



# **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

## **KRISESZELL**

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

<b>Gemeinde:</b>	<b>Rattenberg</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Straubing-Bogen</b>
<b>Reg.bezirk:</b>	<b>Niederbayern</b>

**Satzung in der Fassung vom 07.09.2023**

**Verfahrensträger: Gemeinde Rattenberg**

Dorfplatz 15  
94371 Rattenberg  
Tel.: 09963 / 9410-0  
Fax: 09963 / 9410-33  
gemeinde@rattenberg.de  
www.rattenberg.de

Rattenberg, den 07.09.2023

.....  
Dieter Schröfl  
1. Bürgermeister

**Planung:**

 **mks**  
**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
ascha@mks-ai.de  
www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## **Satzung**

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung 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 Satzung - Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1: 1.000  
sowie  
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

- a) Art der baulichen Nutzung: Es sind ausschließlich Wohngebäude und Nebengebäude zulässig.
- b) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten.

- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 7,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen, Carports und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beim Flachdach die Oberkante der Attika. Die Bezugspunkte sind bei Satteldach in der traufseitigen Gebäudemitte talseits, bei Flachdach in der Gebäudemitte talseits, zu messen.
- d) Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Zulässige Dachformen:

Symmetrisches Satteldach, Zulässige Dachneigungen: 15°- 35°,

Flachdach ist ausschließlich für Carports oder Garagen zulässig.

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen oder anthrazit, Metalldachdeckungen Farbe grau, Holzdeckungen. Flachdächer bei Carports oder Garagen sind zu begrünen.

- e) Dachgauben: Mit einer Gesamtlänge vom max. 1/3 der Gebäudelänge und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- f) Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- g) Abgrabungen, Auffüllungen:  
Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m und Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- h) Stützmauern: Bei Abtragsböschungen zulässig bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,0 m, bei Auftragsböschungen bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0 m. Zulässig sind Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit sowie begrünte Winkelstützmauern oder Stützelemente aus Beton.
- i) Flächenbefestigungen:  
Für die Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen, von privaten Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
- j) Grundstückseinfriedungen:  
Zulässig sind: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.  
Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände, sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.
- k) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:  
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- l) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Mulden, Rigolen) auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist von Bauherrn im Zuge der Erschließung zu prüfen. Sollte eine Versickerung nicht vollständig möglich sein, ist eine Ableitung nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen an der Erschließungsstraße zulässig. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die

Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit der TRENKW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

m) Grünordnung auf privaten Flächen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 5.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (planliche Festsetzung 5.3). Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist auf mindestens 70 % der Grenzlänge eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten (planliche Festsetzung 5.2).

Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial aus dem Herkunftsgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen: 1,0 m.

Mindestpflanzqualitäten und -größe:

Laubbaum, 2. Wuchsordnung, Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 250 cm.  
Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12- cm. Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Liste 2 Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

n) Kompensationsflächen (Planliche Festsetzung 4.1):

Entwicklungsziel:

Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (BNT B432 gemäß BayKompV).

### 1. Obstbaumpflanzung:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 5.3 ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. Pflanzabstand der Bäume untereinander mindestens 10 m. Gesamtzahl 6 Stück. Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen).

Sortenvorschläge, Auswahl, nicht abschließend:

#### Apfel:

Alkmene, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Winterrambur

#### Birne:

Bunte Juli, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern.

#### Kirsche:

Büttners Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneol, Regina, Valeska

#### Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Katinka, Wagenheims Frühzwetschge, Zibarte.

Maßnahmen bei der Pflanzung:

Einbau von ausreichend groß dimensionierten unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Korrosion des Drahtes ungehindert wachsen können. Anbringen von Drahtthosen als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit 2 Pfählen zu sichern. Innerhalb jeder Fläche ist eine Ansitzstange für Greifvögel zu errichten, die ca. 2 m höher ist als die Spitze der Baumkronen (Schutz vor Wipfelbruch).

Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume:

Keine Stammkalkung. Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungsschnitt, kein Ertragsschnitt).

### 2. Pflege der Wiesenflächen:

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 01.07.

2. Schnitt 01.09. - 15.09.

Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

### 3. Abgrenzung der Ausgleichsflächen:

Die Abgrenzung der Ausgleichsflächen ist durch gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen.

