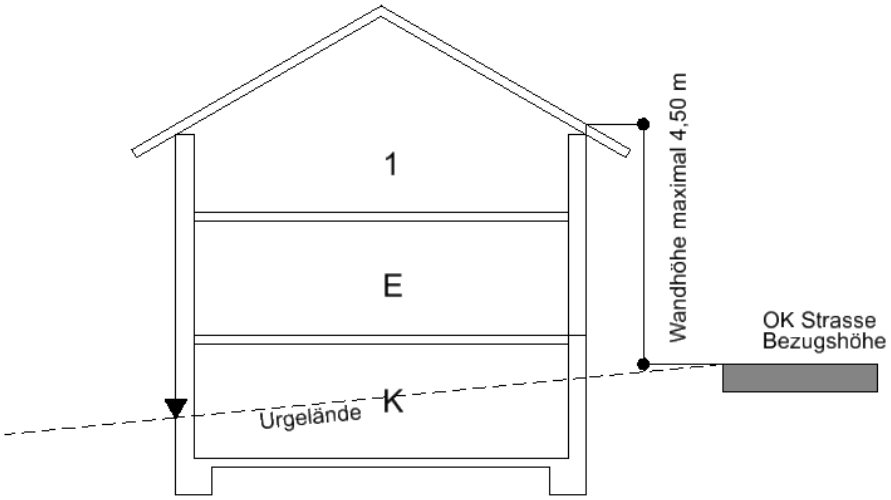
Schemaskizze Parz. 1,6



Parzellen 2 bis 5: Maximal zulässige Wandhöhe: 4,50 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die westliche Fahrbahnoberkante der Gemeindeverbindungsstraße in der Mitte der Parzelle, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte des Hauptgebäudes zu messen (siehe nachstehende Schemaskizze)

Schemaskizze Parz. 2 bis 5



Firstrichtung
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung
Zugelassen ist ein Satteldach (SD) mit 15° - 30 ° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten sowie für Carports ist auch ein Pultdach oder Flachdach zulässig.

Dachgauben
Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005. Dachgaben sind zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m² groß ist, und die Dachgauben mit Satteldächern versehen werden, und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m beträgt. Alle Dachgauben einer Seite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

Dacheindeckung
Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:
Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude:
Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

Stellplätze
Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

Einfriedungen
Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum transparent wirkende Metallgitter- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. Zwischen den Grundstücken sowie zur freien Landschaft hin sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig. An allen Grundstücksgrenzen sind Laubgehölzhecken zulässig.

Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,50 m nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk.

3.7. Flächenbefestigungen

Grundstückszufahrten und Stellplätze auf privaten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen oder Rasengittersteine).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

3.8. Geländemodellierungen

Auffüllungen:
Straßenseitig ist zur Erschließung des Grundstückes die Auffüllung des Geländes zur Herstellung der Garagenzufahrt und des Hauszugangsbereiches bis 50 cm über der Höhe des grundstücksseitigen Fahrbahnrandes der öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes in der Parzellenmitte. Die maximal zulässige Tiefe dieses Auffüllbereiches wird auf 8 m, gerechnet von der grundstücksseitigen Fahrbahnkante der öffentlichen Erschließungsstraße, festgesetzt. Auffüllungen des Bauplatzes in den sonstigen Bereichen sind bezogen auf das Urgelände wie folgt zulässig:

Parzelle 1: maximal 1,50 m
Parzellen 2 bis 6: maximal 1,00 m.

Der Wurzelbereich des zu erhaltenden Walnussbaumes Parzelle 2 darf im Traufbereich der Krone nicht aufgefüllt werden.
Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveauangleichung nicht zustimmt.

Abgrabungen:
Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

3.9. Hochwasservorsorge

Sämtliche an den straßenseitigen Außenbereich angrenzenden Wandöffnungen (z. B. Kellerfenster, Terrassentüren, Lichtschächte, Wanddurchbrüche etc..) sind so anzulegen, dass flächig ablaufendes Oberflächenwasser mit einer Höhe bis zu 20 cm nicht eindringen kann. Die Öffnungen sind gegen nichtdrückendes Wasser zu sichern (Textliche Festsetzung III 7.1).

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden Ortsstraße in Rettenbach. Für die Grundstückszufahrten sind die zulässigen Einfahrtsbereiche festgesetzt (Planliche Festsetzung I 6.4). Die maximale Breite ist mit 8 m begrenzt, die Lage kann geringfügig abweichen (ca. 1 m versetzt). Grundstückszufahrten außerhalb der festgesetzten Einfahrten sind nicht zulässig.

