

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

**ORT:** EUERSDORF II  
**GEMEINDE:** RATTISZELL  
**LANDKREIS:** STRAUBING-BOGEN

## I. BEGRÜNDUNG

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



**Luftbild**

Mit der vorliegenden Satzung plant die Gemeinde Rattiszell die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.

Es ist beabsichtigt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Euersdorf ca. 2,3 km nordwestlich von Rattiszell die Flurnummern 716; 719, 718 (TF) und 720(TF), Gemarkung Haunkenzell in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

## **2. Erschließung**

### Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Pointstraße über private Zufahrten.

### Abwasserbeseitigung:

#### **Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über das gemeindliche Kanalnetz in die Kläranlage in Haunkenzell.

#### **Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist über eine Rückhalteeinrichtung zu sammeln, zu versickern und möglichst als Brauchwasser zu nutzen. Empfohlen wird, zum Schutz des Umweltgutes Wasser, die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Regenwasserzisterne. Bei einer Versickerung sind die technischen Regeln der TRENGW zu beachten.

### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die den Wasserverband Pilgramsberg.

### Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

### Abfallentsorgung:

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert. Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchfahrtsstraße bereitzustellen.

## **3. Grünordnung**

### **3.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Rattiszell plant in der Ortschaft Euersdorf die Erweiterung der bestehenden Einbeziehungssatzung, um auf den Flurstücken 716, 718 (TF), 719 (TF), und 720 (TF) (Gemarkung Haunkenzell) Entwicklungsmöglichkeiten für den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu schaffen.

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

### **3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen**

#### **Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Rattiszell ist landesplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

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

## Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Dorfgebiet dar. Im Norden befindet sich Wohnbebauung.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell

### Schutzgebiete, geschützte Flächen

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald, außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft südlich auf Höhe des Haunkenzeller Baches.

Der artenreiche Wiesenrandstreifen erfüllt im Hinblick auf die Artenausstattung die Kriterien des nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Extensivgrünland. Gemäß Tafel 36 des Bestimmungsschlüssels für gesetzlich geschützte Flächen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 6/2020) sind Arten, die auf Randeffekte zurückzuführen sind, bei der Einstufung nicht zu berücksichtigen. Da der Artenreichtum im beschriebenen Bereich auf die Randlage zurückzuführen ist, erfolgt keine Einstufung als gesetzlich geschützte Fläche.

### Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich befinden sich keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen.

### Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Im geplanten Geltungsbereich sind keine bedeutsamen Lebensräume dargestellt.

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

### Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

## **Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich oder einer Hochwassergefahrenfläche.



Abbildung 2: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2021)

### **3.3 Natürliche Grundlagen**

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 850 mm 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.

### **3.4 Bestand und Bewertung**

#### **3.4.1 Bestandsbeschreibung**

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 420 m über NN) wird derzeit als Grünland genutzt. Während das Flurstück 716 durch intensiv genutztes Grünland geprägt wird, handelt es sich auf Flurstück Nr. 719 / 720 um mäßig extensiv genutztes, jedoch dennoch artenarmes Grünland, welches randlich von Gehölz- und Grabenstrukturen gesäumt wird. Teils sind auch artenreichere Wieseneinlagerungen vorhanden (vgl. Ausführungen in Kap. 2 geschützte Flächen). Die beiden Flurstücke sind durch eine Straße getrennt.

Im Norden grenzt Wohnbebauung an. Im Süden grenzen die Flurstücke an die Kreisstraße SR 13.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

### 3.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung

II = Gebiet mittlerer Bedeutung

III = Gebiet hoher Bedeutung

#### Durch die Planung betroffene Flächen

<b>Schutzgut</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Hinweis, Begründung</b>
<b>Intensivgrünland</b>		
<b>Gebiet mit geringer Bedeutung</b>		
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	Intensiv genutztes Grünland
Boden	II, unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	Ortsrand ohne dorftypische, einbindende Grünelemente
<b>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</b>		
<b>Gebiet mit mittlerer Bedeutung</b>		
Arten und Lebensräume	II, unterer Wert	Extensiv genutztes Grünland
Boden	II, unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	Ortsrand ohne dorftypische, einbindende Grünelemente
<b>Lagerfläche/Schotterweg</b>		
<b>Gebiet mit geringer Bedeutung</b>		
Arten und Lebensräume	I, unterer Wert	Lagerfläche
Boden	I, unterer Wert	Lagerfläche
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	Ortsrand ohne dorftypische, einbindende Grünelemente
<b>Thujahecke/Ziersträucher</b>		
<b>Gebiet mit geringer Bedeutung</b>		
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	Nicht standortgerechte Gehölze < 30 Jahre
Boden	II, unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	Ortsrand ohne dorftypische, einbindende Grünelemente

### 3.5 Eingriffsermittlung

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

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

Der Vorhabensbereich setzt sich aus Gebieten mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zusammen. Es ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35).