#### o) Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen und den Kompensationsflächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

## **§ 5 Hinweise**

### a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

### b) Bodendenkmäler.

Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

### c) Hinweise des Stromversorgers

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden, die bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Ein entsprechender Prüfnachweis ist vom Bauherrn vorzulegen.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir da-rauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

### d) Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII/MBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW – zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

e) Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Rattenberg zu informieren.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.



Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

f) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Es ist stets auf die Trennung der Bodenschichten zu achten, es darf keine Vermengung von Ober- und Unterboden erfolgen.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsflächen nach DIN 19731 gegeben sein.

Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. Regel nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.11.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Rattenberg hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 09.03.2023 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 27.03.2023 bis 28.04.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Rattenberg hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 durchgeführt.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat am 07.06.2023 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.06.2023 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 09.07.2023 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2023 als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den

.....  
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

### 7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den

.....  
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am  
bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

ortsüblich

Rattenberg, den

.....  
(D. Schröfl 1. Bürgermeister)

## **Begründung**

### **1. Planungsanlass und -ziel**

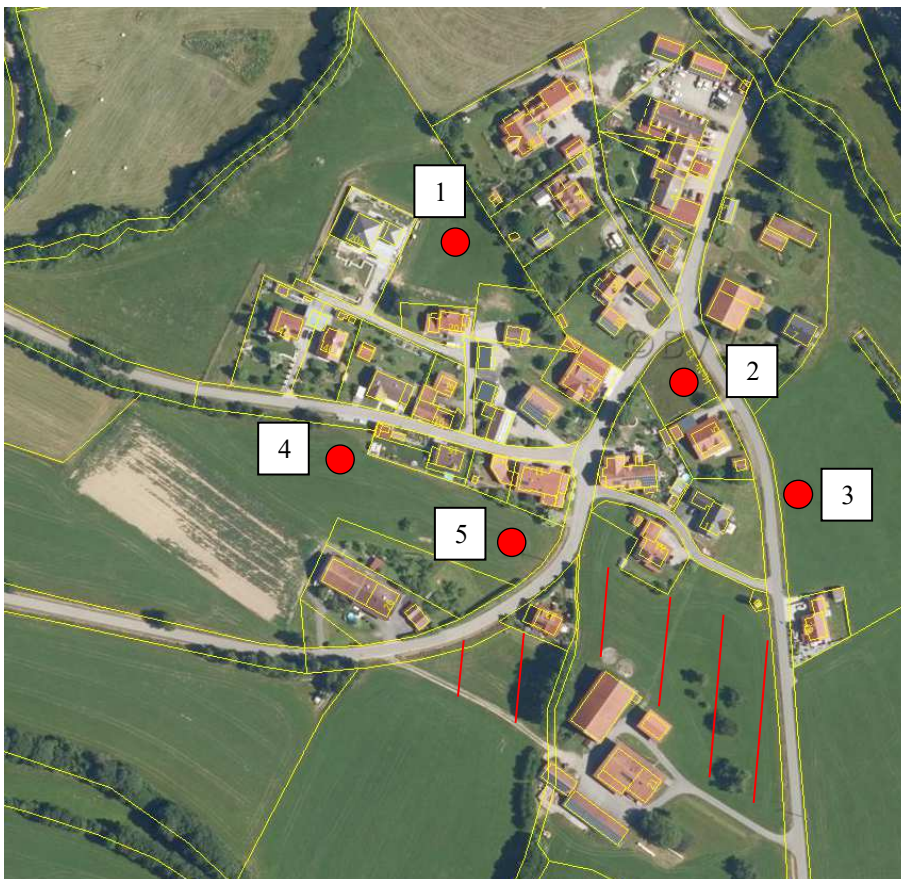
Der Ortsteil Kriseszell ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Rattenberg als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am westlichen Ortsrand ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden auf einer Teilfläche der Flurnummer 520 der Gemarkung Siegersdorf durch einen ortsansässigen Gemeindebürger geplant. Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohngebäude mit Nebengebäuden zu schaffen, hat die Gemeinde Rattenberg die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Durch die Satzung werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 die abgegrenzten Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Kriseszell zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den östlich angrenzenden Siedlungsbereich an und ist unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse in Kriseszell mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbart. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass die bauliche Entwicklung keine neuen Erschließungsanlagen erfordert. Die Gemeinde Rattenberg beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am westlichen Ortsrand von Kriseszell die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort gestärkt werden. Um den weiteren kurzfristigen Bedarf für ortsansässige Bürger decken zu können wird daher die vorliegende Einbeziehungssatzung aufgestellt.

