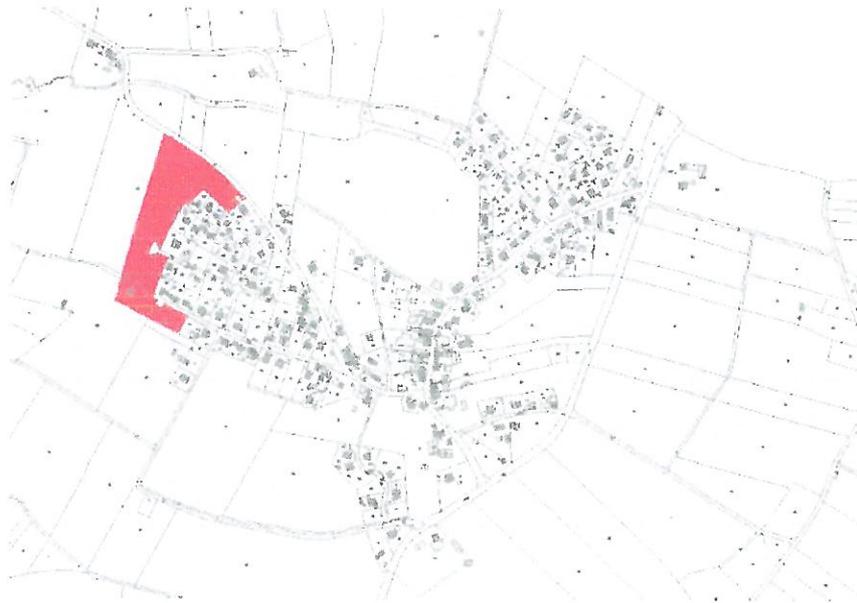


Bebauungsplan

WA Rackling Mitterfeld II



Markt Oberzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 07.10.2024

Erstellt durch

Margot Engel Architektin Dipl.-Ing. (FH) _ Oberzell

INHALT

Verfahrensvermerke	Seite 3
Begründung	Seite 4 – 15
Textliche Festsetzungen	Seite 16 - 25

ANLAGE

Vorprüfung im Einzelfall (04.07.2024)

Beb-Plan M 1:1000 mit Zeichnerischen Festsetzungen

Planungsgrundlage:

Digitale Flurkarte, erhalten vom Markt Oberzell (Stand: 12.01.2023)

Geländevermessung G+S Ingenieure GmbH (Stand 08.02.2023)

Begründung

Bebauungsplan WA Rackling Mitterfeld II

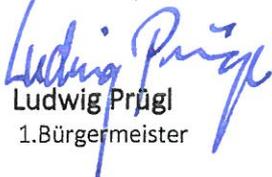
Fassung vom 07.10.2024

Seite 2 von 25

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **14.11.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.11.2022** ortsüblich bekanntgemacht.
2. Das Verfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 und 13b BauGB bzw. nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB, wonach auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden kann. Die Gemeinde gelangte aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB auszugleichen wären. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage beigefügt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.07.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.07.2024** bis **05.09.2024** beteiligt.
4. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **08.10.2024** den *Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.10.2024* als Satzung beschlossen.

Obernzell, 21.10.2024.....

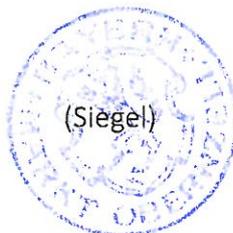

Ludwig Prügl
1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Obernzell, 21.10.2024.....


Ludwig Prügl
1. Bürgermeister



Begründung
zum
WA Rackling Mitterfeld II



Markt Oberzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 07.10.2024
Erstellt durch
Margot Engel Architektin Dipl.-Ing. (FH) _ Oberzell

1. Allgemeines

Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem dargestellten Gebiet.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung für Bauanträge oder Anträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird vom Markt Oberzell eigenverantwortlich durchgeführt. Das Bauleitverfahren ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Der Ortsteil „Rackling“ ist vom ländlichen Bauen geprägt. Für den geplanten Bereich gibt es eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauungen. Das Plangebiet grenzt an das Baugebiet WA Mitterfeld an. Im vorhandenen Baugebiet sind die meisten Parzellen bebaut. Die nicht bebauten Grundstücke stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung.

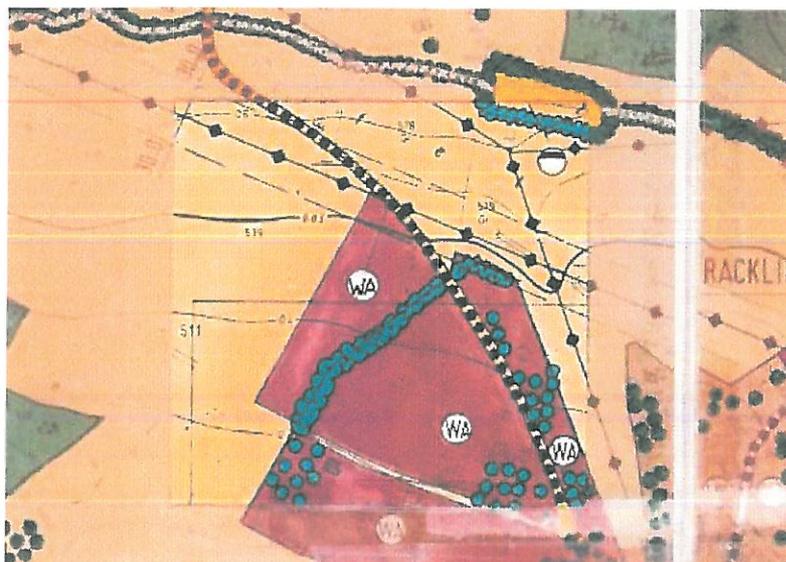
Am 14.11.2022 hat der Marktgemeinderat von Oberzell die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans (§30 Abs.1 BauGB) WA Rackling Mitterfeld II beschlossen. Die Aufstellung erfolgt nach §13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), somit kann das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Mit der Änderung des BauGB vom 22.12.2023, Artikel 3 wurde der indizierte §13b BauGB ersatzlos gestrichen. Mit dieser Gesetzesänderung wird zugleich mit §215a BauGB ein „Reparaturparagraf“ eingefügt. Dabei geht es um die generelle Planerhaltung der laufenden Planaufstellungsverfahren, mittels derer diese Verfahren durch Anwendung der Vorprüfung nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB europarechtskonform zu Ende geführt werden können. Die Fortführung eines Aufstellungsverfahrens ist nur dann zulässig, wenn die Gemeinde aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbilds oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend §1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Wird das Verfahren nach Abschluss der Vorprüfung im Einzelfall nach §215a Abs. 1 oder Abs.2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekannt zu machen.

