

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**GEMEINDE:**  
**ORT:**  
**LANDKREIS:**

**RATTISZELL**  
**EUERSDORF**  
**STRAUBING-BOGEN**

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Arrondierung der südlichen Ortsrandbebauung von Euersdorf.

Innerhalb des Satzungsbereiches ist eine Gerätehalle vorhanden. Die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes zu diesem Bauvorhaben wurden nachrichtlich in den Maßnahmenplan übernommen.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer organischen Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Euersdorf geschaffen werden.

### **2. Erschließung**

#### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

#### **Wasser:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserverbandes Pilgramsberg gesichert.

#### **Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Kläranlage in Haunkenzell.

#### **Elektro:**

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der e.on AG sichergestellt.

#### **Abfall:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt den bebauten Bereich südlich der Kreisstraße SR 13 als Dorfgebiet dar. Entlang der nach Süden führenden Gemeindeverbindungsstraße ist ein geplanter Festplatz / Bolzplatz dargestellt. Aufgrund der hier zwischenzeitlich durchgeführten Bebauung ist dieses Ziel nicht mehr relevant.

### **4. Planungsvorgaben und -grundlagen**

#### **Regionalplan Donau – Wald**

Der Regionalplan beinhaltet keine einschränkenden Vorgaben, das landschaftliche Vorbehaltsgebiet beginnt erst südlich des Haunkenzeller Baches, ist somit deutlich vom Vorhabensgebiet abgerückt.

#### **Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

Der Vorhabensbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Die Außengrenze des Satzungsgebiets ist mindestens 200m von der nächstgelegenen Landschaftsschutzgebietsgrenze entfernt.

#### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im geplanten Einbeziehungsbereich sind im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern keine Flächen erfasst.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)**

Im geplanten Geltungsbereich sind keine bedeutsamen Lebensräume dargestellt.

Allgemeine Zielvorgabe: Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, -wiesen, -weiden und Säume.

### **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **Natürliche Grundlagen**

(Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Rattiszell)

Der Bearbeitungsbereich ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Schönsteiner Riedelland.

Potenziell natürliche Vegetation:  
Eichen-Tannen-Wald.

Klima:

mild und sonnenscheinreich, steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautals und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes; jährliche Niederschlagsmenge 850mm pro Jahr; mittlere Jahrestemperatur 7-8°C.

Geologischer Untergrund:

Paragneise und Glimmerschiefer;

Böden:

Bodenart grusige, lehmige bis stark lehmige Sande;

Bodentyp: mittel-flachgründige Braunerden geringer Sättigung, Ackerzahlen 25-50

## Bestandssituation

### 5.1 Örtliche Situation

Das Bearbeitungsgebiet stellt einen flachen, nach Südwesten zum Haunkenzeller Bach hin abfallenden Hang dar. Im Norden schließen die bebauten Bereiche von Euersdorf an, hier sind teilweise noch Grünbereiche mit Obstwiesen eingelagert. Diese Grünbereiche sind nach Süden hin bereits durch vorgelagerte Bebauung überprägt (Gerätehalle).

Der Geltungsbereich und die anschließenden Hanglagen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld der Gerätehalle sind artenarme Gras- / Krautfluren vorhanden.

Im geplanten Geltungsbereich sind keine geschützten Flächen im Sinne von §30BNatSchG oder Art. 13D BayNatSchG vorhanden.

### 5.2 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung, Eingriffsanalyse

Bei den Flächen des Einbeziehungsbereichs handelt es sich durchweg um Kleegraseinsaaten (siehe beigefügter Bestandsplan).

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“.

Bestandstyp	Wertstufen schutzgutbezogen					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schafts-bild	Wert-stufe gesamt
Klee gras	I +	II -	II -	I +	I +	I

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

## **6. Maßnahmenplanung**

### **6.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten

eine Errichtung neuer Stützmauern ist an den Parzellenaussengrenzen nicht zulässig

die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)

Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt

es erfolgt die Festlegung von Pflanzzonen zur gestalterischen Einbindung der Einbeziehungsgrundstücke

das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,3).

### **6.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Staubing-Bogen ist die vereinfachte Vorgehensweise gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auch für kleinere Einbeziehungssatzungen anwendbar, wenn die Anforderungen gemäß der „Checkliste“ des Leitfadens erfüllt sind.

Im vorliegenden Fall wird auf eine Anwendung des Regelverfahrens verzichtet (vgl. Checkliste im Anhang).