### **2. Alternativenprüfung**

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP2020). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Für den Ortsteil Kriseszell liegen bislang keine Bebauungspläne oder Satzungen vor. Auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet (MD) sind Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Im südlichen Ortsbereich sind die Flächen als Entwicklungsbereich für landwirtschaftliche Betriebe von Bedeutung und daher für die Errichtung von Wohngebäuden nicht vorgesehen (rot schraffierter Bereich in nachstehendem Luftbildauszug). Im Ortsbereich sind verschiedene Grundstücke aufgrund der Erschließungssituation für eine Bebauung grundsätzlich geeignet (rote Punkte in nachstehendem Luftbildauszug).



Luftbild mit DFK und  
Darstellung vorhandener  
Innenentwicklungspotenziale (rote Kreise).

Quelle:  
BayernAtlas-Online

Die Flächen im Bereich „1“ sind zurzeit nicht erschlossen. Mit der Bebauung der östlich angrenzenden Parzelle wurde hier bereits eine Nachverdichtung im Innenbereich umgesetzt. Die angrenzenden Flächen sind zurzeit nicht erwerbbar.

Die Flächen im Bereich „2“ und „3“ befinden sich im Privateigentum, hier ist ein Grunderwerb für eine kurzfristige Mobilisierung nicht möglich. Soweit die Grundstücke erschlossen und bebaubar sind, werden diese von den Eigentümern überwiegend für den Eigenbedarf bzw. örtlichen Bedarf vorgehalten. Eine Veräußerungsbereitschaft an externe Bauwillige besteht nicht, so dass eine Bebauung aktuell durch die Gemeinde nicht forciert werden kann. Die Bereiche „4“ und „5“ umfassen ein zusammenhängendes Bauflächenpotenzial auf der Flurnummer 520. Mit der Aufstellung der gegenständlichen Satzung kann auf der Teilfläche „4“ ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial genutzt werden. Der gegenständlichen Erweiterung der Einbeziehungssatzung liegt ein konkreter kurzfristiger Bedarf zugrunde, der durch die Nutzung eines Teils der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Den Zielen der Landesplanung kann dadurch entsprochen werden.

## 2. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße von Kriseszell nach Unterumwangen. Eine Teilfläche der Flurnummer 533/1 Gmk. Siegersdorf ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundstückszufahrt erfolgt im östlichen Bereich überwiegend über die dort bereits befestigte Fläche und den verrohrten Straßenseitengraben. Dort wird ein Zufahrtsbereich (planliche Festsetzung 3.2) in einer Breite von ca. 23 m festgesetzt, innerhalb dessen Zufahrten zum Grundstück zulässig sind. Außerhalb dieses Einfahrtsbereiches sind Grundstückszufahrten unzulässig, um Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand zu vermeiden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig über den belebten Boden oder über geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Sofern das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden kann, ist eine Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen zulässig.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Rattenberg.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße bereitzustellen.

### 3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am westlichen Ortsrand von Kriseszell. Bei der Teilfläche der Flurnummer 520, Gemarkung Siegersdorf, handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als mehrschüriges gedüngtes Grünland bewirtschaftet wird. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Norden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Unterumwangen, an die sich ebenfalls Wohnbebauung anschließt.



Blick von Norden nach  
Südosten auf den  
Zufahrtsbereich zum  
Grundstück

Quelle:  
Mks AI 2023





Blick Norden nach Südosten auf die Wiesenfläche im einzubeziehenden Bereich.

Quelle:  
Mks AI 2023

Das Plangebiet liegt auf einer mäßig stark geneigten Mittelhanglage und ist nach Norden exponiert. Die Höhenlage des Grundstückes beträgt im Norden an der Grundstücksgrenze ca. 517 m ü. NHN, an der südwestlichen Parzellengrenze ca. 522 m ü. NHN. Das Gelände ist aufgrund der Abschirmung durch Topografie und Bebauung kaum einsehbar. Der Standort liegt außerhalb exponierter Hang- oder Kuppenlagen und hat keine Fernwirkung.

