

# Gemeinde Rattenkirchen



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 19 „WOHNGEBIET ÖSTLICH DER WALDER STRASSE“

Planverfasser:

27.03.2025



SZplan stoesser•zeller GbR  
Merianweg 3  
93051 Regensburg  
[info@szplan.de](mailto:info@szplan.de)

Kontakt: +49 941 788 378 70

## 1. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Rattenkirchen liegt im Landkreis Mühldorf am Inn. Das ca. 1.583 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet „Wohngebiet östlich der Walder Straße“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde und grenzt im Westen an die Kreisstraße und im Norden an eine bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen ist das Planungsgebiet von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Oberloher Baumschulen, Gartenmarkt) umgeben. Die Grundstücke weisen im Westen eine deutliche Hanglage auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet östlich der Walder Straße“ umfasst die Flurnummer 118, Gemarkung Rattenkirchen.



Abbildung 1 Luftbild, Quelle: Bayernatlas

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Ausweisung dieser beiden Bauparzellen bezweckt die Deckung der Baulandnachfrage. Demzufolge sind die ortsplannerischen Zielsetzungen die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen zur Ortsrandeingrünung.

Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ wird die nördlich und westlich gelegene Bebauung mit der Bebauung „östlich der Walder Straße“ verbunden.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Da die Planungsfläche momentan im gültigen Flächennutzungsplan als „Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)“ und als landwirtschaftliche Fläche definiert ist, ist eine vorgeschaltete Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan notwendig. Die Fläche wird demnach als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	1583 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	12 m <sup>2</sup>
Anzahl der Bauparzellen:	2
<b>Netto-Baulandfläche:</b>	<b>1571 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Geschossflächenzahlen festgelegt. Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

### 3.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll künftig über die Kreisstraße MÜ 21 „Walder Straße“ erfolgen. Umbau- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen werden im Bereich der beiden Zufahrten zu den Grundstücken erforderlich.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser ist durch die Gemeinde zu sichern. Dafür ist der Mischwasserkanal in der Kreisstraße MÜ 21 zu verlängern und die Trinkwasserleitung, die aktuell durch das Flurstück 118 verläuft, in dem Zuge ebenso in die Kreisstraße zu verlegen. Das unver- schmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist unterirdisch z.B. in Schachtrigolen oder Sicker- schächten zu sammeln. Diese sind so tief auszuführen, dass das gesammelte Niederschlagswasser in versickerungsfähige Bodenschichten entwässern kann. Flächen von Zugängen und Zufahrten, Vorplät- zen und Stellplätzen, etc. müssen auf dem eigenen Grundstück entwässert werden. Laut Entwässe- rungssatzung der Gemeinde dürfen private Flächen nicht auf öffentliche Flächen entwässert werden.

Die Regenwasser-Entwässerung ist im Genehmigungsplan darzustellen.

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert. Zur elektrischen Versorgung des ge- planten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Stra- ßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayern- werk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungs- straßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücks- grenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### **3.5 Beschaffenheit des Baugebietes**

Die Beschaffenheit des Baugebietes ist vergleichbar mit dem umgebenden Baugebiet. Nach einer Schürfung auf dem Flurstück 118 durch die Gemeinde, besteht der Untergrund aus einer ca. 3 bis 3,5 m starken Humusschicht mit überwiegend lehmigen Anteilen. Danach folgt Kies.

### **3.6 Brandschutz**

Der Grundschatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sicher- gestellt durch Anschluss des Baugebietes an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Rattenkir- chen. Anzahl und Standorte Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brand- schutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt. Auf die Dimensionierung der

Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind so weit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

Feuerwehrfahrzeuge haben aufgrund der Lage an der Kreisstraße zu beiden Baugrundstücken gute Zugriffsbedingungen.

### **3.7 Schallschutz**

Es wird empfohlen, im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maße  $R'w_{ges}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-7, Tabelle 7, in Höhe von  $R'w_{ges} > 35$  dB einzuhalten.

Es wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen an den Westfassaden empfohlen, sofern die Schlaf- und Kinderzimmer nicht über Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.

Entlang der Kreisstraße MÜ21 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) überschritten. Die Überschreitung kann jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahme wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da der Grenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16 BimSchV) nicht überschritten wird.

### **3.8 Begründung zur Grünordnungsplanung**

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden. Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (vgl. RP 18 B II 3.1 Z). Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage der Planung ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. RP 18 B I 2.1 Z). Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung tragen, ist der Bebauungsplan mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden zudem in Abstimmung mit Letzterer festgelegt.

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere sind Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung der Grenzabstände dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Zur randlichen Eingrünung und Abgrenzung zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden naturnahe Heckenpflanzungen auf privaten Parzellen

im Nordosten, Osten und Süden festgesetzt. Im privaten Grünstreifen sind wegen der Ortsrandlage lediglich gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" gestattet.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu erfolgen haben, soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 2842,3 WP durchzuführen. Bei der Umwandlung des vorliegenden „mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes (G211)“ in ein „Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiet inklusive typischer Freiräume (X11)“, müssen 2842,3 Wertpunkte ausgeglichen werden. Diese werden im Ökopunktekonto der Gemeinde auf Flur-Nr. 1739/1 der Gemarkung Rattenkirchen erbracht. Dort wurde bereits eine ehemalige Kiesgrube renaturiert mit dem Schwerpunkt des Erhalts der Gelbbauchunken.

Durch den Einsatz der 2842,3 Wertpunkte aus dem Ökokonto kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

### **3.9 Hochwasserschutz**

Hochwasserschutztechnische Belange sind nicht betroffen.

### **4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Besitz eines Privatinvestors. Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Rattenkirchen,

Fassung vom 27.03.2025

SZplan stoesser•zeller GbR

Unterschrift

Der Gemeinderat hat am 23.07.2025 die obige Begründung in der Fassung vom 27.03.2025 zum Bebauungsplan „Wohngebiet östlich der Walder Straße“ in der Fassung vom 27.03.2025 beschlossen.

Rattenkirchen, den \_\_\_\_\_

Unterschrift Bürgermeister