Die übliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB bleibt von den Bestimmungen des §215a unberührt. Diese Beteiligungsschritte sind erstmalig durchzuführen. Das Verfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Für das beschleunigte Verfahren gelten unter anderem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfolgt keine Umweltprüfung (§13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Die Grundfläche der neu zu erschließenden Fläche ist weniger als 20.000 qm, somit gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, als wären diese vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr.4 BauGB) d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar.

2. Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort



Auszug Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab!)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberzell ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt mit Deckblatt Nr. 11, nachdem der Bebauungsplan WA Rackling Mitterfeld II rechtskräftig geworden ist, als redaktionelle Änderung ohne Aufstellungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet grenzt westlich an den bestehenden Bebauungsplan WA Rackling Mitterfeld an.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden : Gemeindeverbindungsstraße „Grubersteg“ und landwirtschaftliche Flächen
- im Osten : bestehende Wohnbebauung – Bebauungsplan WA Rackling Mitterfeld
- im Süden : landwirtschaftliche Flächen
- im Westen : landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet enthält folgende Grundstücke: (Gemarkung Ederlsdorf)

- Fl.-Nr. 540/27
- Fl.-Nr. 539/21
- Fl.-Nr. 539/20
- Fl.-Nr. 515/5
- Teilfläche Fl.-Nr. 517
- Teilfläche Fl.-Nr. 539
- Teilfläche Fl.-Nr. 539/13
- Teilfläche Fl.-Nr. 546

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 24,1 ha (24.164 m²). 21.152 m² werden als privates Bauland ausgewiesen. Teilflächen dieses Baulands befinden sich bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Rackling Mitterfeld (4.545 m²). Bei einer maximal zulässigen

Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich für die Bauflächen eine maximale Grundfläche von 6.345 m². Geht man bei den verbleibenden Erschließungsflächen mit einer Fläche von 3.012 m² von einer Vollversiegelung aus, so ergibt sich eine maximal versiegelte Fläche (Grundfläche) von 9.357 m².

3. Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der Bebauungsplan WA Rackling Mitterfeld II dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern einschließlich Garagen und Nebengebäude zu regeln. Die Grundstücke sind in Privatbesitz und werden im Zuge der Erschließung einzeln veräußert. Die Erschließung wird durch die Marktgemeinde Oberzell veranlasst und entsprechend kommunalen Satzungen umgelegt.

4. Derzeitige Nutzung

Die Planfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünlandfläche genutzt.

5. Topografie

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 35 m ab.
Die Höhe über Normal-Null (NN) beträgt im Mittel 500 m ü. NN

6. Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.
Die Vegetation ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung. Nutzung als intensives Grünland.
Im Plangebiet befinden sich keine Biotopflächen.
Außerdem befinden sich im Plangebiet keine Baumstrukturen.
Die im Bebauungsplan Mitterfeld dargestellte Ortsrandeingrünung ist kaum vorhanden.

7. Denkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Bau- bzw. Bodendenkmäler.

8. Entwicklungstechnische Begründung.

Im Gemeindeteil Rackling/ Nottau, sowie im gesamten Gemeindegebiet Oberzell sind aktuell alle gemeindeeigenen Baugrundstücke verkauft. Kleinere Baulücken sind im Privatbesitz und stehen aktuell nicht als Bauland zur Verfügung. Die Einwohnerentwicklung und die Ansiedlung von jungen Familien werden von vielen Seiten aus der Bevölkerung gefordert. Es gibt einige Baubewerber. Die Flächen im Planungsgebiet sind in Privatbesitz. Der Grundstückseigentümer von Fl.-Nr. 539 hat sich bereit erklärt, eine Teilfläche für die Erschließung zur Verfügung zu stellen und die Grundstücke einzeln zu verkaufen. Damit eine geordnete Struktur geschaffen werden kann, werden die beiden Fl.-Nr. 539/20 und 539/21 in den Geltungsbereich integriert. Aus der Fl.-Nr. 540/27 entsteht durch die Neugliederung eine ordentliche Bauparzelle. An der Südseite wird auf Teilbereichen beider Grundstücke Fl.-Nr. 515/5 und Fl.-Nr. 517 ebenfalls Baurecht geschaffen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt als redaktionelle Änderung mit Deckblatt Nr. 11 ohne Aufstellungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Von Seiten der Marktgemeinde gab es vor einiger Zeit einen Aufruf an die Bürger, mit der Bitte vorhandenes Bauland zur Verfügung zu stellen. Hintergedanke war, aktuelle Baulücken zu schließen. Der Aufruf war leider ohne Erfolg.

Die Ansprache der Eigentümer durch die Gemeinde zur Aktivierung des bestehenden Baurechtes bzw. Veräußerungsbereitschaft erfolgt aktuell nicht im Rahmen eines übergeordneten Flächenmanagements, sondern aus persönlichen Kontakten der Gemeindeverwaltung heraus.

Hinsichtlich vorhandener Baulücken im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Siedlungskörpers (Baurecht nach §34 BauGB) liegt eine vergleichbare Situation vor.

Die Untersuchung der Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im Rahmen des ISEKs hat keine verwertbaren Grundstücke für die Entwicklung ergänzender Wohnbauflächen ergeben. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich bestehender, bereits bebauter Grundstücke wurden nicht identifiziert.

Die Gemeinde hat folgende Maßnahmen unternommen, um Besitzer entwicklungsfähiger Grundstücke zum Verkauf bzw. zur Umsetzung bestehenden Baurechts zu bewegen:

Eigentümer unbebauter Grundstücke wurden bereits im Dezember 2019 aufgefordert sich bei der Gemeinde zu melden, wenn Veräußerungsinteresse besteht. In der Folge meldeten sich keine Eigentümer mit Verkaufsinteresse.

Die persönliche Ansprache von Grundstückseigentümern hat bisher nicht zu einer erkennbar erhöhten Verkaufsbereitschaft geführt.

An anderer Stelle hat die Gemeinde zwischenzeitlich Nachverdichtungsmaßnahmen im Bereich bestehender Bebauungspläne (BPlan Oberzell Ost, Deckblatt Nr. 17) und die Errichtung von flächensparendem Geschosswohnungsbau (Änderung BPlan VDK-Siedlung, Deckblatt Nr.36) unterstützt. Im Rahmen einer Immobilienwirtschaftlichen Strukturanalyse der CIMA wurden 2012 für den Ortskern in Oberzell alle Eigentümer zur Ihrer konkreten Nutzungs- und Verwertungssituation befragt und zu neuen Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten beraten.

