



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

EUERSDORF-OST

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde:	Rattiszell
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Vorentwurf in der Fassung vom 23.10.2025

Verfahrensträger:

Gemeinde Rattiszell

in der Verwaltungsgemeinschaft Stallwang

Straubinger Straße 18
94375 Stallwang
Tel.: 09964/64020
Mail: info@vg-stallwang.de
Web: www.rattiszell.de

Rattiszell, den 23.10.2025

.....
Manfred Reiner
1. Bürgermeister

Planung:

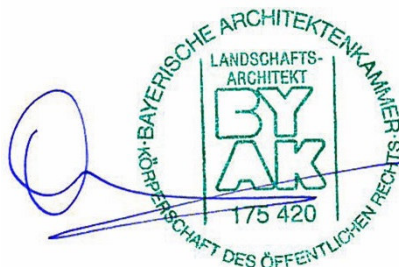

mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Stephan Schreiner
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der östliche Ortsbereich des Gemeindeteils Euersdorf entlang der Von-Eicher-Straße ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell als Dorfgebiet (MD) dargestellt und durch eine typische Dorfgebietsnutzung geprägt. Neben größtenteils Wohnnutzung sind auch Handwerk (Heizungsdienst St.-Martin-Straße 2a, KFZ-Betrieb Pfahlweg 5) und mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Im Südosten des Dorfgebietes befinden sich auf der Flurnummer 711 in der Gemarkung Haunkenzell bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die vonseiten ortsansässiger Gemeindebürger eine Bebauungsnachfrage besteht. Beabsichtigt ist eine Bebauung auf einer Teilfläche im Norden der Flurnummer 711. Die Flächen auf der Flurnummer 711 sowie der für die Erschließung benötigte Bereich der Von-Eicher-Straße befinden sich derzeit vollständig im Außenbereich.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Gemeinde Rattiszell die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Durch die Satzung werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die abgegrenzten Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Euersdorf zugeordnet und einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt. Die bauliche Entwicklung schließt an den nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereich des Dorfgebietes Euersdorf 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 im Gemeindeteil Euersdorf 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 einen verhältnismäßig geringen Aufwand für die Herstellung von neuen Erschließungsanlagen erfordert und dadurch zu einer flächensparenden Bebauung beiträgt. Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am östlichen Ortsrand von Euersdorf die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung und Betriebe. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt und eine ausgewogene Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Erwerbsstruktur im Ortsteil Euersdorf gestärkt werden. Um den weiteren kurzfristigen Bedarf für ortsansässige Bürger decken zu können wird daher die vorliegende Einbeziehungssatzung aufgestellt.

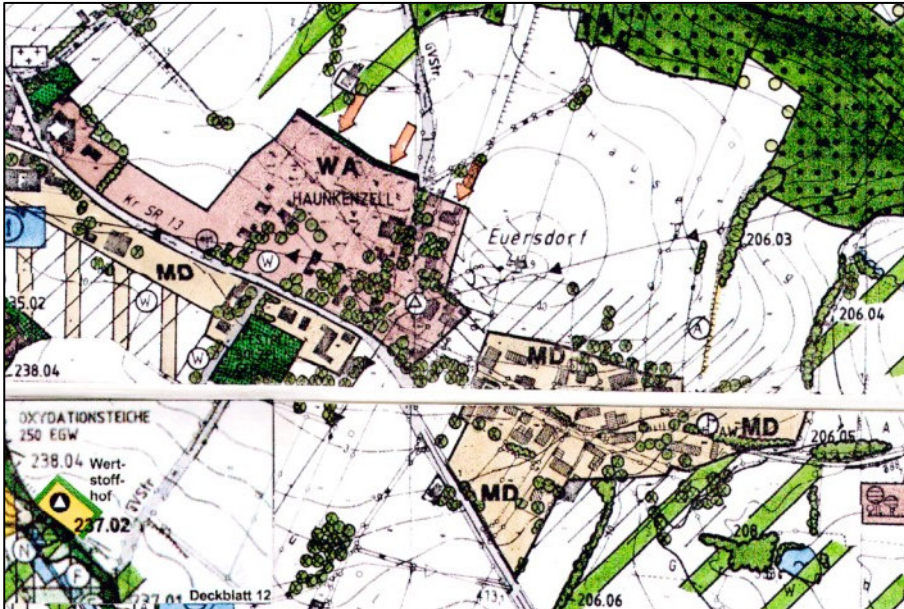
2. Alternativenprüfung / Bauflächenpotenziale

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.

Auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes befindet sich nordöstlich des Dorfgebietes (MD) Euersdorf das Baugebiet „WA Haunkenzell“, welches nahezu vollständig bebaut ist. Für den Ortsteil Euersdorf hat die Gemeinde Rattiszell zuletzt im Jahr 2024 mit der Ausweisung des Baugebietes „WA Mühlgrabenfeld“ Baumöglichkeiten für 8 Parzellen geschaffen. Darüber hinaus wurden kleine bedarfsgerechte Baumöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung geschaffen, so 2011 die Einbeziehungssatzung „Euersdorf“ mit einer Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1 im Jahr 2017, sowie 2022 die Einbeziehungssatzung „Euersdorf II“.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind verschiedene Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Im Ortsbereich sind vereinzelt Grundstücke aufgrund der Erschließungssituation für eine Bebauung grundsätzlich geeignet, weisen Leerstände auf, oder sind gänzlich unbebaut.

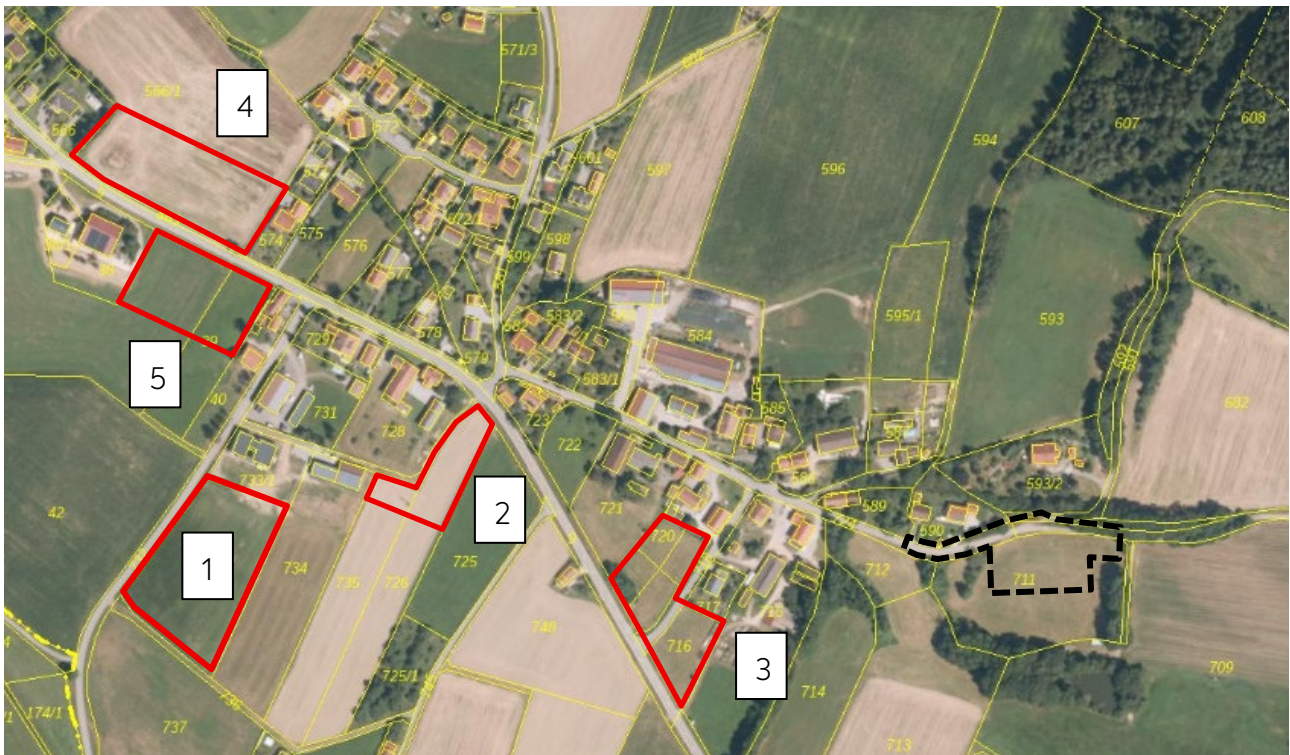
2.1. Bauflächenpotenziale Flächennutzungsplan



Auszug FNP-LP Rattiszell
im Bereich Eversdorf und
Anschluss an den Ortsteil
Haunkenzell.