Die das Plangebiet querende 20kV-Freileitung wird durch die Bayernwerk Netz AG ab dem Mast an der Gemeindeverbindungsstraße nach Unterumwangen nach Südosten bis zum Trafogebäude in Kriseszell erdverkabelt.

#### **4. Geplante Entwicklung**

In der einzubeziehenden Teilfläche ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden vorgesehen. Das Maß der Bebauung wird entsprechend der geplanten Wohnnutzung analog einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden (Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten) und von Nebengebäuden zugelassen.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass die Gebäude im nördlichen Teil des Grundstückes errichtet werden. Nach Süden sollen sich die Gartenflächen erstrecken.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des mäßig steilen Gefälles in unterschiedlichen Höhen zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m zugelassen, da die Wohngebäude hangseitig stärker eingreifen. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m zugelassen, um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen.

Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind ebenfalls differenzierte Höhen festgesetzt: Bei Abgrabungen sind maximal 2,0 m sichtbare Mauerhöhe zugelassen, bei Aufschüttungen maximal 1,0 m sichtbare Mauerhöhe. Es sind Natursteinmauern aus

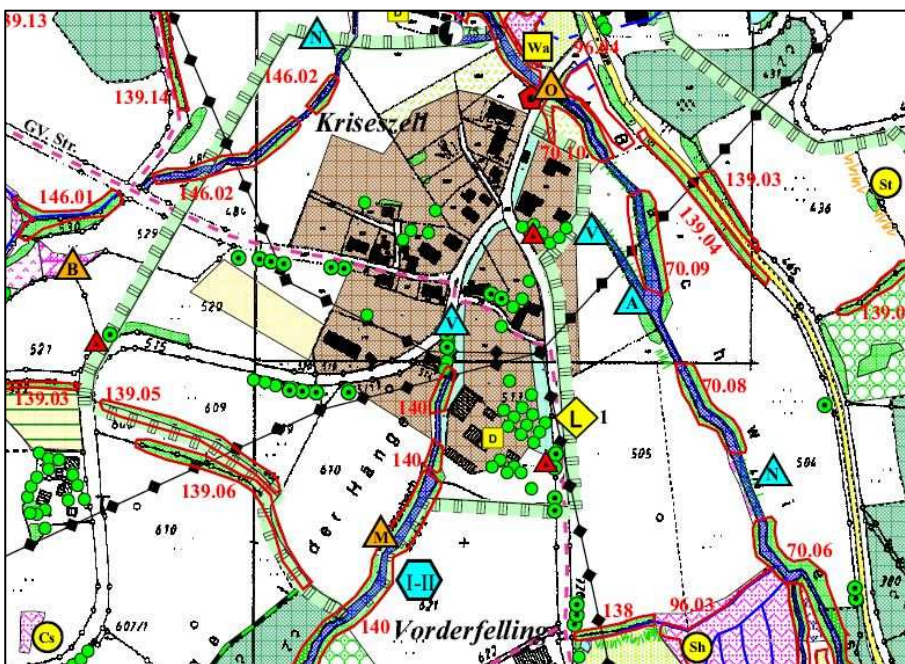
Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit oder begrünte Stützelemente aus Beton zugelassen.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher wird an der landschaftlich relevanten Südseite eine adäquate Eingrünung sichergestellt. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung von Laubbäumen 2. Wuchsordnung oder alternativ von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Zudem ist entlang der Südgrenze auf mindestens 70% der Grenzlänge eine 2-reihige Strauchpflanzung anzulegen. Im Westen wird eine extensive Streuobstwiese als Kompensationsfläche vorgesehen, die dort eine regional- und dorftypische Ortsrandeingrünung sicherstellt.

Festsetzungen zu ortstypischen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen der Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ reduzieren.

