



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

RAMPSBERGER STRASSE

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde:	Rattenberg
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Hinweis:

Änderungen zur Vorentwurfsfassung vom 12.09.2024
sind nachstehend in rotere Schriftfarbe gekennzeichnet

Entwurf in der Fassung vom 17.07.2025

Verfahrensträger: Gemeinde Rattenberg

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

Rattenberg, den 17.07.2025

.....
Dieter Schröfl
1. Bürgermeister

Planung:

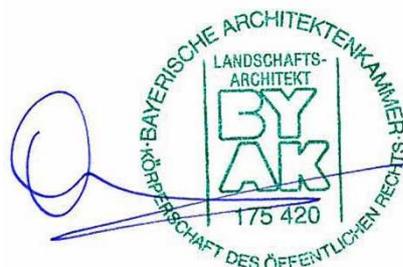
 **mks**
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Viktoria Loibl
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der nördliche Ortsbereich von Rattenberg entlang der Rampsberger Straße **und im Bereich des östlichen Dorfplatzes** ist durch eine typische Dorfgebietsnutzung geprägt. **Neben Wohnen (Dorfplatz 23, Rampsberger Straße 3, 4 und 8), Handwerk (Schreinerei Rampsberger Straße 3), und Gewerbe (Kfz-Betrieb Rampsberger Straße 2) ist auch Landwirtschaft (Dorfplatz 17) vorhanden.** Die Flächen nordwestlich der Rampsberger Straße sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt, im Norden befindet sich das Gewerbegebiet GE „Bruckstein“. Östlich der Straße befindet sich ein Wohngebäude (Rampsberger Straße Haus-Nr. 8) im Außenbereich. Südlich des Wohnhauses befinden sich landwirtschaftliche Flächen, für die vonseiten ortsansässiger Bürger eine Bebauungsnachfrage besteht. Beabsichtigt ist eine Bebauung von Teilflächen der Flurnummern 983, 984 und 985 der Gemarkung Rattenberg.

Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich. Vonseiten eines unmittelbar ansässigen Gemeindegängers besteht die Absicht, südlich des Wohnhauses Rampsberger Straße 8 ein Einfamilienhaus zu errichten. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen 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 Rattenberg zugeordnet und einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt. Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den südlich angrenzenden Siedlungsbereich des Dorfgebietes Rattenberg an. **Durch die Einbeziehungssatzung soll eine dem dörflichen Umfeld entsprechende bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Neben Wohnnutzungen sind im einbezogenen Bereich die gemäß § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich sofern sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügen.** Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse in Rattenberg ist die Entwicklung mit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass die bauliche Entwicklung keine neuen Erschließungsanlagen erfordert und zu einer flächensparenden Bebauung beiträgt. Die Gemeinde Rattenberg beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am nördlichen Ortsrand von Rattenberg die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung **und Betriebe**. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden und eine ausgewogene **Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Erwerbsstruktur** am Hauptort gestärkt werden. Um den weiteren kurzfristigen Bedarf für ortsansässige Bürger decken zu können wird daher die vorliegende Einbeziehungssatzung aufgestellt.