Quelle:
Gemeinde Rattiszell

Für die Ausweisung von Bauflächen wurden die möglichen Alternativen geprüft. Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Rattiszell, sowie im Hinblick auf die mittels Satzung einbezogenen Bereiche, sind in 5 Bereichen Wohnbauflächen (siehe Übersichtslageplan unten) dargestellt, die als wesentliche vorhandene Entwicklungsreserven zu werten sind.



Luftbild mit DFK und Darstellung Flächenreserven Wohnbauflächen (rot umrandet) sowie Lage des Plangebietes (schwarz umrandet).

Quelle: BayernAtlas-Online, 09/2025; mks AI, 2025

- Gebiet 1: „WA Mühlgrabenfeld“, 8 Parzellen.
- Gebiet 2: Bauflächen im Bereich der Einbeziehungssatzung „Euersdorf“ mit ca. 0,3 ha. Primär Entwicklungsbereich für landwirtschaftliche Betriebe, ca. 2 Parzellen.
- Gebiet 3: Bauflächen im Bereich der Einbeziehungssatzung „Euersdorf II“ mit ca. 0,4 ha. Ca. 4 Parzellen.
- Gebiet 4: Wohnbauflächen (WA) westlich Baugebiet „WA Haunkenzell“ mit ca. 0,7 ha. Insgesamt ca. 8 Parzellen.
- Gebiet 5: Dorfgebietsflächen (MD) südlich St. -Martin-Straße zwischen MD Euersdorf und MD Haunkenzell mit ca. 0,3 ha. Ca. 3 Parzellen.

Die Summe der Bauflächenpotenziale der Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie im Bereich von rechtskräftigen Satzungen und Bebauungsplänen umfasst Flächen für insgesamt ca. **17 Bauparzellen**.

Bewertung der Bauflächenpotenziale:

Gebiet 1: „WA Mühlgrabenfeld“

Im Bereich Mühlgrabenfeld erfolgte 2024 die letzte Bauflächenausweisung durch die Gemeinde Rattiszell. Die mäßig nach Südwesten geneigten Flächen weisen eine gute Wohnlage auf. Die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden, so dass bestehende Infrastrukturen genutzt werden können. Die weitere Erschließung des Baugebietes „WA Mühlgrabenfeld“ soll im 1. Halbjahr 2026 abgeschlossen sein.

Gebiet 2: Flächen im Bereich der Einbeziehungssatzung „Euersdorf“

Die ca. 0,3 ha umfassenden Flächen liegen nordöstlich der St. -Martin-Straße (Kreisstraße SR 13) und sind durch die mäßige Südostexposition gut für eine Wohnbebauung geeignet. Die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden. Die Flächen befinden sich in Privateigentum, hier ist ein Grunderwerb für eine kurzfristige Mobilisierung nicht möglich. Soweit die Grundstücke erschlossen 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.

Gebiet 3: Flächen im Bereich der Einbeziehungssatzung „Euersdorf II“

Die ca. 0,4 ha umfassenden Flächen liegen südwestlich der St. -Martin-Straße (Kreisstraße SR 13) und sind durch die mäßige Südostexposition gut für eine Wohnbebauung geeignet. Die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden. Die Flächen befinden sich ebenso in Privateigentum, hier ist ein Grunderwerb für eine kurzfristige Mobilisierung nicht möglich. Soweit die Grundstücke erschlossen 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.

Gebiet 4: Flächen nördlich St. -Martin-Straße und westlich Baugebiet „WA Haunkenzell“

Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) auf einem eben bis leicht nach Süden geneigten Hang. Aufgrund der Lage zwischen Einzelanwesen, öffentlichen Grünflächen und vorhandener Bebauung, bildet der Bereich eine Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Euersdorf und Haunkenzell. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Fortführung des „WA Haunkenzell“ in westlicher Richtung mit Anschluss an das MD Haunkenzell dargestellt. Einschränkungen bestehen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für die Flächen unmittelbar entlang Kreisstraße SR 13 (St. -Martin-Straße). Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und konnten bislang nicht für eine Baulandentwicklung durch die Gemeinde erworben werden.