## 5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg ist der Planbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Norden und Osten grenzen weitere Dorfgebietsflächen an, nach Westen sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



Auszug FNP-LP  
Rattenberg im Bereich  
Kriseszell

Quelle:  
Gemeinde Rattenberg

## 6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

### 6.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von einem Wohngebäude mit Nebengebäuden auf der Flurnummer 520 in unmittelbarer Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich ermöglicht.



Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Verordnung vom 17.01.2006. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt, die vorhandenen Gehölzbestände an der Böschung bleiben erhalten. Begrünungsmaßnahmen an den relevanten Süd- und Westseiten sichern eine regional- und ortstypische Einbindung in das Landschaftsbild.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Rattenberg eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben steht ausfolgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Satzung ermöglicht in Krisenzell eine geringfügige, der Größe des bestehenden Siedlungsbereiches angepasste Nachverdichtung von einem Wohngebäude mit Nebengebäuden.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer kompakten Ortsabrundung im Wege der Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich ausschließlich in einem Bereich, der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist und umfasst Flächen, die unmittelbar an ein bebautes und topografisch verändertes Umfeld angrenzen. Dadurch wird das Schutzgebiet nicht negativ berührt. Durch das Vorhaben sind keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen betroffen. Es werden keine exponierten Lagen beansprucht, eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Wald, Hecken, Obst- und Laubbäume abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden. Die festgesetzten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ergänzen die bestehenden Landschaftsstrukturen ortstypisch und stellen dadurch eine den Schutzzielen angepasste landschaftliche Einbindung sicher. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

## **6.2. Wasserwirtschaft**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

## **6.3. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

## 7.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

### 7.1.1. Bestand

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil als geschotterte Parkplätze angelegt, bei der Straßenböschung und dem Seitengraben handelt es sich um intensiv gepflegte Grünflächen entlang der Gemeindeverbindungsstraße.

Die

zur Bebauung vorgesehene Wiesenfläche wird nach Auskunft des Eigentümers dreimal jährlich gemäht und regelmäßig gedüngt. Der Vegetationsbestand auf der einzubeziehenden Fläche wurde am 16.05.2023 erfasst. Dominante Gräser sind Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), begleitet in geringen Anteilen von Knäuelgras (*Dactylus glomerata*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*). Löwenzahn (*Traxacum sect. Ruderalia*) ist mit Anteilen von mehr als 25%, Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) bis zu 12,5 % vorhanden.

Ausschließlich im Norden sind entlang des Gehölzbestandes und im Randbereich zur Böschung magere Flächen mit Anteilen von Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) zu finden. An wiesentypischen Kräutern sind Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) mit Anteilen bis 12,5 % bestandsprägend. Vereinzelt sind im nördlichen Randbereich die Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*) und Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*) mit Anteilen unter 1% Anteil begleitend.

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Die geschotterten Stellplätze sind dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) V12 zuzuordnen, der Biotopwert beträgt 1 Wertpunkt (geringer Wert).

Die straßenbegleitenden Böschungen und der Graben sind dem BNT V51 zuzuordnen, der Biotopwert beträgt 3 Wertpunkte (geringer Wert).

Der Bestand der Eingriffsfläche ist als mäßig extensives artenarmes Grünland dem BNT G211 zuzuordnen. Der Biotopwert des Ausgangszustandes beträgt 6 Wertpunkte (mittlerer Wert).

### 7.1.2. Eingriffsschwere

Als maßgebliche Eingriffsflächen sind die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen auf der Flurnummer 533/1 sowie die anteilige Grundstücksfläche der Flurnummer 520 (Netto-Bauparzelle) heranzuziehen.

Der Biotopwert des Ausgangszustandes der Verkehrsflächen (BNT V12 und BNT V51) ist gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Spanne 1-5 Wertpunkte). Die Flächen im Gesamtumfang von 110 m<sup>2</sup> sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfaden mit pauschal 3 Wertpunkten anzusetzen.

Der Biotopwert des Ausgangszustandes der Wiesenflächen (BNT G211) ist mit 6 Wertpunkten gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Spanne 6-10 Wertpunkte). Die Flächen im Umfang von 860 m<sup>2</sup> sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfaden mit pauschal 8 Wertpunkten anzusetzen.

Als Beeinträchtigungsfaktor wird bei den Verkehrsflächen ein Faktor von 0,8 angesetzt, da keine vollständige Überbauung erfolgt und eine Teilfläche bereits geschottert ist.  
Bei den Wiesenflächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 heranzuziehen.