Mit Schreiben vom 24.09.2024 wurden sämtliche Grundstückseigentümer nach § 34 BauGB sowie die Grundstückseigentümer nach § 30 BauGB mit bestehendem Baurecht angeschrieben und aufgefordert, Verkaufs- bzw. Bebauungsabsichten mitzuteilen.

Demgegenüber stehen jedoch viele Anfragen zu Bauwünschen in diesem Bereich bzw. im ganzen Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich vorrangig um junge Familien mit Ortsbezug. Wünsche, nahe am bisherigen Wohnort zu bleiben oder in die Heimat zurückzukehren, stehen im Raum.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans WA Rackling Mitterfeld II kann ohne überdimensionierten Erschließungsaufwand eine Fläche zur Bebauung aktiviert werden.

9. Lärm- und Geruchsbelästigung

Westlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet an. Immissionen aus der Landwirtschaft sind zu dulden. Von sonstigen Lärmimmissionen kann aufgrund der großen Entfernungen zu Hauptverkehrsstraßen nicht ausgegangen werden und werden somit auch nicht näher untersucht.

10. Erschließung

Die gesamte Erschließung erfolgt in einem Bauabschnitt:

Begründung

Bebauungsplan WA Rackling Mitterfeld II

Fassung vom 07.10.2024

Seite 8 von 25

10.1 Straßenerschließung

Das Plangebiet wird teilweise über die beiden Wohnstraßen Oberes Mitterfeld und Unteres Mitterfeld erschlossen. Der Wendehammer „Unteres Mitterfeld“ wird für die Erschließung der neuen Bauparzellen direkt genutzt. Der Wendehammer „Oberes Mitterfeld“ wird für eine geordnete Aufteilung der Baufläche etwas verändert und zusätzlich eine Stichstraße Richtung Westen errichtet. Weitere Parzellen werden über die „Planstraße“ von Norden her erschlossen. Die 3 Grundstücke im Norden können über die Gemeindeverbindungsstraße „Gruber Straße“ erschlossen werden. Für die Parzellen 1 – 5 wird die Wohnstraße „Mitterweg“ um etwa 50 m auf dem nicht ausgebautem Weg verlängert.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das kommunale Leitungsnetz.

Die Hauptwasserversorgungsleitungen werden vom bestehenden Baugebiet „Mitterfeld“ verlängert.

10.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung geschieht durch das Leitungsnetz der kommunalen Wasserversorgung. Außerdem befindet sich etwa 100 m nördlich vom Planungsgebiet ein kommunaler Löschwasserbehälter.

10.4 Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Parzellen 1 – 13 können im natürlichen Gefälle an die an der östlichen Grenze befindlichen Abwasserleitungen angeschlossen werden. Für die restlichen Parzellen wird der Anschluss an die bestehenden Abwasserleitungen nicht funktionieren. Am tiefsten Punkt, an der nord-westlichen Ecke des Plangebietes, wird eine Pumpstation nötig werden. Das Schmutzwasser wird entlang der „Gruber Straße“ bis zu der vorhandenen Schmutzwasserleitung gepumpt.

10.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser wird im freien Gefälle an die bestehende Oberflächenwasserleitung an der nördlichen Plangebietsgrenze eingeleitet. Da kaum neue öffentliche Erschließungsflächen entstehen, kommt das anfallende Oberflächenwasser hauptsächlich von den Baulandflächen. Hierzu wird der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mind. 6 m³ Volumen (mind. 3m³ zur Brauchwassernutzung und mind. 3m³ als Rückhaltebecken) zur gedrosselten Einleitung in den Oberflächenwasserkanal festgesetzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass wegen Stark-Niederschläge mit extremer Regenintensität ein jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

10.6 Elektroenergie

Die Haupterschließung ist bereits vorhanden. Die Erweiterung der Elektroenergie wird durch das Bayernwerk durchgeführt. Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

10.7 Deutsche Telekom

Durch den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird der Anschluss der Bauparzellen gewährleistet. Es hat eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Tiefbauarbeiten für Straßen und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

10.8 Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist im Oberen Mitterfeld der Wendehammer bereits Altbestand. Dieser Wendehammer wird vergrößert. Der Wendehammer im Unteren Mitterfeld wird in der bereits vorhandenen Dimension für die Müllentsorgung verwendet, der bestehende Wendehammer wird nicht verändert

Im Bereich der Parzellen 2-5 sind die Mülltonnen zur bereits vorhandenen Wendemöglichkeit auf Höhe Parzelle 1 zu bringen.

11. Baugrenzen/ GRZ, GFZ

Die Baugrenzen werden bewusst größer gestaltet, damit künftige Bauwerber Möglichkeiten haben, die Bebauung dem Grundstück entsprechend anzupassen.

GRZ 0,30 und GFZ 0,6 werden gewählt, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Jeder Bauantrag hat den Nachweis über die entsprechende Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl zu führen. Der Nachweis und die zugehörigen Berechnungen sind dem Bauantrag beizulegen. Grundstücksgröße für die Berechnung ist die tatsächliche Parzellengröße.

12. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude jeweils maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) aufweisen. Doppelhäuser werden als ein Wohngebäude betrachtet.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu einer übermäßigen Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen führen. Neben dem „klassischem“ Einfamilienhaus sind auch Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, um ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen.

13. Grundstücksgrößen der einzelnen Parzellen

	Parzelle 1	1.446	m ²
	Parzelle 2	913	m ²
	Parzelle 3	1.640	m ²
	Parzelle 4	1.125	m ²
	Parzelle 5	861	m ²
	Parzelle 6	834	m ²
	Parzelle 7	972	m ²

Begründung

Bebauungsplan WA Rackling Mitterfeld II
Fassung vom 07.10.2024

Seite 10 von 25

	Parzelle 8	780	m ²
	Parzelle 9	706	m ²
	Parzelle 10	917	m ²
	Parzelle 11	816	m ²
	Parzelle 12	875	m ²
	Parzelle 13	859	m ²
	Parzelle 14	951	m ²
	Parzelle 15	815	m ²
	Parzelle 16	980	m ²
	Parzelle 17	652	m ²
	Parzelle 18	746	m ²
	Parzelle 19	868	m ²
	Parzelle 20	1159	m ²
	Parzelle 21	1114	m ²
	Parzelle 22	1123	m ²
	Summe	21.152	m²

14. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes „WA Rackling Mitterfeld II“ ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Dieser Bebauungsplan schließt im Osten direkt an die bestehende Bebauung „WA Rackling Mitterfeld“ an.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden als sehr gering angesehen. Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung wird angewendet.