Gebiet 5: Flächen südlich St. -Martin-Straße zwischen MD Euersdorf und MD Haunkenzell

Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland / Pferdekoppel) auf einem leicht nach Südwesten geneigten Hang. Die Flächen bilden ebenso wie der Bereich nördlich der St. -Martin-Straße, eine Grünstreife zwischen den Ortsteilen Euersdorf und Haunkenzell. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsflächen (MD) bzw. südlich davon als landwirtschaftliches Vorranggebiet für die Betriebsentwicklung dargestellt. Einschränkungen bestehen hier ebenfalls aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für die Flächen unmittelbar entlang Kreisstraße SR 13 (St. -Martin-Straße). Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und konnten bislang nicht für eine Baulandentwicklung durch die Gemeinde erworben werden.

2.2. Bauflächenpotenziale: Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Gebäudeleerstände

Im Ortsteil Euersdorf sind in den bestehenden Siedlungsbereichen unbebaute sowie geringfügig bebaute Grundstücke vorhanden, welche sich für eine bauliche Nachverdichtung eignen. Im Wesentlichen sind dies:

Baulücken:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| • Fl.-Nr. 572/10, Am Ziegelacker | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 572/10, Am Ziegelacker | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 576, St. -Martin-Straße | 2 Parzellen |
| • Fl.-Nr. 722, Von-Eicher-Straße | 1 Parzelle |

Geringfügig bebaute Grundstücke:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| • Fl.-Nr. 572/14, Am Ziegelacker | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 575, St. -Martin-Straße | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 577, St. -Martin-Straße | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 579, St. -Martin-Straße | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 583/1, Von-Eicher-Straße | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 598, Pfahlweg | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 731, Am Mühlgrabenfeld | 1 Parzelle |

Gebäudeleerstand:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • Fl.-Nr. 589, Von-Eicher-Straße | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 599, Pfahlweg | 1 Parzelle |
| • Fl.-Nr. 721, Von-Eicher-Straße | 1 Parzelle |

Summe

15 Parzellen

Bewertung der Bauflächenpotenziale:

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

Zusammenfassende Bewertung:

Die Flächen südlich der Von-Eicher-Straße in Euersdorf werden auch unter Berücksichtigung der noch freien Bauplätze im „WA Mühlgrabenfeld“ als bedarfsgerechte bauliche Entwicklung gesehen, welche sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen hält. Wesentliche Voraussetzung für diese Bewertung ist der Umstand, dass für die geplanten Gebäude die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden können und keine großflächige Neuerschließung erforderlich ist. Dadurch ist eine flächensparende Bebauung möglich.

Die gegenständlichen Flächen an der Von-Eicher-Straße sind kurzfristig verfügbar und können durch die Gemeinde Rattiszell bauleitplanerisch entwickelt werden. Darüber hinaus sind derzeit keine anderen kurzfristig verfügbaren Flächen im Ortsteil Euersdorf zur Ausweisung von Wohnbauflächen für die ortsansässigen Bürger vorhanden.

3. Erschließung

Die **Verkehrerschließung** der Parzellen 1 – 3 erfolgt über die unmittelbar nördlich liegende Von-Eicher-Straße, welche südwestlich des Plangebietes über die Pointstraße bzw. nordwestlich über den Pfahlweg an die Kreisstraße SR 13 (St.-Martin-Straße) anschließt. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt direkt im Anschluss an die Von-Eicher-Straße.

Am Ende der Erschließungsstraße wird im Osten von Parzelle 3 eine Teilfläche der Flurnummer 711 als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Rangierfläche für die Feuerwehr und Müllabfuhr dient. In diesem Bereich ist die Errichtung von Einfriedungen und jeglichen Einbauten nicht zulässig. Da die Länge der Zufahrt über die Von-Eicher-Straße im Bereich der Bauparzellen Nr. 1- 3 mehr als 50 m beträgt, ist eine entsprechende Wendemöglichkeit erforderlich. Der freizuhaltende Bereich (Wendeplatz) weist eine Abmessung von 21 m x 21 m auf.

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Wasserverband Pilgramsberg. Im öffentlichen Straßenbereich der Von-Eicher-Straße, Flurnummer 724 Gmk. Haunkenzell, verläuft eine Versorgungsleitung PE 110.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Von-Eicher-Straße. Da das Gelände nach Süden abfällt und der Kanal gegenläufig zu errichten ist, können die Bauparzellen 1 bis 3 aufgrund der Höhenlage nicht im Freispiegelgefälle in den Schmutzwasserkanal der Von-Eicher-Straße entwässert werden. Es ist der Einbau einer Hebeanlage erforderlich. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage südlich bei Haunkenzell/Eversdorf abgeleitet und hier behandelt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus privaten Verkehrsflächen und den Parzellen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Mulden, Rigolen) breitflächig auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 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 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 **Stromversorgung** erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Im öffentlichen Straßenbereich der Von-Eicher-Straße, Flurnummer 724 Gmk. Haunkenzell, verläuft ein Niederspannungskabel.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallgefäße sind am Abfuhrtag direkt an der Von-Eicher-Straße bereitzustellen.

4. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Eversdorf, Gemeinde Rattiszell und umfasst intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der

Von-Eicher-Straße, die für eine Bebauung entwickelt werden sollen. Die Flächen im Bereich der geplanten Verkehrsflächen und der Bauparzellen 1 – 3 auf der Flurnummer 711 werden vollständig als mehrschüriges, gedüngtes Wirtschaftsgrünland genutzt. Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches der Satzung beträgt ca. 4.884 m².

Nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Von-Eicher-Straße grenzen Wohngebäude (Haus-Nrn. 11 und 12) sowie die zugehörigen Nebengebäude an. Im Bereich von Parzelle 2 zweigt die Von-Eicher-Straße weiter in Richtung Nordosten (Haus Nr. 12) ab, das Plangebiet wird im weiteren Verlauf Richtung Osten durch einen geschotterten, öffentlichen Feldweg erschlossen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 711 verläuft ein weiterer Feldweg in Richtung Süden. Dieser dient als Zufahrt zu einem südlich des Plangebietes liegenden Stillgewässer (Weiher). Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich im Anschluss an die intensiv genutzte Wiese ein Streuobstbestand mittleren Alters, welcher sich etwa 35 m in Richtung Süden erstreckt.

Im Randbereich der beiden Feldwege stocken naturnahe, lineare Baum-Strauch-Bestände aus Eiche, Esche, Hasel, Hollunder und vereinzelt Obstbäume (Kirsche, Birne und Walnuss). Der Baumbestand ist überwiegend mittleren Alters, einzelne Eichen sind älterer Ausprägung. Eine Teilfläche des Gehölzbestandes im Nordosten des Plangebietes ist in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 6941-0206-005 (Bezeichnung: „Graben bei Pfahlhaus“) erfasst.

Im Süden des Plangebietes stocken auf der Flurnummer 711 gewässerbegleitende Gehölzbestände im Nahbereich eines Stillgewässers (Weiher). Es handelt sich dabei um überwiegend Eiche, Esche und Pappel, Hasel und Hollunder. Der Gehölzbestandes ist zum Teil in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 6941-0208-001 (Bezeichnung: „Kleiner Weiher mit gewässerbegleitendem Gehölzsaum bei Eversdorf“) erfasst.

Das Plangebiet liegt auf einer mit durchschnittlich ca. 11 % Gefälle mäßig stark nach Südosten geneigten Mittelhanglage. Die Höhenlage des Grundstückes beträgt im Nordwesten im Bereich von Bauparzelle 1 ca. 402,00 m ü. NHN und fällt nach Südosten im Bereich von Bauparzelle 3 auf ca. 394,00 m ü. NHN ab. Das Gelände ist aufgrund der Abschirmung durch Topografie und zum Teil dichter Gehölzbestände im Norden, Osten, Süden und Westen nicht von außen einsehbar. Der Standort liegt außerhalb exponierter Hang- oder Kuppen-Lagen und hat keine Fernwirkung.



Blick von der Von-Eicher-Straße auf die Intensivwiese und Streuobstbestand am westlichen Rand des Plangebietes.

Quelle:
mks AI, 08/2025



Blick von der Von-Eicher-Straße in Richtung Osten auf die Abzweigung zu Haus Nr. 12 und den Feldweg im Norden des Plangebietes.

Quelle:
mks AI, 08/2025



Blick vom nordöstlichen Rand des Plangebietes auf die Bauparzellen mit Feldweg am rechten Bildrand.

Quelle:
mks AI, 08/2025

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 Maßgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Maß der Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Der Baubereich wird durch eine Baugrenze bestimmt.

Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Westen über die Von-Eicher-Straße. Diese ist über die Pointstraße bzw. den Pfade Weg an die Kreisstraße SR 13 (St.-Martin-Straße) angebunden.

Für die Bebauung sind aufgrund der Hanglage 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 bezogen auf das Urgelände zugelassen, da die Gebäude hangseitig stärker eingreifen. Aufschüttungen sind bis maximal 1,5 m zugelassen, um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen.