Durch die Festlegung der Zufahrten wird eine zu enge Lage von Grundstückszufahrten entlang der Ortsstraße oder eine Erschließung von den angrenzenden Feldwegen aus vermieden.

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Ortschaft Rettenbach ist nicht an eine zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung der geplanten Wohngebäude auf den Parzellen 1 – 6 erfolgt

durch einen Anschluss an das Leitungsnetz der privaten Wasserversorgung Schmelmer. Das Hotel Schmelmerhof wird durch eine private Quelle des Romantikhotels Gut Schmelmerhof versorgt, die ca. 600 m nordöstlich des Hotels liegt. Für die Quellwasserentnahme wurde 2014 eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung von Quellwasser und für die Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes nach § 3 Absatz 1 Nr. 6 WHG und § 8 WHG beantragt. Das Trinkwasserschutzgebiet „Wasserversorgung Schmelmerhof“ wurde mit Rechtsverordnung vom 03.04.2015 festgesetzt.

Die bisherige Wasserversorgung durch die private Wasserversorgung des Hotels Schmelmerhof (Versorgung von Hotel, Kirche, Feuerwehrhaus, 4 EFH) wurde im Hinblick auf den zusätzlichen Bedarf von bis zu 7 Einfamilienhäusern (Planstand 2021) durch das Sachverständigenbüro TAUW, Im Gewerbepark A48, 95059 Regensburg, geprüft und eine aktualisierte Bedarfsberechnung und Beurteilung der Quellschüttung durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Quellschüttung für die geplante zusätzliche Wasserversorgung von bis zu 7 EFH ausreichend ist und die geplanten Entnahmemengen zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führt. Eine Anpassung des Schutzgebietes ist nicht erforderlich. Für die erforderliche zusätzliche Wasserentnahme wurde durch Herrn Schmelmer am 07.03.2022 ein Änderungsantrag auf eine gehobene Erlaubnis zur Grundwasserentnahme für Trinkwassernutzung gestellt. Beantragt wurde entsprechend der Berechnungen des Sachverständigenbüros eine Jahresentnahme von 10.950 m³ mit einer maximalen Tagesentnahme von 30 m³.

Eine ausreichende Wasserversorgung der geplanten 6 Parzellen kann sichergestellt werden.

4.2.2 Abwasserentsorgung

Rettenbach ist nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung des Ortes erfolgt über eine vorhandene private Kläranlage des Hotels Gut Schmelmerhof. Die belüftete Teichkläranlage des Gutes Schmelmerhof ist zurzeit auf eine theoretische Ausbaugröße von 255 EW ausgelegt. Der aktuelle Auslastungsgrad wurde durch das Ingenieurbüro SEHLHOFF in einer Studie vom 28.01.2022 ermittelt und überprüft, ob die geplanten bis zu 7 EFH (Planstand 2021) des WA „Rettenbach-Süd“ an die Kläranlage angeschlossen werden können.

Gemäß den Erhebungen sind im Moment 194 EW an die Kläranlage angeschlossen. Die Auswertung der Klärwärterberichte von 2019 bis 2021 ergibt eine maximale Auslastung von 173 EW. Entsprechend sind bei der Teichkläranlage hinsichtlich der BSB5-Auslastung noch Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

Gemäß Bescheid ist die Kläranlage für eine BSB5-Fracht entsprechend 255 EW ausgelegt. Durch die geplanten Erweiterungen SO „Hotel Schmelmerhof“ + 68 EW sowie WA „Rettenbach-Süd“ + 28 EW würde sich ein Anschlussgrad von 290 EW ergeben. Gemäß den biologischen Berechnungen ist die Kläranlage hinsichtlich der belüfteten Abwasserteiche sowie des Vorklärbeckens für Kohlenstoff-Abbau ausreichend dimensioniert. Auch bei einer Erhöhung des Anschlussgrades auf 290 EW kann eine ausreichende Abbauleistung des Kohlenstoffs gewährleistet werden.

Die geforderte Nitrifikation kann nur bis zu einer Ausbaugröße von 255 EW (gemäß Bescheid) sichergestellt werden. Bei der theoretischen Ausbaugröße von 290 EW bis zum Jahr 2046 wären bauliche Maßnahmen auf der Kläranlage Rettenbach notwendig. Die

Teichkläranlage müsste um eine Teichoberfläche von rund 1.290 m² erweitert werden. Alternativ könnte auch z.B. eine zusätzliche Festbetteinrichtung als Zwischenstufe installiert werden.