15. Grünordnung

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen entlang des neuen Ortsrandes sind die festgesetzten Bepflanzungen spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

Checkliste zur vereinfachten Verfahrensweise bei der Eingriffsregelung und hier für die Vorprüfung im Einzelfall

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

X ja

nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerische, textliche und planliche Festsetzungen werden in diesem Bebauungsplan mit integriert.

2 Vorhabenstyp

2.1 Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.

ja nein

Erläuterung:

Der Geltungsbereich hat zwar mehr als 2 ha, allerdings ist die Fläche, welche neu erschlossen wird, kleiner als 2 ha.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).

ja nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO) (*siehe Pkt. 1*)

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein

ja nein

Erläuterung:

Im Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. (*siehe Pkt. 2*)

3. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja nein

- 3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

X ja

nein

Erläuterung:

-In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen). (siehe Pkt. 10.1)

-In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen). (siehe Pkt. 10.1)

4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

X ja

nein

Erläuterung:

-Sehr sparsame Straßenführung, die Haupteerschließungsstraße ist bereits vorhanden; lediglich Wohn-/Spielstraße muss neu errichtet werden.

-In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind (siehe Pkt. 9.3)

5 Schutzgut Wasser

- 5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

X ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

- 5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

X ja

nein

- 5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

X ja

nein

Erläuterung:

-Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
(siehe Textliche Festsetzungen) (siehe Pkt. 9.3)

-Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
(siehe Textliche Festsetzungen) (siehe Pkt. 10.1)

-Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur
Gartenbewässerung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem
Regenwasserkanal zugeführt werden. (siehe Pkt. 9.2)

6 Schutzgut Luft/ Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige
Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges
Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

7 Schutzgut Landschaftsbild

7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

Im Osten an das bestehende Baugebiet WA Rackling Mitterfeld

7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die
naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/
Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

7.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

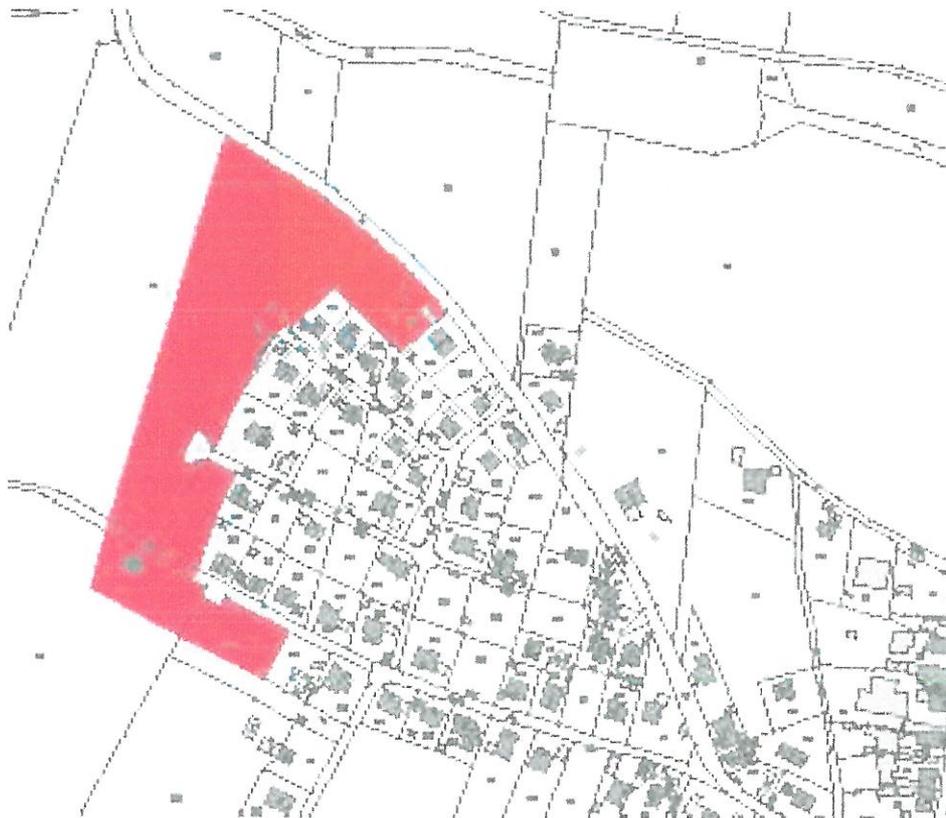
Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes mit Realisierung der kompletten Fläche.

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Textliche
Festsetzungen
zum

WA Rackling Mitterfeld II



Markt Oberzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 07.10.2024

Textliche Festsetzungen

erstellt durch

Margot Engel Architektin Dipl.-Ing. (FH) _ Oberzell

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

zulässig sind hier:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsbetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Max. zulässig: 2 Wohneinheiten
Ein Doppelhaus wird im Gesamten als ein Wohngebäude betrachtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO

2.1 0,30 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2.2 0,60 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

2.3 WH 7,20m Wandhöhe als Höchstgrenze,
(Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise festgesetzt wird die offene Bauweise (o)
Bei der Errichtung von Doppelhäusern, muss die Wohnhaustrennwand direkt an der späteren Grundstücksgrenze errichtet werden.
Grenznahe Garagen (Mindestabstand 1,50m) sind zulässig.

3.2 zulässig sind **Einzelhäuser** und **Doppelhäuser** unter Einhaltung vom „Maß der baulichen Nutzung“

4. Gebäude

4.1 Wandhöhen: zulässige Wandhöhe max. 7,20m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten ist das Urgelände und das geplante Gelände darzustellen und zu vermaßen. Ein Bezugspunkt (z.B. OK Kanaldeckel, o.ä.) ist zu benennen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

4.2 Dachformen: zulässig sind:
Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach

4.3 Dachneigung: Satteldach: 20° -30°
Pultdach: 5° - 22°
Walmdach/Zeltdach: 20° -30°

4.4 Firstrichtung: Die Firstrichtung ist frei wählbar. Bei rechteckigen Baukörpern ist die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.

4.5 Dacheindeckung: Dachziegel (Farbe: naturrot, anthrazit, schwarz)
Bei Pultdach zusätzlich zulässig: hellgraue Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind dabei unzulässig!)
Flachdach als Foliendach (Kiesdach oder Gründach – harte Bedachung)

4.6 Dachgauben: zulässig, Breite der Dachgauben insgesamt max. 50 % der Hauslänge, ab einer Dachneigung von 28°. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50m.