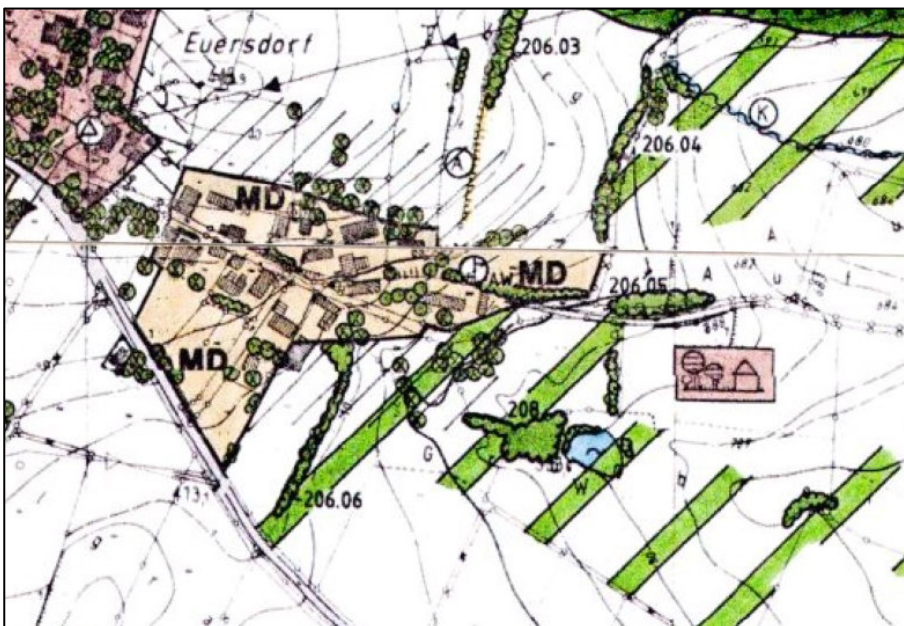
Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind ebenfalls differenzierte Höhen festgesetzt: Bei Abgrabungen sind maximal 2,0 m Mauerhöhe bezogen auf das Urelände zugelassen, bei Aufschüttungen maximal 1,5 m Mauerhöhe. Es sind Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit oder begrünte Stützelemente aus Beton zugelassen.

Am Ortsrand wird im Süden der Parzellen 1 – 3 ein durchgehend 6,0 m breiter Streifen als private Grünflächen festgesetzt. Dadurch wird den Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprochen und die Flächen werden als gliedernde und ortsrandgestaltende Grünflächen erhalten. Die Flächen dienen zudem der breitflächigen Versickerung von Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen über den bewachsenen Boden.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume wird innerhalb der privaten Grünflächen und Bauparzellen eine adäquate und dorfgemäße Eingrünung am Ortsrand sichergestellt. Hierfür ist die Pflanzung von je einem Laubbaum 2. Wuchsordnung pro Parzelle sowie von hochstämmigen Obstbäumen im Bereich der privaten Grünflächen festgesetzt. Durch die Maßnahmen kann eine landschaftlich angemessene und dorftypische Einbindung des Bauvorhabens erreicht werden. Im Norden, Osten und Westen fungieren die dort vorhandenen Baum- und Strauchbestände als Ortsrandeingrünung bzw. Abschirmung in die freie Landschaft.

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



Auszug FNP-LP Rattiszell
im Bereich Eversdorf.

Quelle:
Gemeinde Rattiszell

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell ist der Planbereich als absoluter Grünlandstandort gem. Agrarleitplan dargestellt. Unmittelbar östlich angrenzend ist eine strauchreiche Hecke verzeichnet und westlich eine Gruppe von Obstbäumen. Nördlich des öffentlichen Feldweges sowie im Süden des

Plangebietes befinden sich amtlich kartierte Biotope und ein Stillgewässer (Weiher). Die weiteren freien Flächen im Osten, Süden und Südwesten sind ebenso als absolute Grünlandstandorte bzw. als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich verzeichnet. Im Norden und Nordwesten grenzt das Dorfgebiet (MD) Eversdorf an, welches sich beiderseits der Von-Eicher-Straße erstreckt und im Südwesten bis zur Kreisstraße SR 13 reicht. Nordöstlich des Dorfgebietes (MD) Eversdorf schließt nördlich der SR 13 das allgemeine Wohngebiet (WA) Haunkenzell an.