2. Alternativenprüfung / Bauflächenpotenziale

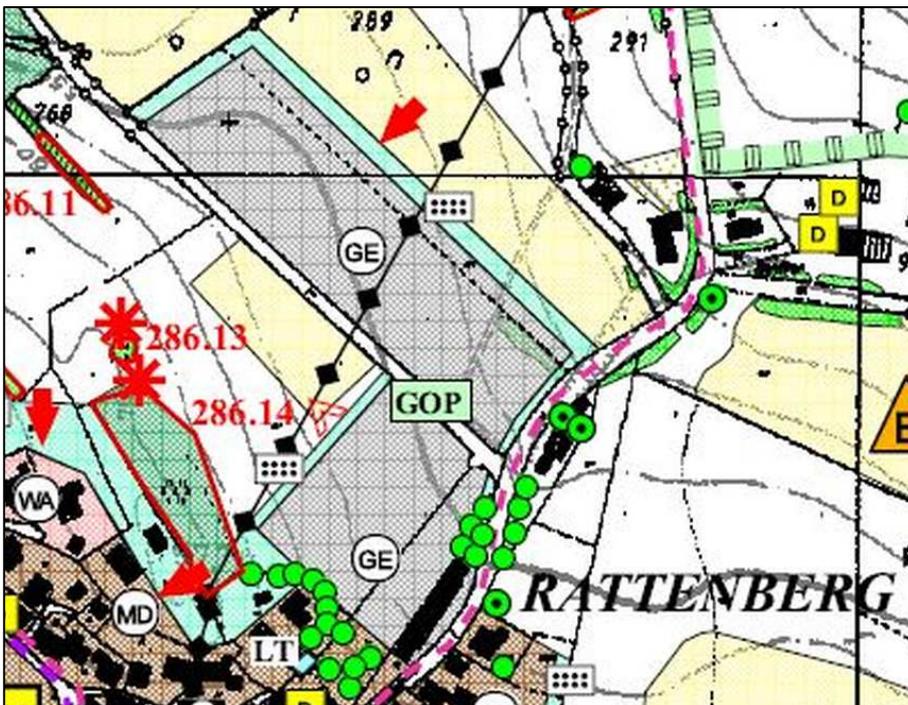
Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP 2023). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Für den Hauptort Rattenberg hat die Gemeinde zuletzt im Jahr 2020 mit der Erschließung des Baugebietes „Am Pfaffenhözl“ Baumöglichkeiten für 24 Parzellen geschaffen. Eine Erweiterungsmöglichkeit ist im Flächennutzungsplan vorgesehen, es ist hier jedoch noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Im Baugebiet „Am Pfaffenhözl“ sind aktuell 18 Bauplätze veräußert. Die noch freien Bauplätze sollen als mittelfristige Reserve vorgehalten werden, um

bei entsprechender Nachfrage seitens der Gemeinde eigenes Bauland anbieten zu können. Darüber hinaus wurden kleiner bedarfsgerechte Baumöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung geschaffen, so 2021 die Einbeziehungssatzung Rattenberg, Bereich Birkenweg, 2022 die Außenbereichssatzungen Steinachern und Kriseszell.

2.1. Bauflächenpotenziale Flächennutzungsplan

Für Gewerbebetriebe stehen im Gewerbegebiet GE „Bruckstein“ keine Flächen mehr zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan sind südlich des GE „Bruckstein“ weitere Gewerbeflächen dargestellt. Eine Teilfläche wird durch den bestehenden Schreinereibetrieb an der Rampsberger Straße genutzt. Die potenzielle Erweiterungsfläche nach Nordwesten befindet sich in Privatbesitz, die Gemeinde hat hier keinen Zugriff.