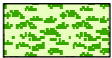
## 7. Anhang: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

	<i>ja</i>	<i>nein</i>
<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG); Hinweis: In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Staubing-Bogen ist die vereinfachte Vorgehensweise gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auch für kleinere Einbeziehungssatzungen anwendbar, wenn die Anforderungen gemäß der „Checkliste“ des Leitfadens erfüllt sind.</li> </ul>	X	
<b>1. Vorhabenstyp</b>		
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	X	
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen mit mittlerer oder hoher Bedeutung gemäß Leitfaden,</li> <li>Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,</li> </ul> werden nicht betroffen.	X	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung.	X	
<b>3. Schutzgut Boden</b>		
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten - Festlegung einer Grundflächenzahl (max. 0,3)	X	
<b>4. Schutzgut Wasser</b>		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  <u>Erläuterung:</u> Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	X	
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>		
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen).	X	



## Legende

### Bestand

-  Grünland
-  Klee gras
-  Nährstoffreiche Grasflur  
teilweise planiert und vegetationsfrei
-  Schotterfläche
-  Grünweg
-  Landwirtschaftliches Gebäude
-  Asphalt
-  Trockenmauer
-  Baumbestand

### Weitere Planzeichen

-  Erweiterungsbereich

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Euersdorf

Planinhalt:  
Bestandsplan

Datum:  
08.11.2011

Planung:

Bearbeitung:  
halser, redich

Plannummer:  
1607\_bestand1

**Team** **G+S**  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing\*, landschaftsarchitekten

perlasbergerstraße 3  
94469 deggenorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

## **II. SATZUNG**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Rattiszell folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan M 1:1000

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
  - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig.
  - Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,75 m.



c) Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.

d) Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.

e) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Gehölzpflanzungen zur Randeingrünung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<b>Sträucher</b>	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Die Pflanzweite beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume im Bereich der Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm

Bäume außerhalb von Hecken: Hochstammqualität, Obstbäume als Halb- oder Hochstämme.

#### Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

#### Durchgrünung der Baugrundstücke

Je 750m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenwahl und Mindestpflanzgrößen gemäß den Vorgaben zur Randeingrünung. Die Bepflanzung zur Randeingrünung wird hierfür nicht angerechnet.

#### Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Die Neuerrichtung von Stütz- und Böschungsmauern ist an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich der Pflanzonen nicht zulässig.

#### Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist weitestmöglich auf den Baugrundstücken rückzuhalten oder zu versickern.

## **§ 5 Hinweise**

- a) Landwirtschaft  
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) Niederschlagswasserableitung  
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.  
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz  
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- f) Solarthermie  
Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.

## **§ 6 Inkrafttreten**

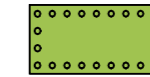
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



**Festsetzungen durch Planzeichen**



Umgrenzung des Einbeziehungs-  
bereiches



Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

**P1**  
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke;  
Entwicklung als freiwachsende Hecke;  
Verwendung standortheimischer Arten  
gemäß  
textlichen Festsetzungen;  
alternativ kann je 7m Pflanzzonlänge  
ein Obstbaum im Bereich  
der Pflanzzone  
gepflanzt werden (Halb- oder  
Hochstammqualität);  
eine Mischung aus beiden  
Pflanzmöglichkeiten innerhalb eines  
Baugrundstücks ist möglich

**P2**  
nachrichtliche Übernahme der Pflanz-  
vorgaben des Freiflächen-  
gestaltungsplans zur vorhandenen  
Lagerhalle:  
Pflanzung einer 4-reihigen Hecke  
aus standortheimischen Sträuchern

**Hinweise durch Planzeichen**

—◆—◆—◆ oberirdische Versorgungsleitung

—◇—◇—◇ unterirdische Versorgungsleitung



bestehende Gebäude



<p><b>HIW</b> HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH</p>	<p>Einziehungssatzung Euersdorf Gemeinde Rattiszell 24.04.2012 M=1/1000</p>	
	<p>LANDSHUTER 94316</p>	<p>STRASSE 23 STRAUBING</p>
	<p>TEL: 09421/96364-0</p>	<p>09421/96364-0</p>
	<p>FAX: 09421/96364-24</p>	<p>09421/96364-24</p>

### III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

#### 1. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2012 bis 09.03.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rattiszell, .....

.....  
1. Bürgermeister

#### 2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 09.02.2012 bis 09.03.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rattiszell, .....

.....  
1. Bürgermeister

#### 3. SATZUNG:

Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2012 die Satzung beschlossen.

Rattiszell, .....

.....  
1. Bürgermeister

#### 4. AUSFERTIGUNG:

Rattiszell, .....

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

.....  
1. Bürgermeister

#### 5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Rattiszell, .....

.....  
1. Bürgermeister

Planung:

