

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

Stand 04.05.2017

GEMEINDE: RATTISZELL
ORT: EUERSDORF
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Rattiszell plant in der Ortschaft Euersdorf die Erweiterung der bestehenden Einbeziehungssatzung, um auf Flurstück 733/1 (Gemarkung Haunkenzell) Entwicklungsmöglichkeiten für einen örtlichen Betrieb zu schaffen (Neubau eines Energie- und Schulungsgebäudes mit Ausstellungsräumen und Büros).

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

2. Lage



3. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die bestehende Gemeindestraße „St. Martin Straße“ 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 Bayernwerk AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

II. UMWELTBERICHT

1. 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.

2. 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.

3. 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

4. Bestandssituation

4.1 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.

Am Südrand des Erweiterungsbereichs ist eine Trockenmauer aus Granitmaterial vorhanden.

Der Geltungsbereich wird als Lagerfläche genutzt mit zwischenliegenden artenarmen Gras- / Krautfluren.

Im geplanten Geltungsbereich sind keine geschützten Flächen im Sinne von §30BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG vorhanden.



Abbildung 1: Blick auf den geplanten Erweiterungsbereich aus südlicher Richtung

4.2 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung, Eingriffsanalyse

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen im Bereich der geplanten Bebauung hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens-Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

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

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Wertstufe gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Lagerfläche	738	I-	I+	I+	I+	I+	I	0,4	295
Nährstoffreiche Gras- / Krautflur	1.036	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,4	414
Schotterfläche	13	I-	I+	I+	I+	I+	I	0,4	5
gesamt									715

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich für die betroffenen Flächen eine Zuordnung in Feld BI der Leitfadensmatrix (Faktorspannen 0,2-0,5).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und der festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,4 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 715 m².

5. Maßnahmenplanung

5.1 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

- 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 des Einbeziehungsgrundstücks
- Durchgrünung des Baugrundstücks durch Festsetzung von Baumpflanzungen
- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Der Ausgleich erfolgt im Südteil des Baugrundstücks mit Entwicklung von Hecken und Obstwiesenflächen.





Planzeichen Bestand

-  Laubbaum
-  Obstbaum
-  Trockenmauer
-  neue Baumpflanzung an Gebäude
-  Acker
-  nährstoffreiche Gras- Krautflur mit Ablagerungen von Schnittgut und Erdmaterial
-  Grünland
-  Lagerfläche für Holz, Erdmaterial und sonstige Baumaterialien
-  Schotterweg, Schotterfläche
-  bestehendes Gebäude

Planzeichen Eingriffsermittlung

-  Bemessungsfläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung
-  Geltungsbereich der bestehenden Einbeziehungssatzung

Projekt:
Einbeziehungssatzung Euersdorf - Erweiterung
Gemeinde Rattiszell

Planinhalt:
Bestand- und Eingriffsermittlung

Datum:
23.03.2017

Planung:

Bearbeitung:
ecker, halser

Plannummer:
2332_bestand2

Team G+S
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^o, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

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



1:1.000

III. 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 Plan M 1:1000 Einbeziehungssatzung

§ 4 Textliche Festsetzungen

a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.

b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach (Dachneigungsspielraum 18°-25°) oder Pultdach (5° - 12°) auszubilden.
Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten in roter bis brauner oder anthraziter Farbgebung zu verwenden. Auch die Ausführung als Blechdach ist 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, Stützmauern
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen 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 Pflanzzonen nicht zulässig.

e) Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

f) Ausgleichsflächen
Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück (Flurstück 733/1 Gemarkung Haunkenzell (Kompensationsfläche = 715 m²).

Die Ausgleichsmaßnahme ist mit Rechtskraft der Satzung durch die Gemeinde Rattiszell an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

g) Oberflächenwasser
Anfallendes Oberflächenwasser ist weitest möglich auf den Baugrundstücken rückzuhalten oder zu versickern.

h) Gehölzpflanzungen zur Randeingrünung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge):

Bäume

Acer campestre

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Quercus robur

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Pflanzzonen)

Feld-Ahorn

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Gewöhnliche Esche

Vogel-Kirsche

Stiel-Eiche

Vogelbeere, Eberesche

Winter-Linde

Sträucher

Crataegus monogyna

Crataegus laevigata

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Salix caprea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Eingrifflicher Weißdorn

Zweigrifflicher Weißdorn

Roter Hartriegel

Hasel

Gewöhnlicher Liguster

Gewöhnliche Heckenkirsche

Schlehe

Purgier-Kreuzdorn

Hunds-Rose

Sal-Weide

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

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: Hochstamm, 3xv, StU12-14cm.

Unzulässige Pflanzen

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

Durchgrünung der Baugrundstücke

Je angefangene 750m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenwahl und Mindestpflanzgrößen gemäß den Vorgaben zur Randeingrünung. Die Bepflanzung zur Randeingrünung wird hierfür nicht angerechnet.

§ 5 Textliche Hinweise

a) Landwirtschaft


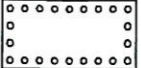



Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

- b) Niederschlagswasserableitung
Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen, sollte nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- c) 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.
- d) Archäologie/ Altlasten
Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wird empfohlen ebenso wie eine organoleptische Untersuchung des anstehenden Erdreiches. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist umgehend das Sachgebiet Umwelt – und Naturschutz und das Wasserwirtschaft zu informieren.
- e) Abfallentsorgung
Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsdurchfahrt bereitzustellen.
- f) Bepflanzung
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 45 AGBGB sind zu beachten.
- g) Sicherheitsabstand Baumpflanzungen
Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.
- h) Metalldächer
Bei Metalldächern von über 50 m² sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.
- i) Hochwasserschutz:
Auf Grund der Geländeneigung ist bei Starkregen und Schneeschmelze mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- j) Hang- und Schichtwasser
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.