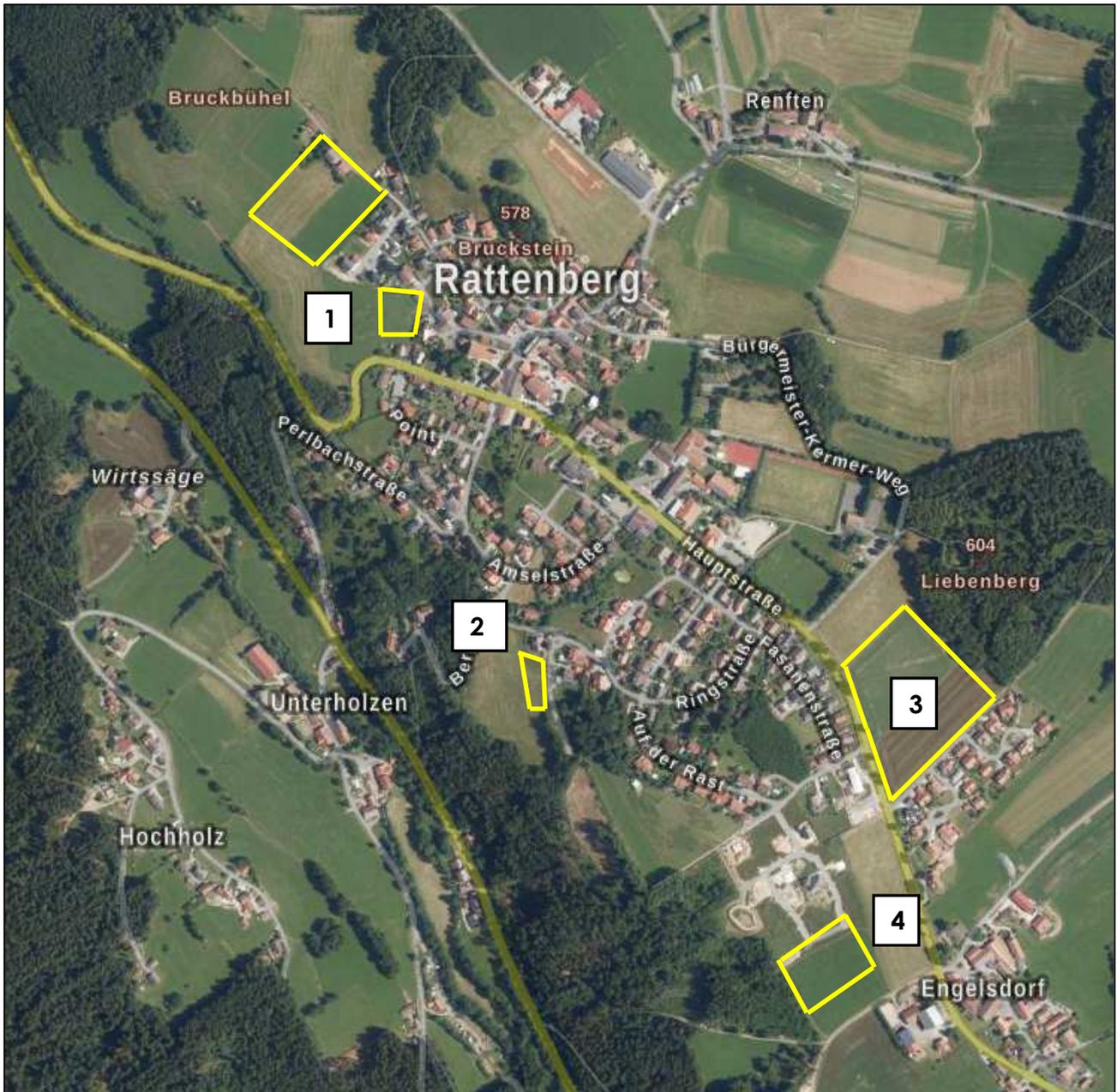


Ein zuletzt 2024 aufgestelltes Deckblatt Nr. 1 zum B-Plan GE „Bruckstein“ im nordwestlichen Anschluss wird zurzeit nicht fortgeführt, da der Antragsteller den Betrieb zwischenzeitlich veräußert hat und zunächst kein Bedarf für eine Erweiterung besteht. Eigene Flächen hat die Gemeinde Rattenberg darüber hinaus nicht zur Verfügung.

Für Wohnbauflächen wurden die möglichen Alternativen geprüft. Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg sind in drei Bereichen Wohnbauflächen (siehe Übersichtslageplan unten) dargestellt, die als wesentliche vorhandene Entwicklungsreserven zu werten sind:

- Gebiet 1: Wohnbauflächen westlich Baugebiet „Heuäcker“ mit ca. 1,5 ha und Dorfgebietsflächen bis zum Kirchweg mit ca. 0,5 ha. Insgesamt ca. 18 Parzellen.
- Gebiet 2: Flächen südlich Wiesenweg mit ca. 0,20 ha. 2 Parzellen.
- Gebiet 3: Flächen östlich der Hauptstraße Kreisstraße SR 38 und nördlich der Wohnbauflächen am Liebenberg. Flächengröße ca. 2,8 ha. Ca. 28 Parzellen.
- Gebiet 4: WA Am Pfaffenhölzl, BA2. 11 Parzellen.

Die Summe der Bauflächenpotenziale der Darstellungen im Flächennutzungsplan umfassen Flächen für insgesamt ca. **59 Bauparzellen**.



Übersichtslageplan Flächenreserven Wohnbauflächen (Quelle: BayernAtlas Online 07/2024))

Bewertung der Bauflächenpotenziale:

Gebiet 1: Westlich Heuäcker und MD Kirchweg.