4.7 Zwerchgiebel: Zulässig mit einer Breite von max. 50. % der Gebäudelänge. Abstand zum Ortgang mind. 2,50m.

5. Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit Ausnahme der Grundstückszufahrt.

Grenznahe Garagen müssen mindestens 1,50m Abstand zur Grenze aufweisen.

Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 auch größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Die Wandhöhe der Garage gemessen ab OK Straße im Bereich der Zufahrt. Max. 3,00m

In stärkeren Hanglagen können die grenznahen Garagen mit einem Kellergeschoß ausgeführt werden. Abstandsflächen sind für diese grenznahen Garagen nicht

erforderlich. Das Kellergeschoß sowie das Garagendach dürfen nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mind. 5,0m freigehalten werden. Die Zufahrt darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

5.2 Anzahl der Stellplätze

(Garagenzufahrten sind keine Stellplätze!)

Wohneinheit >75 m²: 2 Stellplätze je Wohneinheit

Wohneinheit <75 m²: 1 Stellplatz je Wohneinheit

Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 können auch Stellplätze vor der Garage für den Stellplatznachweis verwendet werden.

5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausgenommen sind genehmigungsfreie Anlagen bis 75 m³ (Art. 57 (1) 1.a BayBO). Auf die Einhaltung der Bauvorschriften wird hingewiesen. Für die Errichtung dieser Anlagen ist ein Antrag auf „isolierte Befreiung“ bei der Marktgemeinde Oberzell einzureichen.

6. Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen

7.1 Zaunhöhe: zulässige Zaunhöhe max. 1,00m

7.2 Zaunsockel: Zaunsockel sind unzulässig

7.3 Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

7.4 Stützmauern: Stützmauern sind bis max. 1,50m zulässig, gemessen ab Urgelände. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,00 m betragen. Stützmauern für die Gartengestaltung dürfen unter Einhaltung der maximal zulässigen Höhe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7. Geländeverhältnisse, Topografie

Das Urgelände ist so weit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50m zulässig und müssen über die Grundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird. Mit den Bauanträgen/ Genehmigungsfreistellungsanträgen ist sowohl in den Ansichten als auch in den Schnitten der natürliche und der geplante Geländeverlauf darzustellen. Diese Darstellung soll bis zur Grundstücksgrenze erfolgen.

Für die spätere Nachvollziehbarkeit soll ein unveränderbarer Fixpunkt (z.B. Kanaldeckel, o.ä.) dargestellt werden.

8. Ökologie

9.1 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, dass Flachdächer, sowohl bei Haupt- als auch bei Nebengebäude begrünt werden sollen.

(Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

8.2 Einbau einer Zisterne

Einzubauen sind Retentionszisternen mit einem Volumen von mind. 3m³ zur Brauchwassernutzung und einem Volumen von mind. 3m³ als Rückhaltung zur gedrosselten Einleitung in die Oberflächenentwässerungsableitung. Brauchwassernutzung im Gebäude nur zulässig, wenn diese über ein komplett getrenntes System von der Trinkwasserversorgung erfolgt. Diese Trennung ist baulich vorzusehen.

8.3 Stellplätze/ Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

8.4 Schottergärten

Schottergärten sind gemäß Art. 7(2) BayBO nicht zulässig.

9. Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

9.1 Die nicht überbaubaren Flächen der einzelnen Bauparzellen sind zu begrünen und mit jeweils 2 Hochstamm-Bäumen sowie mit Sträuchern standortgerechter heimischer Arten. Ein Hochstamm an der Straße, ein Hochstamm im Garten.

9.2 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Planung Freiflächengestaltungspläne vorzulegen und mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen.

Darzustellen ist die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei Angaben zu machen sind über:

- Das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplätze, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigung
- Lage und Umfang von begrünten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen
- Angaben zu geplanten Stützmauern

Die Umsetzung der Freiflächengestaltung sowie die vorzulegenden Pläne werden im Zuge der Prüfung, ob die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden, durch das Bauamt des Marktes Obernzell geprüft. Bei Unklarheiten ist das Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde, zu beteiligen.

9.3 Das Pflanzen der Bäume und Sträucher hat in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen

Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubholzarten bestehen.

Vorbemerkung

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

9.4 Pflanzliste für Bäume

9.4.1 Grosskronige Laubbäume (Bäume 1. Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch 3x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

9.4.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix spec.	Weide in Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

9.5 Pflanzliste für Sträucher

Pflanzqualität: v. Str, 5 Triebe, Höhe 60-100 cm
15 % der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Heimische Feldgehölze z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Lonicera xalosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra/racem	Hollunder
Viburnum lantana/opulus	Wolliger/ Gemeiner Schneeball

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben

Pflanzqualität: v.Str./Tb/Co je nach Art

Arten z.B.:

Forsythia spec.	Goldglöckchen
Pholadelphus virginalis	Pfeifenstrauch
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	Rosen/ Bodendeckerrosen

Nicht zulässig sind Standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.

Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Picea pungens	Blaufichte
Picea omorika	Serbische Fichte
Thuja	Lebensbaum

10. Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser entstehen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

11. Gasleitung

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Erdgas-Hochdruckleitung HD 0956 mit einem 4 Meter breiten Schutzstreifen (je 2 Meter beidseits der Rohrachse), welche im Grundbuch gesichert ist. Die Gasleitung und der Schutzstreifen definieren den die westliche Grenze des Geltungsbereichs.

Folgende Punkte sind im Zusammenhang mit der Gasleitung zu beachten:

- Im Bereich des Schutzstreifens der Erdgashochdruckleitung (je 2 m beidseits der Rohrachse) dürfen keinerlei (gebäudezugehörige) unter- und oberirdische Einbauten (wie z.B. Fundamentverbreiterungen, Dachvorsprünge, überdachte Übergänge, etc.) errichtet werden.
- Bei allen Abgrabungen im Näherungsbereich des Schutzstreifens ist dessen Standsicherheit durch geeignete Maßnahmen (z.B. den örtlichen Verhältnissen angepasster Böschungswinkel) sicherzustellen.
- Nicht zu vermeidende Querungen des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Entwässerungsleitungen, etc. sind auf ein

unumgängliches Mindestmaß zu begrenzen, vermessungstechnisch zu erfassen und entsprechend zu dokumentieren.