Mit jetzigen Anschlussgrad kann die Kläranlage bis zum Bescheidende im Jahr 2031 betrieben werden. Weiterhin könnte auf bauliche Maßnahmen an der Kläranlage verzichtet werden, wenn die Anzahl der zukünftigen Neuanschließer begrenzt wird. Es wäre folgende Anpassung möglich:

	aktuell geplante Neuanschließer	Beispiel Anpassung Neuanschließer
aktueller Anschlussgrad	194 EW	194 EW
WA „Rettenbach-Süd“	28 EW	28 EW
SO „Hotel Schmelmerhof“	68 EW	**33 EW**
Summe	290 EW	255 EW

Der Anschluss der WA „Rettenbach-Süd“ kann ohne bauliche Maßnahmen auf der Kläranlage Rettenbach mit der maximalen Ausbaugröße von 255 EW durchgeführt werden, wenn die hinzukommenden EW des SO „Hotel Schmelmerhof“ maximal 33 EW betragen.

Seitens des Eigentümers des Hotels „Gut Schmelmerhof“, der auch Vorhabenträger für das Sondergebiet „Hotel Schmelmerhof“ ist, besteht mit dieser Vorgehensweise Einverständnis. Die Begrenzung der maximal zulässigen Einwohnerwerte für das SO „Hotel Schmelmerhof“ wird durch die Gemeinde Sankt Englmar im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum WA „Rettenbach-Süd“ verbindlich geregelt, um die Abwasserentsorgung für die nunmehr geplanten 6 Parzellen sicherstellen zu können. Da im aktuellen Planentwurf vom 08.09.2022 eine Parzelle entfällt (entspricht – 4 EW), kann der maximal zulässige EW-Wert für das SO „Hotel Schmelmerhof“ auf 37 EW beschränkt werden. Bei einer Überschreitung der maximal zulässigen EW-Werte für das SO „Schmelmerhof“ vor Ablauf des Bescheidendes 2031 sind durch den Betreiber der Kläranlage die entsprechend erforderlichen technischen Maßnahmen zum Ausbau der Kläranlagenleistung vorzunehmen.

4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen oder breitflächig über Mulden und Grünflächen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG.

4.2.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

4.2.6. Abfallentsorgung

Die **Abfallentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllbehälter können unmittelbar an der Durchgangsstraße bereitgestellt werden.

4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Sankt Englmar liegt im Versorgungsbereich der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Feuerwehrhaus Rettenbach unmittelbar östlich des geplanten Baugebietes für die Linie 50 (St. Englmar-Grün-Gneißen-Kolmberg-Viechtach).

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Der westliche Ortsrand von Rettenbach ist im Planbereich derzeit durch die dammartig hoch liegende Ortstraße im Übergang zur freien Landschaft gekennzeichnet. Aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit und der Funktion als Ablaufkorridor für Niederschlagswasser ist eine Bebauung der feuchten und nassen (Biotop)flächen im Bereich der Flurnummern 707/1 und 705/4 ausgeschlossen. Zudem haben die Flächen wichtige Funktionen für den Niederschlagswasserabfluss. Der Breithausbach mit seinen Ufergehölzen und den unmittelbar angrenzenden Uferstreifen eignet sich wegen seiner Biotopvernetzungsfunktion, Klimaausgleichsfunktion (Kaltluftabflusskorridor) und der Funktion für den Niederschlagswasser- und Hochwasserabfluss nicht für eine Bebauung.
Durch die Freihaltung dieser Bereiche können diese Funktionen aufrechterhalten werden. Bei den zur Bebauung vorgesehenen Flächen haben die grünordnerischen Maßnahmen das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen einzubinden, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren und ein typisches Ortsbild wiederherzustellen.
Hierfür werden insbesondere an den westlichen Grundstücksgrenzen Pflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen, um die Bauflächen adäquat einzugrünen.

5.2. Grünordnung

5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:
(Planliche Festsetzung 13.2.1):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	

Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.2.2. Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen:
(Planliche Festsetzung 13.2.2):

Innerhalb der privaten Grünflächen nach planlicher Festsetzung I 9.1 sind entlang der Grundstücksgrenze auf mindestens 60 % der Grenzlänge zweireihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Liste 2 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

5.2.3. Zu erhaltende Gehölze:
(Planliche Festsetzung I 13.2.3)

Der Walnussbaum im Bereich der Parzelle 2 ist zu erhalten.

5.2.4 Zeitpunkt der Pflanzungen:
(Textliche Festsetzung III 5.1)

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

5.2.5 Bepflanzungsplan
(Textliche Festsetzung III 5.2)

Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen, der für die festgesetzten Pflanzungen auf privaten Flächen Angaben zu verwendeten Arten, Pflanzqualität und Pflanzstandort beinhaltet.

6. BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

6.1. Biotopschutz

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet bietet aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsintensitäten verschiedene Lebensraumangebot. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten, mehrschürigen Wiesenflächen haben eine geringere Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen als die seggenreichen Nasswiesen entlang der Gräben. Diese werden nur teilweise gemäht, teilweise liegen sie brach. Dadurch entstehen unterschiedliche, abgestufe Habitatangebote. Die nördlichen Teile des Biotops 7043-1098 sind auf der Flurnummer 707/1 weitgehend intensiviert und nicht mehr als Nasswiese ausgeprägt. Dies beschränkt sich auf die südlichen Teilflächen zwischen den beiden Gräben.
Auf den Flurnummern 704/4 und 704/5 sind die straßennahen Flächen durch die früheren Aufschüttungen für den ehemaligen Festplatz beeinträchtigt. Erst ab einer Tiefe von etwa 33 m vom Fahrbahnrand beginnt das natürliche Gelände, da nach Westen hin in die feuchten Nasswiesen übergeht.
Der Breithausbach mit seinen begleitenden Gehölzbeständen stellt eine wichtige ökologische Vernetzungsstruktur dar. Als Wander- und Ausbreitungskorridor für gewässergebundene Tierarten hat er besondere Bedeutung. Beeinträchtigungen bestehen durch den Sohlabsturz nach dem Durchlass unter der Ortsstraße, der ein Wanderungshindernis darstellt.
Der Baumbestand westlich der Kapelle bietet ein gutes Lebensraumpotenzial für Hecken bewohnende Vogelarten. Baumhöhlen konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur östlich angrenzenden Ortsstraße unterliegen die Flächen entlang der Straße erheblichen und regelmäßigen Störungen.

Auswirkungen der Planung:

Die gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG werden von Bebauung freigehalten und es werden angemessene Schutzabstände eingehalten, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen vermieden werden kann. Die Flächen des Biotops 7043-1098 verbleiben innerhalb der als landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzten Flächen. Die Bebauung der Parzellen 5 und 6 wird nach Westen auf die bereits aufgefüllte Grundstückstiefe beschränkt, wodurch sich Schutzabstände von 3 m bis 8 m zu den Nasswiesen ergeben. Nach Norden verbleibt ein Schutzabstand zum Graben von etwa 9,5 m. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Nasswiesen vermieden werden. Die Erschließungssituation nördlich des Breithausbaches bleibt gegenüber dem Bestand unverändert. Die bestehende Zufahrt zum dortigen Teich bleibt erhalten. Südlich des Breithausbaches verbleibt ein 5 m bis 8 m breiter Uferstraßen außerhalb des Plangebietes, der unverändert zu erhalten ist. Damit hat der Bach einen im Mittel 15 m breiten Entwicklungsbereich, der vom Vorhaben unbeeinträchtigt bleibt. Die wesentliche Funktion als Vernetzungskorridor kann dadurch erhalten werden.

Zusammenfasende Bewertung:

Durch das Plankonzept werden für die gesetzlich geschützten Biotopflächen im Plangebiet selbst und auf den angrenzenden Flächen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung vermieden.

6.2. Artenschutz

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

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

6.2.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Die einschlägige Art Kriechender Sellerie (Helosciadium repens) kommt südlich der Donau vor. Es ergibt sich daher keine Betroffenheit.