Im Bereich Heuäcker erfolgte die letzte Bauflächenausweisung durch die Gemeinde Rattenberg. Die Flächen westlich davon liegen mit etwa 300 m Entfernung nahe dem Dorfkern von Rattenberg. Die mäßig stark nach Südwesten geneigten Flächen weisen eine gute Wohnlage auf. Die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden, so dass bestehende Infrastrukturen genutzt werden können. Wegen der zentrumsnahen Lage und der vergleichsweise guten Erschließungsvoraussetzungen sollen die Flächen westlich des Baugebietes Heuäcker für eine künftige Wohnbauflächenentwicklung vorgehalten werden. Im Süden wurden bereits Teilflächen mit einer Größe von ca. 7.250 m² im Zuge des Deckblattes Nr. 1 zum Flächennutzungsplan herausgenommen (Änderungsbereich Deckblatt Nr. 1-4) und als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Dadurch sind ca. 7 Bauparzellen

entfallen. Bislang war ein Grunderwerb der in Privatbesitz befindlichen Flächen zur Weiterentwicklung der Flächen nicht möglich.

Gebiet 2: Flächen südlich Wiesenweg

Die Fläche ist durch die mäßige Südwestexposition gut für eine Wohnbebauung geeignet. Die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden. Wichtige Infrastruktureinrichtungen (Schule, KiTa, Sportanlagen) können in etwa 300 m Entfernung erreicht werden, der Dorfplatz in etwa 400 m. Im Zuge des Deckblattes Nr. 1 zum Flächennutzungsplan wurde ein großer Teil der damaligen WA-Darstellungen zurückgenommen (Änderungsbereich Deckblatt Nr. 1-3). Die zurückgenommenen Flächen im Westen im Umfang von ca. 9.100 m² wurden als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Dadurch entfielen ca. 8 Bauparzellen. Es bleibt lediglich eine Teilfläche von ca. 2.000 m² bis auf Höhe der bestehenden Bauparzelle erhalten. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und konnten bislang nicht erworben werden.

Gebiet 3: Flächen östlich Hauptstraße und nördlich Wohngebiet am Liebenberg

Die ca. 2,8 ha umfassenden Flächen liegen östlich der Hauptstraße (Kreisstraße SR 38) und schließen nördlich an das bestehenden Wohnbaugebiet „Liebenberg“ an. Die Flächen sind mäßig nach Süd und Südwest geneigt. Nördlich schließen sich das Sportzentrum und Schule sowie Kita an, wodurch eine günstige infrastrukturelle Lage gegeben ist. Einschränkungen bestehen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für die Flächen unmittelbar entlang Kreisstraße. Die Erschließungsvoraussetzungen sind wegen der ungünstigen Kanallage hier weniger günstig. Die Gemeinde Rattenberg ist seit Jahren bemüht, diese Flächen zu erwerben und einer Bebauung zuzuführen, ein Erwerb war bislang nicht möglich. In der Folge wurde als Alternative zur Deckung des Bedarfes das WA „Am Pfaffenhözl“ entwickelt. Da ein Grunderwerb weiterhin nicht möglich ist, sah sich die Gemeinde veranlasst, einen Teil der Flächen im Zuge des Deckblattes Nr. 1 zum Flächennutzungsplan herauszunehmen (Änderungsbereich Deckblatt Nr. 1-2), um sich entsprechend Entwicklungsspielräume an anderer Stelle zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Baulandbedarfes zu schaffen. Hierbei wurden die Flächen südlich der Sportanlagen in einem Umfang von ca. 4.500 m² künftig als gliedernde Grünflächen dargestellt. Es verblieben die Flächen nördlich des WA Liebenberg in der Darstellung als Wohnbauflächen. Dadurch entfielen ca. 5 Bauparzellen. Die Rücknahme der verschiedenen Bauflächen in den Bereichen 1-3 für insgesamt etwa 20 Bauparzellen entsprach in ihrem Umfang nahezu der geplanten Erschließung des Bauabschnittes 1 des WA „Am Pfaffenhözl“ (24 Parzellen). Dadurch konnte gewährleistet werden, dass die Gemeinde Rattenberg Bauflächen nicht über das im Flächennutzungsplan bislang als angemessener Bedarf verankerte Maß hinaus ausgewiesen hat.