Für Gebiete mit geringer Bedeutung ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5). Gebiete mit mittlerer Bedeutung sind in der Leitfadenmatrix in Spalte BII einzuordnen (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,3 für Gebiete mit geringer Bedeutung und 0,6 für Gebiete mit mittlerer Bedeutung gewählt. Die nachfolgende Tabelle schlüsselt den Kompensationsbedarf nach Parzelle und Bestandstyp auf. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.848 m<sup>2</sup>.

Bestandstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
<b>Parzelle P01</b>									
Intensivgrünland	1.508	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,3	452
Kompensationsbedarf P01									452
<b>Parzelle P02</b>									
Lagerfläche	72	I-	I-	II-	I+	I+	I	0,3	22
Mäßig extensiv genutztes, arten-armes Grünland	1.373	II-	II-	II-	I+	I+	II	0,6	824
Kompensationsbedarf P02									846
<b>Parzelle P03</b>									
Thujahecke/ Ziersträucher	51	I-	I-	II-	I+	I+	I	0,3	15
Lagerfläche/ Schotterweg	7	I-	I-	II-	I+	I+	I	0,3	2
Mäßig extensiv genutztes, arten-armes Grünland	889	II-	II-	II-	I+	I+	II	0,6	533
Kompensationsbedarf P03									550
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>									<b>1.848</b>

### 3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt für Parzelle P01 (452 m<sup>2</sup>) vollständig auf dem Baugrundstück (Flur Nr. 716) durch Entwicklung einer Obstwiese (Anrechnungsfaktor 1,0).

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe auf Parzelle P02 und P03 (1.396 m<sup>2</sup>) erfolgt zum Teil auf dem Baugrundstück (Flur Nr. 719 und 720). Auf einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> wird mit einem Anrechnungsfaktor von 0,5 eine Obstwiese entwickelt. Das zu erhaltende Gehölz (84 m<sup>2</sup>) wird mit in die Ausgleichsfläche einbezogen, jedoch mit dem Faktor 0 angerechnet. Es können 208 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche erzeugt werden.

Zusätzlich wird auf einer externen Ausgleichsfläche (Flur Nr. 624, Gemarkung Zinzenzell, Gemeinde Wiesenfelden) eine Ausgleichsfläche von 1.188 m<sup>2</sup> entwickelt.

Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet Wiesenfelden wird neben einer grundbuchrechtlichen Sicherung auch ein städtebaulicher Vertrag erforderlich.