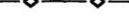


§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen

-  Umgrenzung des Einbeziehungsbereiches
-  Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen:
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke;
Entwicklung als freiwachsende Hecke;
Verwendung standortheimischer Arten gemäß textlicher Festsetzungen;
-  Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes:
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitanwendung sind nicht zulässig;
Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 715 m²)
-  Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung;
Pflege als 2-schürige Wiese;
1. Schnitt in den ersten 2 Juli-Wochen
2. Schnitt im September das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;
-  Obsthochstamm zu pflanzen

Hinweise durch Planzeichen

-  oberirdische Versorgungsleitung
-  unterirdische Versorgungsleitung
-  bestehende Gebäude
-  Schemabaukörper geplant

Einbeziehungssatzung Rattiszell
Datum:
04.05.2017

M 1:500

Team Umwelt Landschaft

G+S

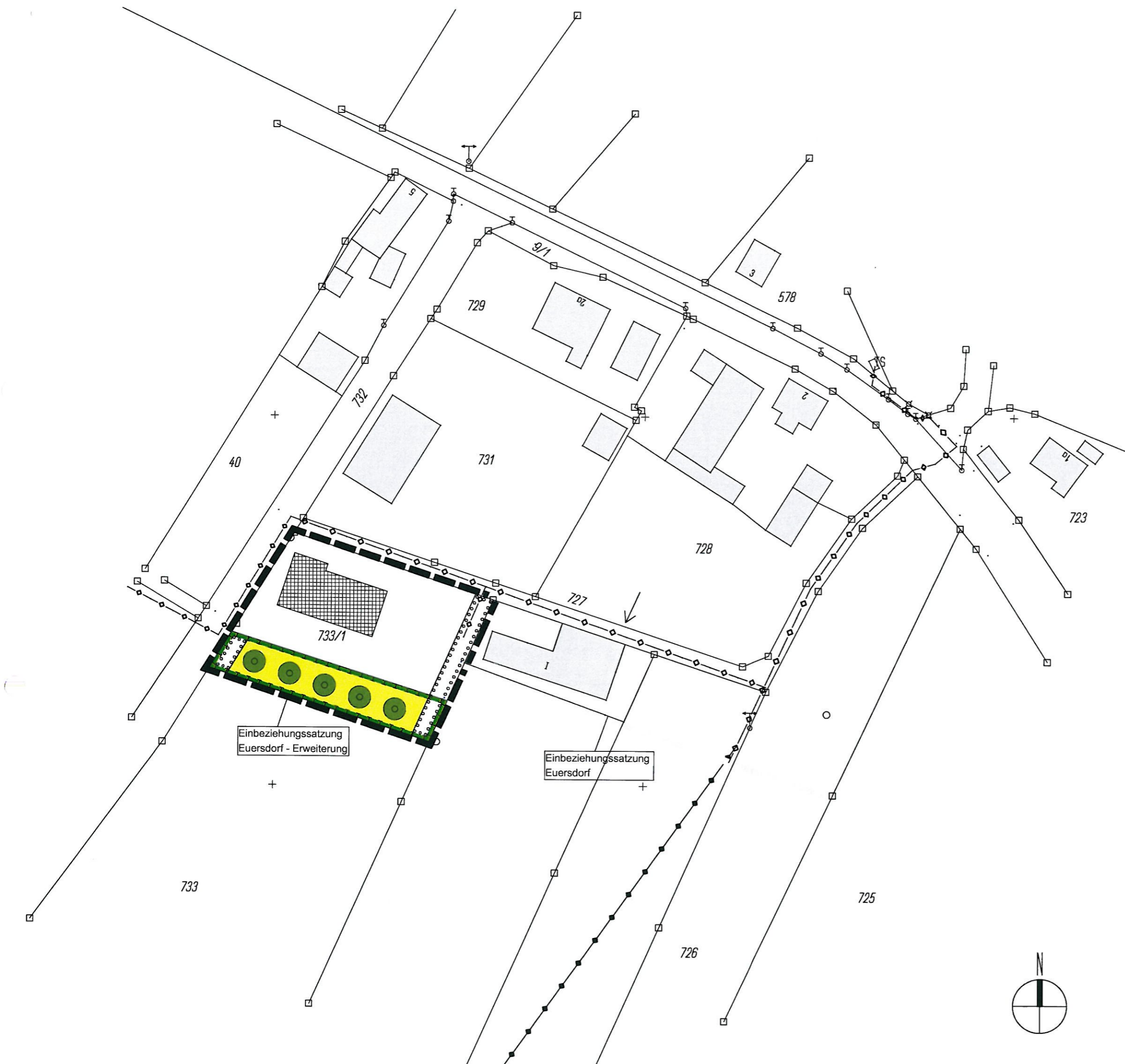
fritz halser und christine pronold
dipl.ing^r, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

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

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH



IV. 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 30.03.2017 bis 02.05.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rattiszell, 09. Mai 2017


.....
Reiner, 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 22.03.2017 bis 03.05.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rattiszell, 09. Mai 2017


.....
Reiner, 1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.05.2017 die Satzung beschlossen.

Rattiszell, 09. Mai 2017


.....
Reiner, 1. Bürgermeister



4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattiszell, 09. Mai 2017


.....
Reiner, 1. Bürgermeister



5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 04.05.2017.. ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Rattiszell, 11. Mai 2017


.....
Reiner, 1. Bürgermeister



Planung:



04.05.2017