Gebiet 4: WA „Am Pfaffenhözl“ BA2

Der erste Bauabschnitt des WA „Am Pfaffenhözl“ ist erschlossen und zu einen großen Teil veräußert. Für den Erweiterungsbereich hat die Gemeinde Rattenberg entsprechende Zugriffsmöglichkeiten, so dass eine Weiterentwicklung möglich ist. Der BA2 wird erschlossen, sobald im BA1 die letzten freien Bauplätze veräußert werden.

2.2. Bauflächenpotenziale Baulücken

Am Hauptort Rattenberg sind in den bestehenden Siedlungsbereichen unbebaute Grundstücke vorhanden, die sich für eine bauliche Nachverdichtung eignen. Im Wesentlichen sind dies:

• Nördlich Föhrenweg	2 Parzellen
• WA Heuäcker	1 Parzelle
• Point	1 Parzelle
• Perlbachstraße	2 Parzellen
• Amselstraße	2 Parzellen
• Finkenstraße	2 Parzellen
• Meisenstraße	3 Parzellen
• Ringstraße	6 Parzellen
• Auf der Rast	3 Parzellen
• Fasanenstraße	1 Parzelle
• Liebenberg	1 Parzelle
• WA Am Pfaffenhözl BA1	6 Parzellen

Summe

30 Parzellen

Bewertung der Bauflächenpotenziale:

Mit Ausnahme der im gemeindlichen Besitz befindlichen Parzellen im WA „Am Pfaffenhözl“ sind alle oben aufgeführten Flächen in Privatbesitz, so dass ein Zugriff und eine kurzfristige Entwicklung nicht möglich sind.

2.3. Zusammenfassende Bewertung:

Für Gewerbebetriebe hat die Gemeinde Rattenberg zurzeit keine eigenen Flächen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen südlich des GE „Bruckstein“ befinden sich in Privatbesitz, ein Zugriff auf die Flächen ist zurzeit nicht möglich.

Am Hauptort Rattenberg sind auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und vorhandenem Baurecht insgesamt Flächen für ca. 99 Bauparzellen vorhanden. Davon befinden sich lediglich 6 Bauparzellen im Eigentum der Gemeinde (WA „Am Pfaffenhözl“ BA1). Die übrigen Flächen sind im Privatbesitz und stehen für eine kurzfristige Deckung des Bedarfes nicht zur Verfügung, da keine Zugriffsmöglichkeiten bestehen.

Die vonseiten des Gemeindebürgers beabsichtigte Bebauung unmittelbar neben dem bestehenden Wohngebäude wird auch unter Berücksichtigung der noch freien Bauplätze im WA „Am Pfaffenhözl“ als bedarfsgerechte bauliche Entwicklung gesehen, die sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen hält. Wesentliche Voraussetzung für diese Bewertung ist der Umstand, dass für die geplanten Wohngebäude die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden können und keine Neuerschließung erforderlich ist. Dadurch ist eine Flächen sparende Bebauung möglich. Durch die einreihige Bebauung an der Rampsberger Straße wird eine Baulücke städtebaulich geordnet geschlossen.

3. Erschließung

Die Verkehrserschließung der Parzellen 1 – 3 erfolgt unmittelbar über die Rampsberger Straße. Südlich der Parzelle 1 wird eine 5 m breite private Verkehrsfläche vorgesehen, die der Erschließung der hinterlegenden Grundstücke Flur-Nrn. 981 und 985/3 dient. Die Parzelle 4 (Bestandsbebauung) ist bereits von der Rampsberger Straße aus erschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal, der in der Rampsberger Straße verläuft.

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 TRENGW und der TREN OG 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.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Rattenberg. Ein Anschluss kann an die Leitung in der Rampsberger Straße erfolgen.