6.2.2 Tiere

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

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Baumbestand westlich der Kapelle bleibt erhalten, ebenso der Gehölzbestand am Breithausbach. Die offenen Wiesenflächen und Gehölzstrukturen sind insgesamt als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

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

Artengruppe Vögel:

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

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Schwarzstorch, Hohltaube, Kleinspecht, Grünspecht, Schwarzspecht, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Trauerschnäp-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

	per, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Kornweihe, Wiesenweihe, Baumfalke, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard,	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Drosselrohrsänger, Schilfrohrsänger, Teichrohrsänger, Spiessente, Krickente, Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Purpurreiher, Sumpfohreule, Moorente, Rohrdommel, Schellente, Kampfläufer, Trauerseeschwalbe, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Seidenreiher, Teichhuhn, Kranich, Seeadler, Schwarzkopfmöve, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Schlagschwirl, Rohrschwirl, Pfeifente, Kolbenente, Tüpfelsumpfhuhn, Wasserralle, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Magerrasen, Trockenstandorte	Bluthänfling	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte	Durch Bebauung werden

	bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Gehölze bleiben erhalten. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Hecken und Ufergehölze ohne Dornsträucher bieten keine geeigneten Brutplätze. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Gehölze bleiben erhalten. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.

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

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Gelbbauchunke	Regelmäßig überschwemmte bach- und Flussauen, Ersatzhabitate: Kies- und lehmabbaustellen, Steinbrüche	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Europäischer Laubfrosch	Seen und Gewässer der Flussauen mit Wiesen und Gehölzbeständen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Nördlicher Kammmolch	Stehende, besonnte krautreiche Gewässer.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Artengruppe Schmetterlinge:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Feuchtwiesen, Glatthaferwiesen und feuchte Hochstaudenfluren mit Wiesenknopf.	Intensivgrünland als Lebensraum ungeeignet. Anteilige Nasswiesen und Hochstaudenfluren potenziell geeignet, da auch Vorkommen von Wiesenknopf. Flächen bleiben außerhalb Bebauung erhalten. Keine nachteiligen Auswirkungen auf potenziell vorkommende Populationen zu erwarten.
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Pfeifengras- und feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren.	Intensivgrünland als Lebensraum ungeeignet. Anteilige Nasswiesen und Hochstaudenfluren potenziell geeignet, da auch Vorkommen von Wiesenknopf. Flächen bleiben außerhalb Bebauung erhalten. Keine nachteiligen Auswirkungen auf potenziell vorkommende Populationen zu erwarten.

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

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Nahbereich der geplanten Bebauung befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Milchkühe).

Im Norden befindet sich auf der Flurnummer 638/16 ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zurzeit 20 Großvieheinheiten umfasst. Der Stall befindet sich 30 m nördlich der Parzelle 6 und 100 m nördlich der Parzelle 5. Dazwischen liegt das Wohngebäude Rettenbach Haus-Nr. 14a.

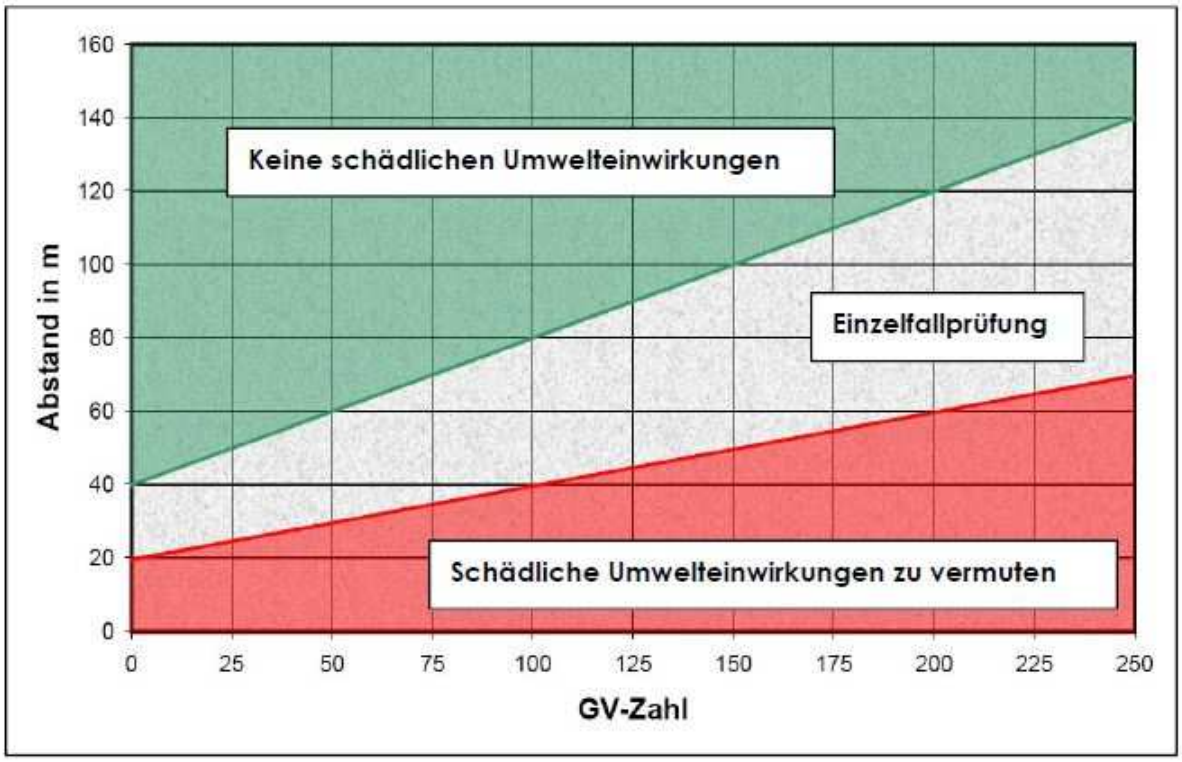
Nordöstlich der Parzelle 6 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zurzeit 70 Großvieheinheiten. Der Stall liegt in 43 m Entfernung zur Parzelle 6 und 75 m Entfernung zur Parzelle 5. Ca. 25 m nordöstlich befindet sich eine offene Güllegrube im Vorfeld des Stalles.

