

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde Ruderting beabsichtigt die Erstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Im Geltungsbereich der Erweiterung zur genehmigten Satzung soll auf dem bislang unbebauten Grundstück im Norden des Ortsbereiches eine weitere Bebauung erfolgen.

Hierbei handelt es sich um folgende Teilflächen

Teilfläche Flur Nr. 1002, Gemarkung Ruderting

Teilfläche Flur Nr. 1009, Gemarkung Ruderting

Teilfläche Flur Nr. 1014, Gemarkung Ruderting

Im Geltungsbereich der Erweiterung zur genehmigten Satzung soll auf den Baugrundstücken im Westen des Ortsbereiches jeweils ein Wohngebäude mit Garage errichtet werden.

Hier soll für den jeweiligen Antragssteller die Möglichkeit geschaffen werden ein Wohngebäude mit Garagen errichten zu können.

Die Erweiterung der Satzung ist in Bezug auf die geplante Bebauung unabdingbar.

Dieser Bereich wird auch weiterhin als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

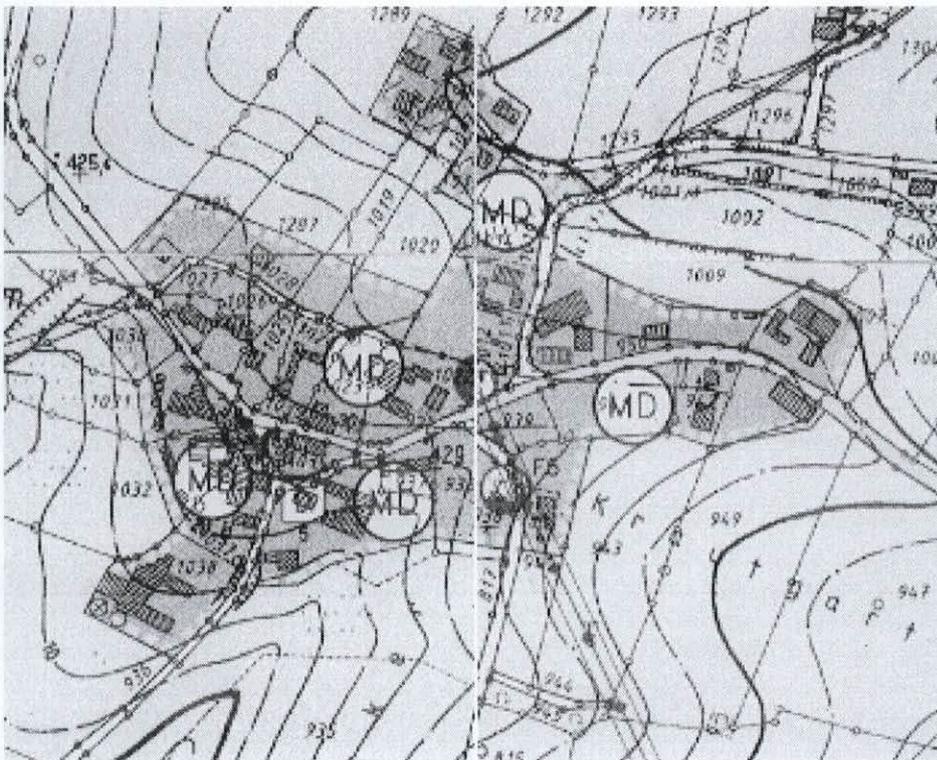
Antragssteller für die Änderung bzw. Ergänzung der baulichen Ausweitung des Ortsbereiches ist Herr Josef Neumeier, Trasham 18, 94161 Ruderting.

2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Der Ortsteil Trasham ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruderting als „Dorfgebiet (MD)“ gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Ruderting wurde mit Bescheid vom 22.03.1999, Nr. 60-01/FP gemäß § 6 BauGB vom Landratsamt Passau genehmigt.

Mit Bekanntmachung vom 25.03.1999 wurde der Flächennutzungs- und Landschaftsplan rechtskräftig.