- Bei unvermeidbaren Querungen ist die Gashochdruckleitung grundsätzlich mit Schutzrohr zu unterkreuzen; die durch das technische Regelwerk hierbei vorgegebenen Mindestabstände sind zwingend einzuhalten.
- Längsverlegungen von Leitungen (einschließlich Entwässerungsrigolen, etc.) im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind zu vermeiden.
- Baustellenverkehr über die Leitungstrasse ist möglichst zu vermeiden; ggf. erforderliche Querungen mit Schwertransporten sind im Vorfeld detailliert mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
- Die Zugänglichkeit zur Leitung muss während der gesamten Baumaßnahme uneingeschränkt gewährleistet sein.
- Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung darf nicht als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden und ist während der Bauausführung (möglichst durch Bauzaun) zu sichern.
- Das Aufstellen von Baucontainern und Baukränen im Schutzstreifen der Hochdruckleitung ist unzulässig.
- Im Bereich des Schutzstreifens der Leitung dürfen keine wesentlichen Veränderungen des Geländeneiveaus vorgenommen werden. Eine Mindestrohrdeckung von 1,0 Meter muss durchgängig eingehalten bleiben, 1,5 Meter Überdeckung sollten, 2,0 Meter Überdeckung dürfen nicht überschritten werden.
- Alle Bodenverbesserungs- und Verdichtungsmaßnahmen im Bereich unserer Rohrleitung sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen und dürfen nur mit angepasstem Gerät ausgeführt werden. Gleiches gilt für den Einbau befestigter Oberflächen und hinsichtlich der Durchführung von Rammarbeiten im Nahbereich des Schutzstreifens.
- Bei allen Maßnahmen, die nachhaltig unsere betrieblichen Belange beeinträchtigen bzw. Instandhaltungs-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten erschweren/verteuern (könnten), ist im Vorfeld mit dem Netzbetreiber eine Schutzstreifenvereinbarung zur näheren Regelung dieser Sachverhalte abzuschließen.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist zu beachten, dass der Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden darf.
- Tiefbauarbeiten im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung sind unzulässig!
- Die Anlage von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem, sowie der Bau von Parkplätzen, kreuzenden Straßen, Wege, Ver- u. Entsorgungseinrichtungen etc. ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Netzbetreibers und bei Beachtung deren Auflagen möglich.

12. Mögliche Leitungen/ Pflanzungen

Im überplanten Bereich werden im Zuge der Erschließung Versorgungsleitungen verlegt (Bayernwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland). Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

An der östlichen Seite des Geltungsbereichs befinden sich einige bestehende Abwasserleitungen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

13. Zusätzliche Festsetzungen

13.1 Ein GRZ-/GFZ-Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen. Für die Berechnung der GRZ und GFZ maßgebliche Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO ist die tatsächliche Grundstücksfläche anzusetzen.

13.2 Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude, den Anschluss der Nachbargrundstücke, und der Grundstückszufahrt ist dem Bauantrag beizulegen.

13.3 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten Höhe max. 1,50m zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

13.4 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

13.5 Pflanzungen in privaten Gärten

Ausschließlich zulässig sind alle Bäume und Sträucher gemäß Punkt 10.

Je 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Lage der Bäume soll sich an der zeichnerischen Darstellung orientieren. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sind dabei zu beachten.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL NR. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

HINWEISE

Immissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsstätten

Bei landwirtschaftlichen Betriebsstätten muss mit unvermeidlichen Immissionen gerechnet werden. Die nördlich, direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird weiterhin intensiv genutzt.

Immissionen aus der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie aus den landwirtschaftlichen Betriebsstätten sind von den Hauseigentümern und deren Rechtsnachfolgern zu dulden.

Hangwasser aus urbanen Sturzfluten

Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt „Starkregen und urbane Sturzfluten“ empfohlen.

Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Bodenfunde

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Bodenschutz

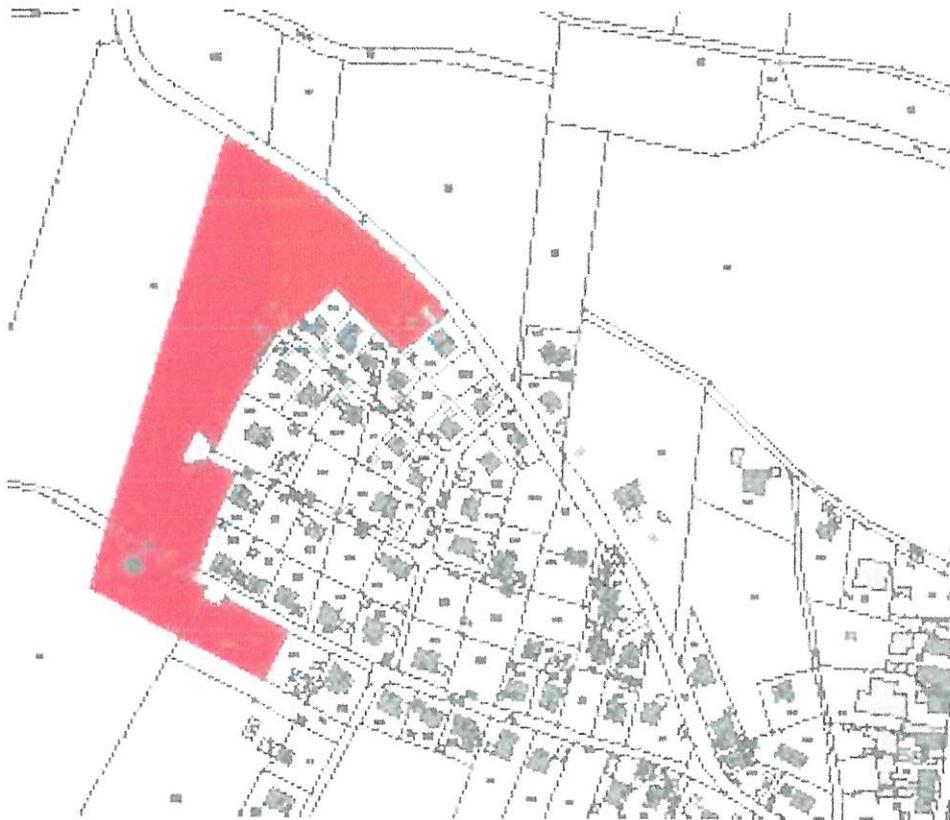
Im Falle einer Aufschüttung im Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchG zu beachten

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen

WA Rackling Mitterfeld II

VORPRÜFUNG IM EINZELFALL

nach §215a Abs. 1 BauGB



Markt Oberzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 04.07.2024

Erstellt durch

Margot Engel Architektin Dipl.-Ing. (FH) _ Oberzell

1. Allgemeines

Am 14.11.2022 hat der Marktgemeinderat von Obernzell die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans (§30 Abs.1 BauGB) WA Rackling Mitterfeld II beschlossen. Die Aufstellung erfolgte nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Mit der Änderung des Baugesetzbuch vom 22.12.2023 wurde der §13b BauGB ersatzlos aufgehoben.