Der Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat bayernweit eine einheitliche Abstandsregelung für baurechtlich zu genehmigende Rinderhaltungen erarbeitet. Dabei können in Abhängigkeit der Tierzahlen (Großvieheinheiten) Mindestabstände zwischen Wohn- bzw. Dorfgebieten und den Rinderhaltungsbetrieben ermittelt werden. Die relevanten Abstände können aus nachstehender Grafik ermittelt werden. Das Diagramm ist in drei Bereiche aufgeteilt:

Rot: Der Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort ist zu gering

Grau: Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob schädliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Grün: Der Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort ist in der Regel ausreichend.



Bewertung:

Nächstgelegener Immissionsort ist die geplante Parzelle 6, die den geringsten Abstand zu beiden Betrieben aufweist.

Bei einem Abstand von 30 m zwischen Baugrenze Parzelle 6 und Südecke Stall des nördlichen Betriebes ist für den Standort eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Das Stallgebäude ist in Nord-Süd-richtung errichtet, die Zufahrt zum Stall liegt an der abgewandten Nordseite. Die Güllegruben des Betriebes liegen südlich des Stalles und sind geschlossen, hier sind keine relevanten Emissionen zu erwarten. Das geplante Wohngebäude liegt überwiegend nicht in der Hauptwindrichtung Westen, so dass aufgrund der standörtlichen und baulichen Gegebenheiten potenzielle Geruchsemissionen weniger häufig zu erwarten sind. Insgesamt wird für die Situation nicht von einer schädlichen Umwelteinwirkung durch Geruchsemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb auf die Wohnbebauung ausgegangen.

Bei einem Abstand von 43 m zwischen der Baugrenze Parzelle 6 und der Westfassade des Stallgebäudes ist auch für den Standort des nordöstlich angrenzenden Betriebes eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Das Stallgebäude ist in Südost-Nordwest-Richtung orientiert, so dass die Zufahrten mit ihren Öffnungen abseitig liegen. Da die Parzelle 6 im Westen außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, sind potenzielle Geruchsbelästigungen selten anzunehmen. Eine über das ortsübliche Maß in einem Dorfgebiet hinausgehende Geruchsbelastung durch die Stallung ist nicht anzunehmen. Die offene Güllegrube befindet sich mit einem Abstand von ca. 25 m näher an der geplanten Parzelle 6. Die Parzelle 6 liegt westlich außerhalb der Hauptwindrichtung, so dass von einer geringen Häufigkeit von Geruchsbelastungen auszugehen ist. Im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes befinden sich Wohngebäude in Abständen von 25 m bis 30 m, das Wohnhaus Rettenbach 14a liegt etwa 20 m westlich der Güllegrube. Das unmittelbare Umfeld ist durch diese typische Mischnutzung geprägt, daher wird die Parzelle 6 auch dem Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO zugeordnet, um betriebliche belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der betriebsbedingten Emissionen nicht einzuschränken.