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

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

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

4. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am nördlichen Ortsrand von Rattenberg, östlich der Rampsberger Straße. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Südlich und nördlich grenzen Wohngebäude (Haus-Nrn. 4 und 8) an. Im Osten schließen sich weiter weitläufige Wiesenflächen an. Im Südwesten stockt an der Grenze eine Birke, die an zwei Seiten von gering befestigten Zufahrten gesäumt wird.

Das Plangebiet liegt auf einer mit durchschnittlich 11,5 % Gefälle mäßig stark nach Norden geneigten Mittelhanglage. Die Höhenlage des Grundstückes beträgt im Süden ca. 554 m ü. NHN und fällt nach Norden auf etwa 546 m ü. NHN ab. Das Gelände ist aufgrund der Abschirmung durch Topografie und bestehender Bebauung nur von Osten einsehbar. Der Standort liegt außerhalb exponierter Hang- oder Kuppenlagen und hat keine Fernwirkung.



Blick von Osten nach Westen in Richtung der Birke.

Quelle:
Mks AI 2023



Blick von Süden nach Norden auf die Rampsberger Straße.

Quelle:
Mks AI 2023



Blick von Südosten nach Norden auf die einzubeziehenden Flächen. Im Hintergrund Haus Nr. 8. Und das GE „Bruckstein“.

Quelle:
Mks AI 2023

5. Geplante Entwicklung

In den einzubeziehenden Teilflächen soll die Errichtung von Gebäuden für im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässige Nutzungen ermöglicht werden, die sich nach den Maßgabe des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Bereich der Parzelle 4 soll für den Baubestand eine Erweiterungsmöglichkeit nach Osten möglich sein.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass sich die Gebäude entlang der Rampsberger Straße in der Tiefe der angrenzenden Bebauung erstrecken und dadurch eine städtebaulich geordnete Entwicklung erfolgt.

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 Gebäude hangseitig stärker eingreifen. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m zugelassen, um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen.

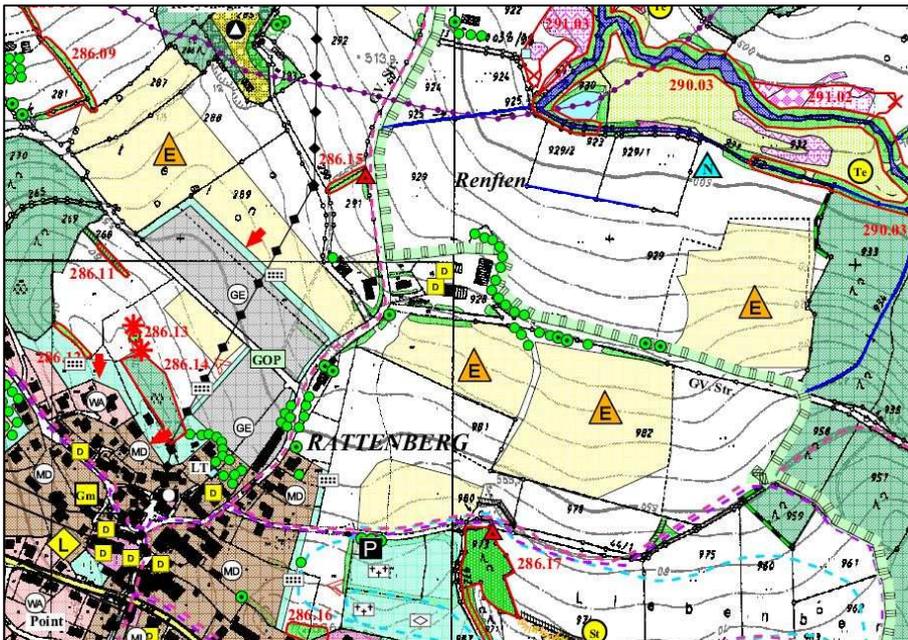
Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind ebenfalls differenzierte Höhen festgesetzt: Bei Abgrabungen sind maximal 2,0 m Mauerhöhe bezogen auf das Ur Gelände zugelassen, bei Aufschüttungen maximal 1,0 m Mauerhöhe bezogen auf das Ur Gelände. Es sind Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit oder begrünte Stützelemente aus Beton zugelassen.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume wird an der Rampsberger Straße und innerhalb der Parzellen eine adäquate Eingrünung sichergestellt. Hierfür ist die Pflanzung von Laubbäumen 2. Wuchsordnung oder alternativ von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Im Osten fungieren die dort geplante Eingrünungen mit Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung.