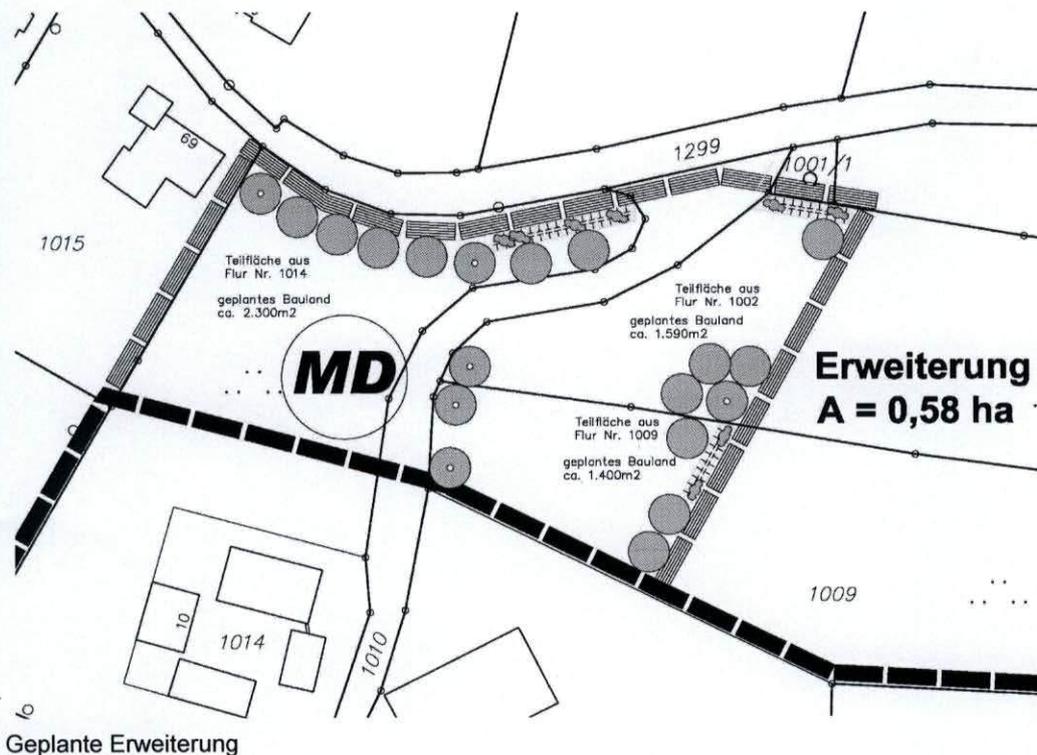
Flächennutzungsplan

Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Trasham“ wurde mit Datum vom 08.09.1994 vom Gemeinderat beschlossen und ist seit 27.07.1995 rechtskräftig.



Satzung vom 27.07.1995

Die zur Erweiterung vorgesehenen Grundstücke liegen am nördlichen Ortsrand von Trasham. Der Geltungsbereich der Ergänzung erstreckt sich auf folgenden Teilflächen
Teilfläche Flur Nr. 1002, Gemarkung Ruderting
Teilfläche Flur Nr. 1009, Gemarkung Ruderting
Teilfläche Flur Nr. 1014, Gemarkung Ruderting
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.



Geplante Erweiterung

3. Planerische und textliche Festsetzungen

Die planerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen denen der rechtskräftigen und genehmigten Ortsabrundungssatzung „Trasham“ vom 27.07.1995, Dorfgebiet / MD gemäß § 5 BauNVO.

4. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Die vorgesehenen Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz (Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

Die private Zufahrt ist mit dem Bauwerber durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Gestattungsvertrag zu regeln.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Trasham wird von Seiten der Gemeinde Ruderting mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz versorgt. Das hierfür erforderliche Wasser wird über die Wasserversorgung Bayerischer Wald bzw. eigene Tiefbrunnen bereit gestellt.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist bereits bei der Planung der baulichen Anlagen der Bauherr verpflichtet eventuelle Einsparmöglichkeiten beim Energieverbrauch und Wasserbedarf zu berücksichtigen. Wasserversorgungsanlagen sind so anzuordnen, instand zu halten und instand zu setzen, dass sie unnötigen Wasserverbrauch vermeiden.

Armaturen und Sanitäreinrichtungen müssen wassersparend sein (z.B. Wasserspararmaturen, Spartasten für Toilettenspüllungen etc.).

c) Abwasserbeseitigung

In Trasham besteht derzeit keine öffentliche Abwasseranlage. Für Trasham wurde vom Ingenieurbüro Richter, 94036 Passau ein Bauentwurf für die Abwasserbeseitigung mit Datum vom 19.11.2004 ausgearbeitet. Die Gemeinde Ruderting ist bemüht die Errichtung einer öffentlichen Abwasseranlage im Jahre 2009 zu beginnen und zum Abschluss zu bringen. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennverfahren. Die Ableitung der gesammelten Abwässer wird über Hebeanlagen sichergestellt und der zentralen Entsorgungseinrichtung der Gemeinde Ruderting zugeführt.

Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt dann in der bestehenden mechanisch-biologischen Sammelkläranlage.