Für die Parzelle 6 ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch schädliche Umweltauswirkungen infolge von Geruchsemissionen entstehen. Das Umfeld beider Betriebe ist durch eine Mischnutzung mit Wohnbebauung gekennzeichnet, die zum Teil näher an den jeweiligen Emissionsorten lokalisiert ist. Insofern werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe nicht eingeschränkt. Die bauliche Entwicklung im Bereich der geplanten Parzelle 6 wird als vertretbar erachtet.

Für die Parzelle 5 und die weiter südlich anschließenden Parzellen 1-4 sind aufgrund der gegebenen Abstände von mehr als 75 m bei beiden Betrieben keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

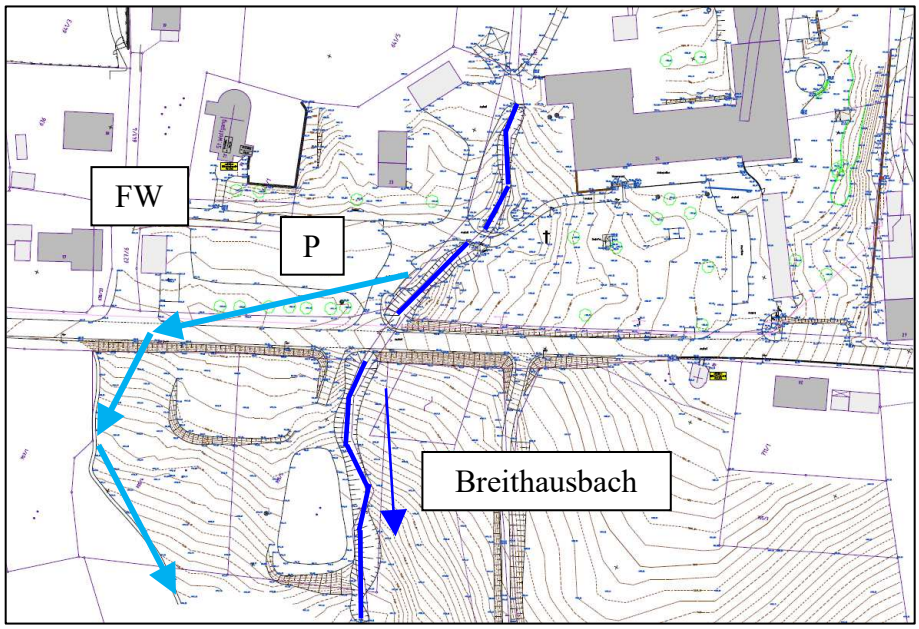
8. WASSERWIRTSCHAFT

Entlang des Breithausbaches ist ein wassersensibler Bereich dargestellt, der seine Ursache im Hochwasserabfluss des Breithausbaches hat. Ein ermitteltes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist am Breithausbach nicht vorhanden.

Um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen, bleiben der Breithausbach und seine Uferbereiche unverändert erhalten. Das Gelände der Ortsstraße liegt auf ca. 719,50 m ü.NHN, die Sohle des Breithausbaches liegt ca. 3 m tiefer und hat kurz nach dem Durchlass einen weiteren Sohlsprung von etwa 1 m (Höhe ca. 715 m ü. NHN). Durch das tiefe Bachbett und die starke Längsneigung von mehr als 5 % (auf 70 m ca. 4 m Höhendifferenz) ist bei Hochwasser ein Ausufern unterstrom des Durchlasses nicht zu erwarten, zumal nur die Wassermenge austreten kann, die über die Leistungsfähigkeit des Durchlasses möglich ist.

Die dammartige Ortsstraße wirkt oberstrom faktisch als Rückstaubarriere, falls der Durchlass die Wassermengen nicht abführen könnte. Bei Extremniederschlägen oder einer Verklausung des Durchlasses würde ggf. sich aufstauendes Wasser nach Norden Richtung Zufahrt zum Feuerwehrhaus abfließen und am dortigen Tiefpunkt der Ortsstraße über die Straßenflächen nach Westen zu den beiden Gräben westlich der Straße abfließen.

Für die Beurteilung der Hochwasserabflusssituation liegt eine Geländevermessung des Hotels Gut Schmelmerhof aus dem Jahr 2015 vor, die das Hotelgelände und den Bereich vom Hotel bis zum Feuerwehrhaus nördlich der Gemeindestraße und den Außenbereich etwa 200 m südlich der Gemeindestraße umfasst.