„Nach § 215a, Abs. 1 kann ein laufendes Aufstellungsverfahren unter Anwendung der Vorprüfung im Einzelfall fortgesetzt werden. Damit kann die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 BauGB fortführen. Bei einem Abschluss im beschleunigten Verfahren ist bei einer Überplanung von Außenbereichsflächen weiterhin die Berichtigung des Flächennutzungsplans zulässig, da diese Erleichterung von dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nicht betroffen ist. Der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.“ (Das Praxishandbuch der Bauleitplanung und des Städtebaurechts, 3/6 Seite 4; WEKA Verlag)

2. Vorprüfung im Einzelfall

Als Grundlage für die Vorprüfung im Einzelfall wird die *„Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“* aus dem Leitfaden *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“* verwendet. Zusätzlich werden Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, behandelt. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

2.1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans WA Rackling Mitterfeld II umfasst insgesamt ca. 24.164 m². Ca. 4.545 m² dieser Fläche befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans WA Rackling Mitterfeld. Somit entfallen auf die neu zu erschließende Baulandfläche ca. 19.619 m².

Die neu zu erschließenden Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Geltungsbereich WA Rackling Mitterfeld II (ohne Maßstab)

2.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet.

Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die im Bebauungsplan erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung) soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind. Die Abarbeitung erfolgt in „geringe Detailschärfe“ und entspricht den Empfehlungen des Leitfadens zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet:

geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Wiese, welche Bauflächen für das Allgemeine Wohngebiet werden sollen, sind naturfern und bieten nur wenigen Arten Lebensraum. Auch die Umgebung der geplanten Bauflächen ist naturfern und zum Großteil bereits bebaut (WA Rackling Mitterfeld)

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Bei der Ausweisung der neuen Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet kommt es zur Versiegelung bisher unbefestigter Flächen.

Es wird aber eine **GRZ von 0,3** festgesetzt.

Da im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass bei der Schaffung von neuen Gärten bei den einzelnen Wohnbebauungen neue Ökostrukturen geschaffen werden. Diese Grünordnungen werden in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut kann als *mittel* bewertet werden.

Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Beim Allgemeinen Wohngebiet wird der Oberboden im Bereich der Gebäude verändert. Der bestehende Oberboden ist jedoch wieder der Gartenfläche zuzuführen.

Von einer *mittleren* Erheblichkeit ist auszugehen

Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Es finden Versiegelungen statt im Bereich der geplanten Gebäude.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Oberflächenwasser gesammelt und für die Gartenbewässerung benutzt werden soll. Außerdem wird für jede Bauparzelle eine

Zisterne gefordert. Durch großflächige Versickerung des Niederschlagswassers soll das Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder direkt zugeführt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von *mittlerer* Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden. Der Änderungsbereich ist eine kleine Fläche ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeug-Verkehr ist als gering zu betrachten. Positiv zu vermerken sind die Festsetzungen bezüglich Grünordnung

Insgesamt ist von einer *geringen* Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Bisher handelt es sich um Intensivbewirtschaftung von Wiesenflächen. Diese Flächen sind einsehbar.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird beeinträchtigt. Neben den geplanten Gebäuden müssen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies wird in den textlichen Festsetzungen der Grünordnung festgelegt. Außerdem schließen diese neuen Bauflächen im Osten und Westen an bestehende bauliche Strukturen an.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut können als *mittlere* Erheblichkeit beurteilt werden.

Schutzgut Mensch (Erholung/ Lärm)

Bestand:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung (Pflanzenschutzmittel, sehr regelmäßige Bewirtschaftung).

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Insgesamt sind also die Auswirkungen auf das Schutzgut als *mittlere* Erheblichkeit zu beurteilen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Es entstehen *geringe (keine)* Auswirkungen.

Insgesamt ist von einer *geringen* Erheblichkeit auszugehen.

Hier eine Zusammenfassung in Form einer Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/ Luft	gering
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

2.3 Entwicklungen

2.3.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Die Grundstücke für das neue Baugebiet werden seit Jahrzehnten als intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen genutzt.

2.3.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit diesem Bebauungsplan sollen nun statt der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf der Flur-Nr. 539 (Teilfläche) Gemarkung Ederlsdorf ein Allgemeines Wohngebiet WA geschaffen werden.

2.3.3 Alte Grünordnung

Auf dem Grundstück befindet sich kein Baum und kein Strauch

2.3.4 Neue Grünordnung

Bei den neuen Wohnbau-Grundstücken sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Diese Bäume und Sträucher dienen der ökologischen Aufwertung der Baugrundstücke.

Größe und Anzahl der Bäume und Sträucher werden in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

2.3.5 Erhaltung und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet

2.3.6 Zielvorgabe

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohngebiete vorhanden sind. Das ist bei diesem Bebauungsplan der Fall:

Im Osten ist das bestehende WA Rackling Mitterfeld.

Die neuen Bauflächen sind in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohnbauflächen gelegen. Sämtliche Haupterschließungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom) sind bereits vorhanden. Die Erweiterung kann sehr leicht durchgeführt werden.

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist diese Fläche besonders für Wohnbebauung geeignet.

2.4 Geplante Vermeidungsmaßnahme

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sollen folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt werden:

- Es ist empfohlen, dass Regenwasser für die Gartenbewässerung zu sammeln
- Speicherung von Oberflächenwasser auf jedem Grundstück durch den Einbau von Zisternen mit je mind. 6 m³ Inhalt
- Die Zufahrten müssen mit sickerfähigem Belag ausgeführt werden.

2.4.1 Erschließung

- Die Haupterschließungsstraße ist bereits vorhanden, lediglich die Wohnstraße muss noch errichtet werden.
- Die Hauptwasserleitung ist bereits vorhanden.
- Die Hauptabwasserbeseitigungskanäle sind bereits vorhanden.
- Die elektrische Energie ist bereits vorhanden.

2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Dieses Wohnbaugebiet schließt direkt an das bestehende „Allgemeine Wohngebiet“ an. Wichtige Einrichtungen wie Kirche, Kindergarten, Gasthaus, Fußballplatz, Feuerwehr sind im Gemeindegebiet gegeben.

2.7 Klimaschutz

Eine Energiewende ist nur möglich, wenn eine Reduzierung von Energie durchgeführt wird, und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Dies wird hier festgelegt.

In der späteren Baugenehmigung der Gebäude muss folgendes verankert werden:

- Die Gebäude sind so herzustellen, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung und/ oder für Photovoltaik gegeben ist.