Die geplanten Wohnbauten können erst nach Fertigstellung der öffentlichen Abwasseranlage in Trasham bezogen bzw. genutzt werden.

d) Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Zum Schutz der Unterlieger sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken nicht bestehen, soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, genutzt, verrieselt oder versickert werden. Regenwasser soll zur Gartenbewässerung und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben davon unberührt.

d) Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist gemäß Löschwasserbestandsaufnahme aus dem Jahre 1998 gesichert. Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen bestehenden Löschwasserbehälter sowie über die vorhandenen Hydranten der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ruderting.

e) Immissionen aus der Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben mögliche Lärm- oder Geruchsimmissionen aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Anwesen sowie Feldern und Wiesen zu dulden.

Gehölze, die eine Höhe von mehr als 2,0 m erreichen, müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Grenzabstand von 4,0 m einhalten.

f) Bauliche Anlagen

Für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung müssen bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung die Möglichkeiten sparsamer Verwendung von Energie und der Gewinnung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden.

Gebäude müssen einer ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Mindestwärmeschutz haben, der den Wärmeverlust begrenzt, ein gesundes Raumklima gewährleistet und die Bauteile vor klimabedingten Feuchteinwirkungen schützt. Wände und Decken sowie Böden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume müssen wärmedämmend sein, soweit es der Wärmeschutz erfordert.

Dächer müssen wärmedämmend sein, wenn sie Aufenthaltsräume abschließen, ausgenommen Dächer über Arbeitsräumen für die eine Wärmedämmung wegen der Art der Nutzung der Räume unmöglich oder unnötig ist. Die Gebäude müssen so errichtet und instand gehalten werden, dass der Energiebedarf für Heizung und Kühlung möglichst gering gehalten wird.

Hauswirtschaftliche Flächen, Arbeitsflächen, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Terrassen, Freisitze, Wege und Flächen, die zum Befahren bestimmt sind, dürfen nur so weit befestigt werden, wie dies für ihre bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist.

Wasserundurchlässige Befestigungen sind nur zulässig, soweit sie zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser erforderlich sind. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben davon unberührt.

Bauliche Anlagen sollen möglichst begrünt werden. Feuerungsanlagen und Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung sowie sonstige haustechnische Anlagen sollen einen sparsamen und schadstoffarmen Energieeinsatz ermöglichen.

Sie sollen mit umweltschonenden Energieträgern, soweit möglich mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Für den Ressourcenschutz und zur Abfallvermeidung sollen bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen möglichst Bauprodukte verwendet werden, die sich durch geringen Ressourcenverbrauch bei der Herstellung und durch Wiederverwertbarkeit bei gleichzeitiger Umweltverträglichkeit auszeichnen. Insbesondere sind Bauprodukte aus heimischen nachwachsenden

Rohstoffen vorzuziehen. Abbrucharbeiten sollen so durchgeführt werden, dass die anfallenden Materialien getrennt gelagert und der Verwertung zugeführt werden können.

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind nicht zulässig.

5. Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selber.

Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.