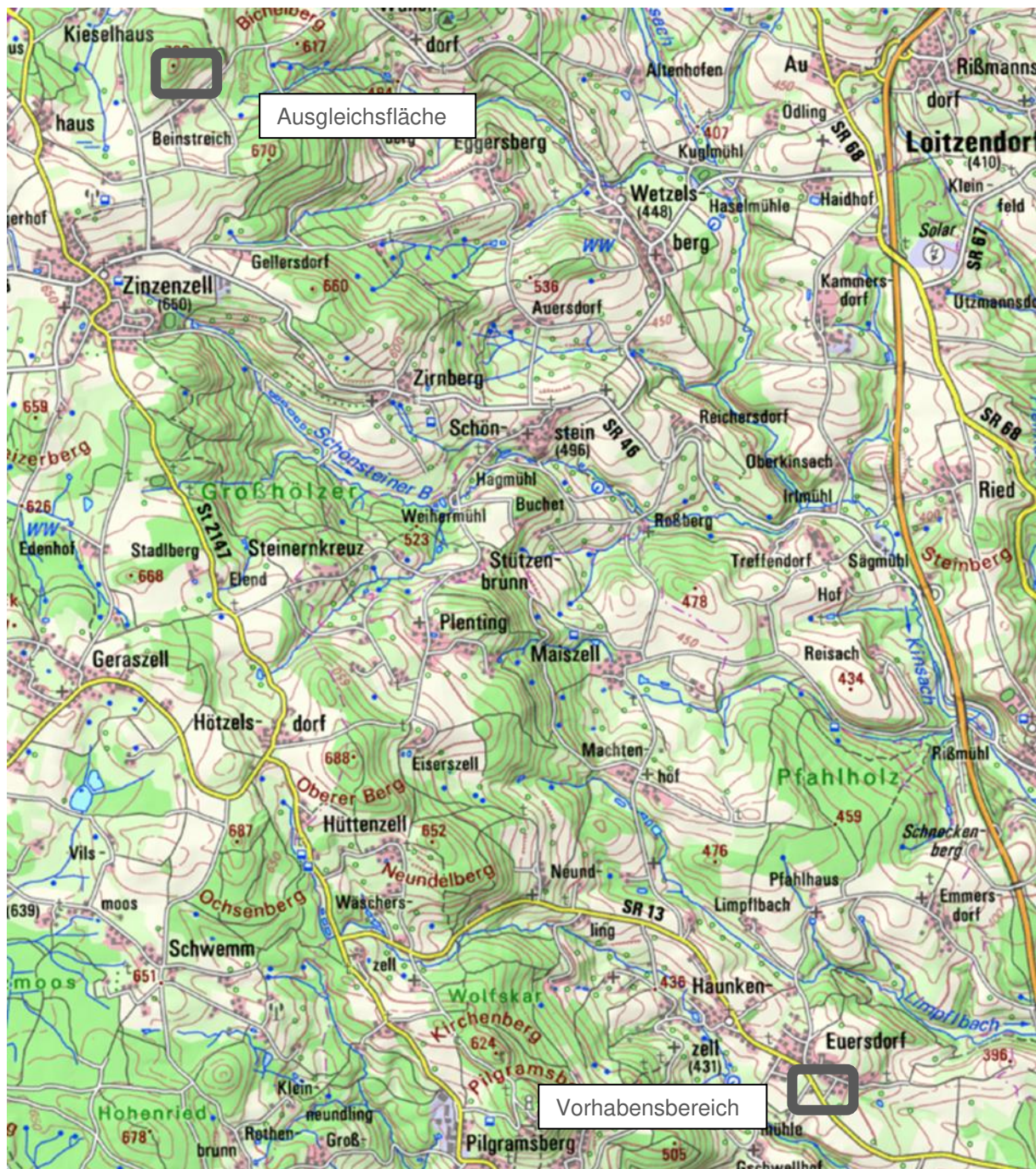


Abbildung 3: Lage von Vorhabensbereich und Ausgleichsstandort



### **3.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- 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
- Festsetzung einer Pflanzzone (Heckenpflanzung) am südöstlichen Baugebietsrand von Parzelle P01 und am nordwestlichen Baugebietsrand von Parzelle P02 und P03.



### Planzeichen Bestand

- Straßengraben
- Wiesengraben
- Eschenreihe
- Thujahecke
- Ziersträucher
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- Magerer Wiesenrandstreifen
- Artenreicher Wiesenrandstreifen
- Intensivgrünland
- Straßengraben
- Überfahrt
- Lagerfläche
- Schotterweg
- Asphaltstraße

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Euersdorf II

Planinhalt:  
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:  
28.10.2021

Planung:

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
5027\_bestand2

### Planzeichen Eingriffsermittlung

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarf

Gebiet mit geringer Bedeutung  
Kompensationsfaktor 0,3

Gebiet mit mittlerer Bedeutung  
Kompensationsfaktor 0,6

### Weitere Planzeichen

Geltungsbereich



1:1.000

**Team  
Umwelt  
Landschaft**

fr t z halser und christine pronold  
dipl.ing\*, landschaft.sarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggen Dorf

telefon: 0591/3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

## II. SATZUNG

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

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.  
Flur Nr. 716; 719, 718 (TF) und 721, Gemarkung Haunkenzell

### § 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) **Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:**

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, abgesetzte Pultdächer oder Walmdächer mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung in kleinformatischen Dachplatten; ausschließlich bei untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Blechdeckung zulässig.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,75 m, gemessen ab bestehendem Gelände.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist über Grünflächen oder Mulden auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

**b) Textliche Festsetzung zur Grünordnung**

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

**Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume heimischer	Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzzonen)

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzweite in den festgesetzten Hecken beträgt 1,0 - 1,5m. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

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

Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 12-14cm oder vergleichbare Solitärqualität.

### **Bepflanzung der Baugrundstücke**

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

### **Stützmauern, Geländeänderungen**

Neu entstehende Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 2) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

### **Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 10 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

### **Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**

Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, alternativ ist die Ableitung des Oberflächenwassers in ausreichend dimensionierte, versickerungsfähige Grünflächen möglich.

### **Unbebaute Grundstücksflächen**

Reine Schotter-, Kies- oder Steinflächen, die nicht als Wege-, Platz- oder Lagerflächen dienen, dürfen max. 2 % des Baugrundstückes einnehmen.