- o Es müssen Gebäude nach Mindeststandard GEG gebaut werden.
(Besser wäre KFW 55!)

3. Checkliste zur vereinfachten Verfahrensweise bei der Eingriffsregelung und hier für die Vorprüfung im Einzelfall

3.1 Planungsvoraussetzungen

3.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

ja nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.
Sämtliche grünordnerische, textliche und planliche Festsetzungen werden in
diesem Bebauungsplan mit integriert.

3.2 Vorhabenstyp

3.2.1 Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als sein.

ja nein

Erläuterung:

Der Geltungsbereich hat zwar mehr als 2ha, allerdings ist die Fläche, welche **neu**
erschlossen wird, kleiner als 2 ha.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3BauNVO),
ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).

ja nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO) (*siehe Pkt. 1*)

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein

ja nein

Erläuterung:

Im Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. (*siehe Pkt. 2*)

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

3.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

3.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

-Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen) (*siehe Pkt. 9.3*)

-Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen) (*siehe Pkt. 10.1*)

-Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem Regenwasserkanal zugeführt werden. (*siehe Pkt. 9.2*)

3.6 Schutzgut Luft/ Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

3.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

Im Osten an das bestehende Baugebiet WA Rackling Mitterfeld

3.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

3.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

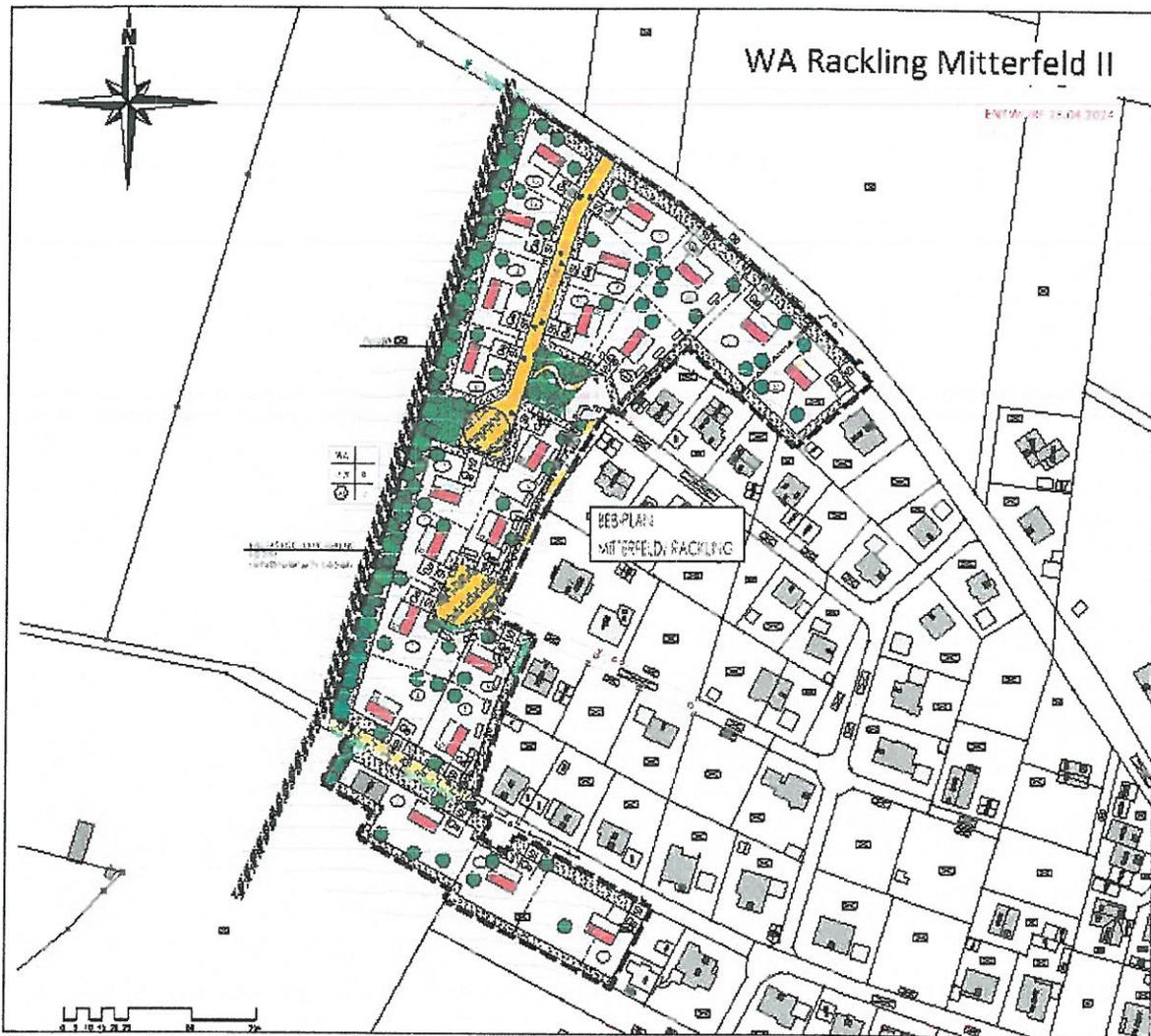
ja

nein

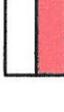
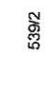
Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes mit Realisierung der kompletten Fläche.

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!



Entwurf zum Bebauungsplan WA Rackling Mitterfeld II (ohne Maßstab)

- 1.8.  zu pflanzende Bäume
zu verwenden sind Pflanzen aus Pkt.
 - 1.9.  Ortsrandeingrünung, Pflanzen aus Pk
5 Sträucher pro lfm, einzuhaltende B
 - 1.10.  öffentliche Grünfläche
 - 1.11.  private Grünfläche
 - 1.12.  öffentliche Verkehrsfläche, mit Angat
 - 1.13.  öffentliche Fußwege, mit Angabe zL
 - 1.14. **Ga** Garage, Positon frei wählbar, Grenz
 - 1.15. **St** Stellplatz, Stellplatztiefe mind. 5 m gr
- PLANZEICHEN ALS HINWEISE**
- 2.1.  Parzellennummer
 - 2.2.  Grundstückszufahrt, weitgehend frei
 - 2.3.  geplante neue Grundstücksgrenze
 - 2.4.  Unterirdische Versorgungsleitungen
 - 2.5.  Schutzstreifen, GAS-Hochdruckleitung
 - 2.6.  Sichtdreieck, dieser Bereich ist von P
 - 2.7.  geplantes Gebäude als Platzhalter
 - 2.8.  bestehende Grundstücksgrenze
 - 2.9.  bestehende Flurnummer