Bestandsvermessung Rettenbach 2016.
Die hellblauen Pfeile markieren den Tiefpunktverlauf des Geländes

Quelle:
Hotel Gut Schmelmerhof

Bei einer Ausuferung des Breithausbaches östlich der Gemeindeverbindungsstraße (z. B. bei Extremregenereignissen oder Verklausung des Durchlasses am Breithausbach) würde ein Hochwasserabfluss breitflächig und mit geringen Fließtiefen gemäß den Geländehöhen über die Grünfläche zwischen dem Parkplatz und der Gemeindestraße in Richtung Zufahrt Feuerwehrhaus erfolgen. Der Tiefpunkt der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich an der Westseite mit ca. 718,54 m u. NHN etwa mittig der Zufahrt zum Feuerwehrhaus. Hier fließt das Wasser über die Straße in Richtung der westlich der Straße befindlichen Senke mit Graben und über das etwa 10 % nach Westen geneigte Gelände zügig in ca. 320 m Entfernung in den Breithausbach.

Um diesen potenziellen Abflusskorridor von Bebauung freizuhalten ist südlich des Grabens im Bebauungsplan bis zur Parzelle 5 ein Uferbereich mit 9,5 m Breite als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Damit ist ein ungehinderter Hochwasserabfluss zwischen Graben und der geplanten Parzelle 5 gegeben. Die geplanten Bauparzellen 4 und 5 liegen nicht unmittelbar innerhalb des Abflussbereichs, die Parzelle 5 grenzt im Norden an. Beide Parzellen liegen nicht im wassersensiblen Bereich des Breithausbaches. Nördlich des Baches wird die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt nicht verändert. Die geplante Bebauung der Parzellen 4 und 5 erfolgt in den überwiegend aufgefüllten Bereichen des ehemaligen Festplatzes, die etwa 2 m über der Bachsohle liegen. Südlich des Breithausbaches wird ein Abstand von 7 m bis 11 m zur nördlichen Parzellengrenze Parzelle 3 eingehalten. Dadurch kann eine Betroffenheit der geplanten Gebäude durch Hochwasser vermieden werden.

Für die Parzellen 2 bis 5 ist zum Schutz vor Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 50 cm über der Höhe der Straßenkante der Gemeindeverbindungsstraße liegen muss. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante des Fahrbahnrandes in der Parzellenmitte (Textliche Festsetzung III 1.4). Für alle Parzellen ist festgesetzt, dass sämtliche an den straßenseiti-

gen Außenbereich angrenzenden Wandöffnungen (z. B. Kellerfenster, Terrassentüren, Lichtschächte, Wanddurchbrüche etc..) so anzulegen sind, dass flächig ablaufendes Oberflächenwasser mit einer Höhe bis zu 20 cm nicht eindringen kann. Die Öffnungen sind gegen nichtdrückendes Wasser zu sichern (Textliche Festsetzung III 7.1). Die getroffenen Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Schutz vor Starkregenereignissen für die westlich der Straße liegenden Parzellen.

Da die Abflussverhältnisse auf Grundlage der Vermessung und der örtlichen Verhältnisse hinreichend beurteilt werden können, wird eine hydraulische Berechnung des Hochwasserabflusses als entbehrlich erachtet. Nachteilige Auswirkungen durch die Bebauung westlich der Gemeindestraße und nördlich des Breithausbaches auf einen potenziellen Hochwasserabfluss sind nicht erkennbar.

9. DENKMALPFLEGE

Im Südosten befindet sich auf der Flurnummer 705 eine Kapelle, die unter Denkmalschutz steht (Denkmal-Nr. D-2-78-184-33). Beschreibung: Ortskapelle, syn. Dorfkapelle, syn. Weilerkapelle, 1880; mit Ausstattung und Totenbrettern.

Das Umfeld der Kapelle bleibt unverändert erhalten, einschl. der abschirmenden Bäume im Westen. Die Bauflächen der Parzelle 1 beginnen nördlich der vorhandenen Eingrünung um die Kapelle, so dass ein angemessener Abstand verbleibt.

10. HINWEISE

10.1. Denkmalpflege

Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

10.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

10.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur

Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

10.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

10.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

10.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem
Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des Trinkwasserleitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Sankt Englmar zu informieren.

10.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

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 Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

10.8. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

10.9. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

10.10. Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. 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 unverzüglich zu informieren.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung

und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

11. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Rettenbach-Süd“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne: Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000, Entwurf in der Fassung vom 08.09.2022

Texte: Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Rettenbach-Süd“, Fassung Entwurf vom 08.09.2022.