5.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Bestand: Kategorie I

Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
Wirtschaftsgrünland

5.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

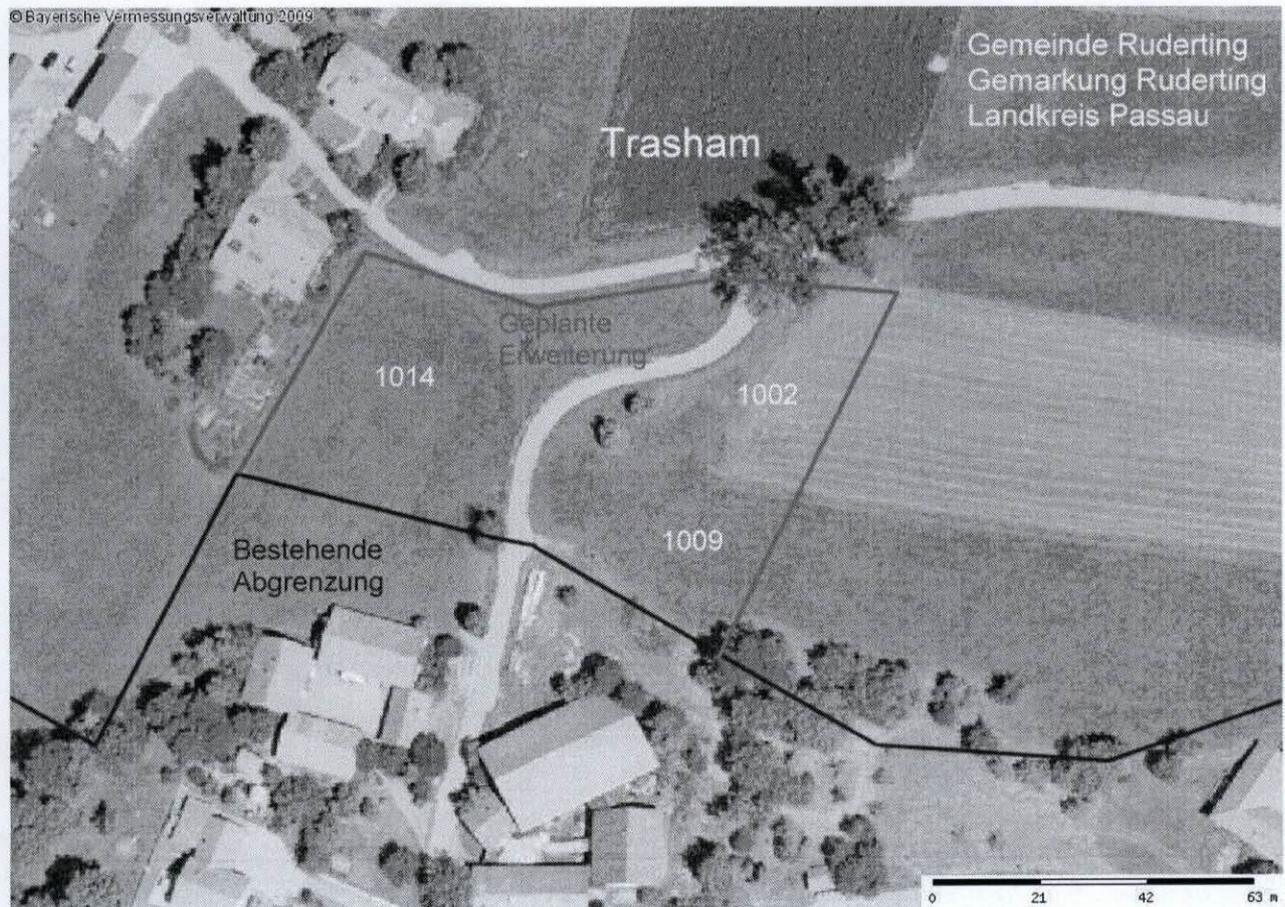
Dorfgebiet / MD gemäß § 5 BauNVO,
GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

5.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5



Luftbild

Entwicklungsfläche Teilfläche aus Flur Nr. 1002:

Als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme ist die festgesetzte Fläche nördlich der Bebauung vorgesehen.

Hier erfolgt an der Grundstücksgrenze zu den landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke

Erforderliche Obstbäume $1.590 \text{ m}^2 / 300 = 6$ Stück

Heckenfläche Norden:	18,0 m * 3,0 m	=	54 m ²
6 Obstbäume ca. 10 m ²		=	60 m ²
Gesamtfläche	Soll 112 m ²	Ist =	114 m ²

Der anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche Teilfläche aus Flur Nr. 1009:

Als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme ist die festgesetzte Fläche östlich der Bebauung vorgesehen.

Hier erfolgt an der Grundstücksgrenze zu den landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke

Erforderliche Obstbäume $1.400 \text{ m}^2 / 300 = 5$ Stück

Heckenfläche Norden:	16,0 m * 3,0 m	=	48 m ²
5 Obstbäume ca. 10 m ²		=	50 m ²
Gesamtfläche	Soll 98 m ²	Ist =	98 m ²

Der anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes kann das Defizit für Natur und Landschaft im Geltungsbereich der Satzung ausgeglichen werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen (§ 135 a Absatz 1 BauGB)

5.8 Geplante Pflanzmaßnahmen

Im Bereich der jeweiligen Zufahrt zum Privatgrundstück wird ein großkroniger Hausbaum gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 20 – 25

Pflanzenart: Juglans regia Nussbaum

Für die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern gilt folgendes:

Pflanzabstand: 100 – 150 cm

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm

Mögliche Pflanzenarten.

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avella	Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweigriffel, Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel, Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus carthtica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Hecken – Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen gilt folgendes:

Obstbäume: Hochstamm, 2xv, STU 10 – 12

Streuobstwiese eventuell zweireihig zur Durchgrünung und räumlichen Gestaltung des Siedlungsbereiches,

Abstände der Bäume ca. 5 – 6 m

Für die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Feldgehölzen gilt folgendes:

Pflanzabstand: ca. 150 cm

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm und Heister,
verpflanzt, 175 – 200 cm

Mögliche Pflanzenarten:

Acer campestre	Feld – Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prinus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraster	Holz – Birne
Quercus robur	Stiel – Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter – Linde