Festsetzungen zu ortstypischen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

6. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Im Süden grenzt das Dorfgebiet (MD) Rattenberg an. Westlich der Rampsberger Straße sind Gewerbeflächen dargestellt.



Auszug FNP-LP Rattenberg im Bereich Rattenberg-Nord

Quelle:
Gemeinde Rattenberg

7. Schutzgebiete / Schutzobjekte

7.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

7.2. Wasserwirtschaft

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

7.3. 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.

8. 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.

8.1. 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.

8.1.1. Bestand

Die zur Bebauung vorgesehenen Wiesenflächen 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 Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Knäuelgras (*Dactylus glomerata*) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*).

An wiesentypischen Kräutern sind Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*) mit Anteilen bis 25 % bestandsprägend. In den westlichen und südlichen Randbereichen sind Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Frauenmatel (*Alchemilla mollis*), Kleiner Klappertopf (*Rhinantus minor*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) mit Anteilen unter 1% bis 5 % 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 G21 1 zuzuordnen. Der Biotopwert des Ausgangszustandes beträgt 6 Wertpunkte (mittlerer Wert).

8.1.2. Eingriffsschwere

Als maßgebliche Eingriffsflächen sind die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen 1-4 sowie die festgesetzte private Verkehrsfläche der anteiligen Grundstücksfläche Flur-Nr. 985 heranzuziehen.

Der Biotopwert des Ausgangszustandes des teilweise befestigten landwirtschaftlichen Grünweges (BNT V332) ist gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung mit 3 Wertpunkten von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Spanne 1-5 Wertpunkte). Die Flächen im Umfang von 169 m² sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfaden mit pauschal 3 Wertpunkten anzusetzen. Als Beeinträchtigungsfaktor wird ein Faktor von 0,8 angesetzt, da keine vollständige Überbauung erfolgt und Teilflächen bereits geschottert sind.

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 1.446 m² sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfaden mit pauschal 8 Wertpunkten anzusetzen. Bei den Wiesenflächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 als Beeinträchtigungsfaktor heranzuziehen.

8.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Da die Parzellen ggf. abschnittsweise bebaut werden, werden die anteiligen Kompensationsflächen für die Parzellen 1 und 2 + Zufahrt, 3 und 4 gesondert berechnet. Die Berechnung erfolgt nach Anlage 3 Tabelle 5 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Kompensation Parzellen 1 und 2 mit Zufahrt privat:

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	169	3	0,8	406
mittel	1.446	8	0,30	3.470
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				3.876
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 g)	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				3.683

Kompensation Parzelle 3:

Nur neu hinzukommende Bauflächen: Ca. 1.034 m² abzüglich bestehender Garten Rampsberger Straße 8 ca. 80 m² = 954 m²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	-	3	-	-
mittel	954	8	0,30	2.290
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				2.290
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 g)	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				2.175

Kompensation Parzelle 4:

Nur neu hinzukommende Bauflächen: Ca. 344 m² Wiese südlich Schuppen und ca. 212 m² Gartenbereich nordöstlich des Baubestandes Rampsberger Straße 8.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	212	3	0,30	191
mittel	344	8	0,30	826
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				1.017
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 i)	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				966

8.1.4. Kompensationsbedarf gesamt

Kompensationsbedarf Parzellen 1 und 2, Zufahrt	3.683 WP
Kompensationsbedarf Parzelle 3	2.175 WP
Kompensationsbedarf Parzelle 4	966 WP
Summe Kompensationsbedarf	6.824 WP

8.2. Kompensationsfläche

(vgl. Anlage 1 Lageplan B 1.1 Kompensationsfläche)