### 7.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	110	3	0,8	264
mittel	860	8	0,35	2.408
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
<b>Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>				<b>2.672</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>		<b>Sicherung</b>	
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Verbesserung Kleinklima, Schaffung von Lebensräumen für Insekten, Verringerung Oberflächenabfluss		Textliche Festsetzung § 4 d)	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 i)	
<b>Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)</b>				<b>5 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)</b>				<b>2.538</b>

## **7.2. Kompensationsfläche**

Die naturschutzfachliche Kompensation wird in unmittelbarem Anschluss an den einbezogenen Bereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 520, Gemarkung Siegersdorf, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 635 m<sup>2</sup> erbracht.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der mäßig extensiv genutzten artenarmen Wirtschaftswiese am westlichen Ortsrand von Krisezell. Zur Kompensation soll die Fläche zu einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung entwickelt werden. Hierfür sind die Pflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen und die Extensivierung der Wiesenflächen vorgesehen.

Die mäßig extensiven Wiesen bieten ein gutes Artenpotenzial, das durch eine weitere Extensivierung und Aushagerung die Pflanzen für magere Standorte fördert. Daher ist jegliche Düngung einzustellen und eine zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr vorgesehen.

### **7.2.1 Maßnahmen Obstbäume:**

#### **Pflanzung von Obstbäumen**

Pro Planzeichen im Lageplan ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand Bäume untereinander mindestens 10 m. Gesamtzahl 6 Stück. Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen). Sortenvorschläge, Auswahl, nicht abschließend:

#### Apfel:

Alkmene, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Winterrambur

#### Birne:

Bunte Juli, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern

#### Kirsche:

Büttners Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneol, Regina, Valeska

#### Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Katinka, Wagenheims Frühzwetschge, Zibarte

#### **Maßnahmen bei Pflanzung**

Einbau von ausreichend groß dimensionierten unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Korrosion des Drahtes ungehindert wachsen können. Anbringen von Drahtosen als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit 2 Pfählen zu sichern. Innerhalb jeder Fläche ist eine Anstanzstange für Greifvögel zu errichten, die ca. 2 m höher ist als die Spitze der Baumkronen (Schutz vor Wipfelbruch).

#### **Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume**

Keine Stammkalkung. Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungsschnitt, kein Ertragsschnitt).

## **7.2.2 Maßnahmen Wiesenflächen**

### **Pflege der Wiesenflächen durch zweimalige Mahd**

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 01.07.
2. Schnitt 01.09. - 15.09.

Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

### **Abgrenzung der Ausgleichsflächen**

Die Abgrenzung der Ausgleichsflächen ist durch gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen.

## **7.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung**

<b>Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>										
<b>Maß-nahme Nr.</b>	<b>Ausgangszustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Prognosezustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Ausgleichsmaßnahme</b>			
	<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Aufwertung</b>	<b>Entsiegelungs-faktor</b>	<b>Ausgleichs-umfang (WP)</b>
1	G211	Mäßig extensives artenarmes Grünland	6	B432	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	635	4	0	2.540
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>2.540</b>
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsumfang				2.540						
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>				<b>2.538</b>						
Differenz				2						

## 8. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

### 8.2.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

### 8.2.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Reptilien und Lurche.

#### Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die angrenzenden Hecken an der Gemeindeverbindungsstraße nach Unterumwangen sowie die Hecken und Gartenbereiche am Ortsrand von Kriseszell sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante ortstypische Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

#### Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Wald-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

	schnepe, Erlenzeisig, Waldkauz	
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfbereiche, Schilfbereiche	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänse-säger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig und mit Gehölzen durchsetzt.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.

Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

### Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhäufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Nordexposition der Fläche mit ungünstiger Besonnung. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Nordexposition der Fläche mit ungünstiger Besonnung, unstrukturierte Wiesenflächen. Keine Betroffenheit.



Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

#### **Artengruppe Amphibien:**

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

### **9. Unterlagenverzeichnis**

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Krisenzell“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000.
- Textteil 1. Erweiterung Ortsabrundungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Krisenzell“, Satzung und Begründung, Seiten 1-25.