### **Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege**

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser und Ruderalpflanzen ist durch Mahd der Flächen gemäß Ausgleichsflächenplan zu reduzieren.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 1.848 m<sup>2</sup> wird für insgesamt 660 m<sup>2</sup> auf den Baugrundstücken (Flurnummer Flur Nr. 716 und 719, 720, Gemarkung Haunkenzell) erbracht.

Die übrigen 1.188 m<sup>2</sup> werden auf einer externen Ausgleichsfläche (Flur Nr. 624 Gemarkung Zinzenzell Gemeinde Wiesenfelden) erbracht. Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung Streuobstwiese mit Reptilienhabitat, s. beigefügter Lageplan) sind den zulässigen Eingriffen im Satzungsgebiet nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Eine Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Wiesenfelden sowie durch Grundbucheintrag.

Mit Rechtskraft der Einbeziehungssatzung ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## § 5 Textliche Hinweise

- a) **Landwirtschaft**  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- b) **Niederschlagswasserableitung**  
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW). Die Errichtung von Regenwasserzisternen wird empfohlen.
- c) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**  
Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser zu unterlassen. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.
- d) **Archäologie**  
Bei archäologischen Bodenfunden ist gemäß § 8 DSchG umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- e) **Abfallentsorgung**  
Die Abfallbehälter der neu geplanten Grundstücke sind an den Abfuhrtagen an der Gemeindestraße 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) **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.
- i) **Metalldächer**  
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.







- j) Altlasten**  
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Rattiszell altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- k) Bodenschutz**  
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.
- Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzte Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.
- l) Grundwasserwärmepumpen**  
Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung, erteilt durch das Landratsamt Straubing-Bogen, erforderlich. Grundwasserwärmepumpen können sich gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

### **§ 6 Satzung**








Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



### Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeinutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 500 m<sup>2</sup> und 452 m<sup>2</sup>
-  Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obstbaumhochstämmen gemäß Plandarstellung, StU 12-14cm; Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
-  Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß textlicher Festsetzungen auf mindestens 2/3 der Länge oder einer Obstbaumreihe
-  Erhalt der bestehenden Gehölze
-  Baugrenze
-  öffentliche Erschließungsstraße

### Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
-  anbaufreie Zone
-  Parzellengrenze
-  P01 Nummerierung geplante Parzelle
-  1120 m<sup>2</sup> geplante Größe der Parzelle
-  750 Flurnummer
-  Flurgrenze

Gemeinde Rattiszell  
Einbeziehungssatzung Euersdorf II

Datum: 29.10.2021 M 1 : 500

**Team Umwelt Landschaft** G+S  
fritz halser und christine pronold  
 dipl.ing\*, landschaftsarchitekten  
 am stadtpark 8  
 94469 deggen Dorf  
 fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de





GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN



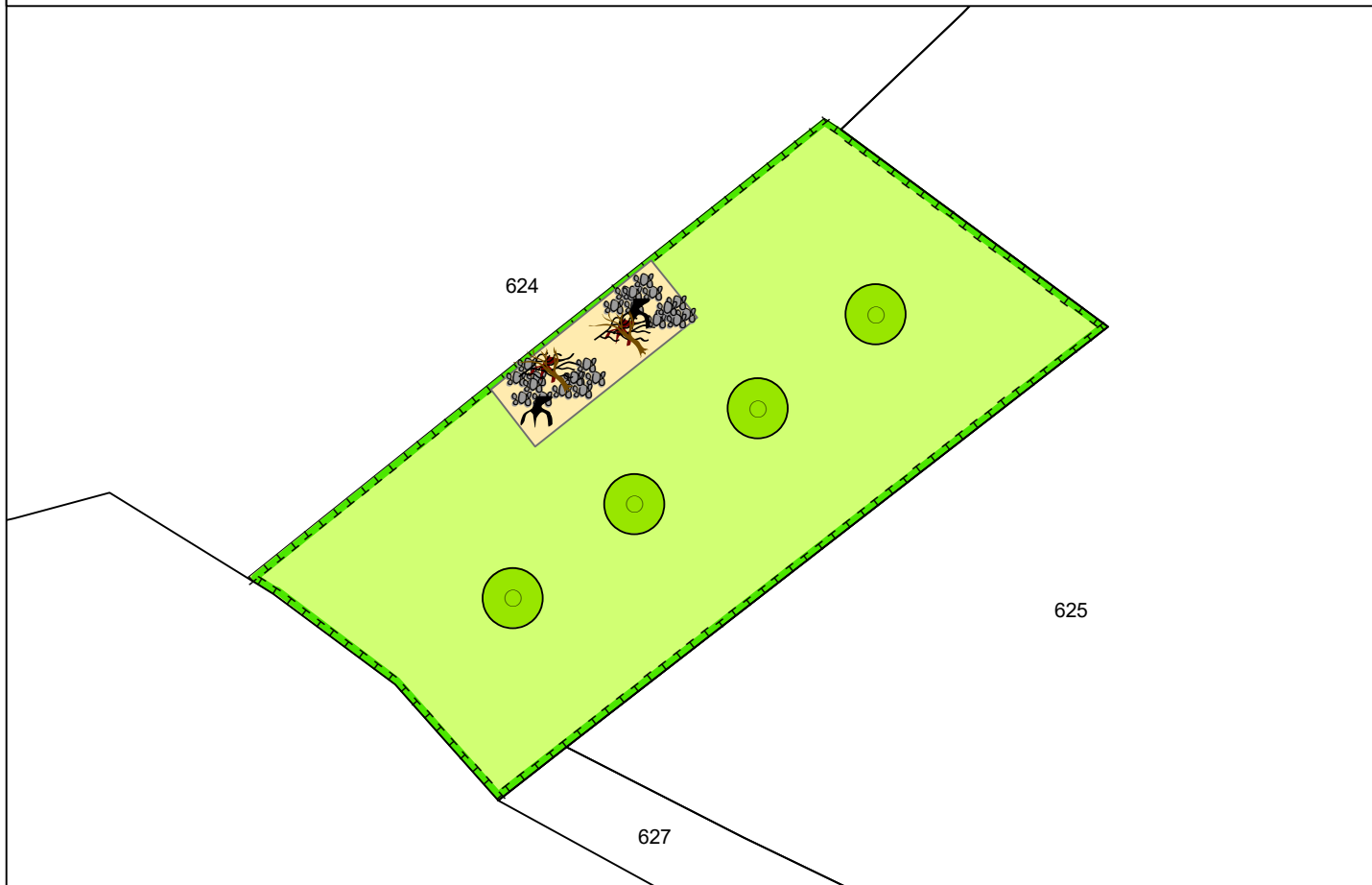
## Bestand






## Planzeichen Bestand

-  Obst-Niederstämme gepflanzt
-  Ranken
-  Altgrasflur, nährstoffreich
-  Steinriegel

## Planung



## Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 1.188 m<sup>2</sup>
-  Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Entfernung der Niederstamm-Obstbäume und Pflanzung von Obstbaumhochstämmen gemäß Plandarstellung, StU 12-14cm; Ausmagerungsmahd in den ersten 2 Jahren mit 3-4 Schnitten pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes; weitere Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
-  Anlage von Reptilienhabitaten am Traufrand der Gehölze
  - # Aushub eines ca. 8m langen und ca. 3m breiten Streifens (Tiefe ca. 100 cm)
  - # Verfüllung mit einer dünnen Dränageschicht aus Kies
  - # Befüllen der Mulden mit Steinen und Sandgemisch
  - # Bedecken der Steinhäufen mit Wurzelstöcken und Reisigmaterial
  - # Strukturelemente wie Totholz- und Steinhäufen sollten mit einem Sandkranz (ca. 1m Breite und ca. 50cm Höhe) versehen werden
  - # Einbringen von Wurzelstöcken und Reisigmaterial

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Euersdorf II

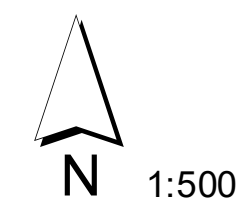
Planinhalt:  
Externe Ausgleichsfläche  
Flur Nr. 624 Gemarkung Zinzenzell  
Gemeinde Wiesenfelden

Datum:  
28.10.2021

Planung:

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
5027\_Ausgleich\_extern1



**Team  
Umwelt  
Landschaft**

fr. tz halser und christine pronold  
dipl. Ing., landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggendorf

telefon: 0991/3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

### III. VERFAHREN

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

#### 1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rattiszell .....

.....  
Reiner, 1. Bürgermeister

#### 2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rattiszell .....

.....  
Reiner, 1. Bürgermeister

#### 3. SATZUNG:

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

Rattiszell .....

.....  
Reiner, 1. Bürgermeister

#### 4. AUSFERTIGUNG:

Rattiszell .....

.....  
Reiner, 1. Bürgermeister

#### 5. BEKANNTMACHUNG:

Die Einbeziehungssatzung wurde am ..... bekannt gemacht.

Rattiszell .....

.....  
Reiner, 1. Bürgermeister

Planung:  
29.10.2021

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

**Team G+S  
Umwelt  
Landschaft**  
fritz halsler und christine gronold  
dipl.ling\*, landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggen Dorf  
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de