Die naturschutzfachliche Kompensation wird im südwestlichen Gemeindegebiet Prackebach auf der Flurnummer 1051, Gemarkung Prackebach, erbracht. Die Kompensationsfläche weist eine Grundstücksgröße von 1.182 m² auf und befindet sich westlich der Ortschaft Zell ca. 3 km südöstlich von Rattenberg.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer mäßig extensiv genutzten, artenarmen Wirtschaftswiese westlich der Ortschaft Zell. Zur ökologischen Aufwertung soll die Teilfläche zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt werden. Hierfür sind die Wiesenflächen durch Mähgutübertragung aus den angrenzenden artenreichen Extensivwiesen oder durch Ansaat mit geeignetem autochthonem Saatgut als artenreiche Extensivwiesen zu entwickeln. Die mäßig extensiven Wiesen bieten ein solides Artenpotenzial, das durch eine weitere Extensivierung die Pflanzen für magere Standorte fördert. Daher ist jegliche Düngung einzustellen und eine zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr vorgesehen.

Maßnahmen Wiesenflächen

(vgl. Anlage 2 Lageplan B 1.2 Kompensationsfläche)

Herstellung der Wiesenflächen

- Das bestehende Wirtschaftsgrünland ist tief zu mähen und zu fräsen (Aufreißen der Grasnarbe).
- Die Einsaat ist durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen artenreicher extensiver Flachland-Mähwiesen aus der Umgebung herzustellen. Zeitpunkt der Übertragung: Anfang Juli.
- Alternativ ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald zu verwenden. Die Saateignung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen abzustimmen.
-

Pflege und Unterhalt der Wiesenflächen

- Nach Ausbringen des Saatguts ist auf den Flächen der Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.
- Bei Bedarf muss eine Nachsaat im darauffolgenden Jahr durchgeführt werden. Dem Saatgut kann eine (einjährige) Schnellbegrünungskomponente beigemischt werden.
- Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden / Pflanzenschutzmitteln auf der gesamten Fläche.
- Mahd der Wiesenflächen zweimal pro Jahr:
 - 1. Schnitt von 1. Juli bis 15 Juli.
 - 2. Schnitt von 1. September bis 30. September (optimaler Schnitt 15.09. – 30.09.).
- Anschließend Entfernung des anfallenden Mähgutes von der Fläche. Mulchen ist unzulässig.

Abgrenzung der Kompensationsfläche

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

Entwicklungsdauer

Es wird eine Entwicklungsdauer von 6-8 Jahren prognostiziert. Nach 8 Jahren ist zu prüfen, ob der Zielzustand erreicht worden ist. Ggf. sind Maßnahmen zur Anpassung des Vegetationsbestandes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen vorzunehmen.

8.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Die Bilanzierung der Kompensation erfolgt nach Anlage 3 Tabelle 6 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Bilanzierung Kompensationsfläche Fl.-Nr. 1051, Gemarkung Prackebach

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G211	Mäßig extensives artenarmes Grünland	6	G214-GE6510	Artenreiches Extensivgrünland	12	1.182	6	0	7.092
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										7.092
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang				7.092						
Summe Ausgleichsbedarf				6.824						
Differenz				268						

9. 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.

9.1. Pflanzen

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

9.2. 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 Gärten und Gehölzbestände an der Rampsberger Straße und am Ortsrand von Rattenberg 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, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz, Baumfalke.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebusard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbusard, Kornweihe.	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfbereiche	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

	Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänsesäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel, Eisvogel, Schwarzkopfmöwe, Teichhuhn, Wasserramsel, Wasserralle.	
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz, Rotdrossel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Graumammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldregenvfeifer,	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 Bruthabitats 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. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. 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.
Stieglitz	Offene bis halboffene Landschaften mit mosaikartigen und abwechslungsreichen Strukturen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Haussperling	Städte, Dörfer, Höfe und Gebäude, bevorzugt mit Nutztierhaltungen.	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Nahrungshabitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Geeigneter Lebensraum 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:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
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.

10. Unterlagenverzeichnis

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

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche Festsetzungen und Hinweise, M 1: 1.000.
- Plan B 1.1 Anlage 1 – Kompensationsfläche Bestand, M 1: 1.000.
- Plan B 1.2 Anlage 2 – Kompensationsfläche Maßnahmen, M 1: 1.000.
- Textteil Einbeziehungssatzung „Rampsberger Straße“ n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Satzung, textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung, Seiten 1-21.