7. Schutzgebiete / Schutzobjekte

7.1. Wasserwirtschaft

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten, außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Im Südosten befindet sich in ca. 60 m Entfernung ein Stillgewässer (Weiher), welches aus westlicher Richtung durch einen größtenteils verrohrten Graben gespeist wird. Weitere Oberflächengewässer sind im Umfeld nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Geländeneigung überwiegend nach Südwesten ab.

7.2. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind im unmittelbaren Plangebiet und im Umfeld nicht bekannt.

Es wird auf die Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

7.3. Biotopschutz



Biotopkartierte Flächen (rot markiert) im Umfeld des Geltungsbereiches (schwarz umrandet).

Quelle:
BayernAtlas-Online, 09/2025;
mks AI, 2025

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG.

Die im nordöstlichen Nahbereich des Plangebietes liegende Baum-Strauch-Hecke ist unter der amtlichen Nummer 6941-0206-005 und der Bezeichnung „Graben bei Pfahlhaus“ in der

Biotopkartierung Bayern erfasst. Die biotopkartierte Fläche umfasst dabei den naturnahen Gehölzbestand im Böschungsbereich beiderseits des in Ost-West-Richtung verlaufenden Feldweges. Die Flächen werden durch das Vorhaben nicht berührt, der Abstand zum Geltungsbereich der Satzung liegt bei mindestens ca. 2,5 m.

Der im Südwesten des Plangebietes liegende naturnahe, gewässernahe Gehölzbestand mit der amtlichen Nummer 6941-0208-001 und der Bezeichnung „Kleiner Weiher mit gewässerbegleitendem Gehölzsaum bei Eversdorf“ ist mindestens ca. 28 m vom Geltungsbereich der Satzung entfernt. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann aufgrund des ausreichenden Abstandes für die Flächen ebenso ausgeschlossen werden.

Die Biotopfläche Nr. 6941-0206-004 im Nordosten des Geltungsbereiches sowie die Fläche Nr. 6941-0206-006 im Westen stellen zwei weitere Teilflächen des Biotops Nummer 6941-0206 „Graben bei Pfahlhaus“ dar und weisen einen Abstand von ca. 50 m – 55 m zum Geltungsbereich der Satzung auf.

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 einhergehenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen zur Erschließung und die Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. 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 wird die vereinfachte Vorgehensweise mit Checkliste gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen		ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatSchG) - Die Einbeziehungssatzung hat die Qualität eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes.	☒	☐
1. Vorhabenstyp		ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. - Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.884 m².	☒	☐
1.2	Art der baulichen Nutzung	☒	☐

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: - Es sind Nutzungen analog einem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Maß der Nutzung mit GRZ 0,3 entspricht einem Wohngebiet.		
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. - Festgesetzte GRZ: 0,3.	☒	☐
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒	☐
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. - Pflanzgebote für Bäume und Obstbäume.	☒	☐
3. Schutzgut Boden und Fläche		
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: - Effiziente Verkehrserschließung und Mehrfachnutzung von Flächen (Wendeflächen für Feuerwehr auf privaten Verkehrsflächen) erfordert geringe Neuerschließung.	☒	☐
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒	☐
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; Art der Maßnahmen: - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge. - Verbot von Vollversiegelungen sog. „Schottergärten“. - Versickerung breitflächig über private Grünflächen.	☒	☐
5. Schutzgut Luft/Klima		

5.1 Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒	☐
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Bauflächen grenzen im Norden an das Dorfgebiet an.	☒	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Bauflächen befinden sich am Ortsrand, teilweise eingebunden durch bestehende Bebauung und Gehölze.	☒	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Art der Maßnahmen: - Pflanzgebote für Obstbäume auf privaten Grünflächen an der Südseite Richtung Stillgewässer. - Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Parzellen.	☒	☐

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

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 09/2025) 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 „Hecken und Gehölze“ eingegrenzt.

9.1 Pflanzen

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

9.2 Tiere

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

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der im Nahbereich angrenzende Gehölzbestand westlich bzw. nordwestlich sowie östlich des Plangebietes bleibt erhalten, ebenso der Gehölzbestand am Stillgewässer südlich der Flurnummer 711. Die offenen Wiesenflächen und Gehölzstrukturen sind insgesamt als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante 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, Schwarzstorch, Hohltaube, Kleinspecht, Grünspecht, Schwarzspecht, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Kornweihe, Wiesenweihe, Baumfalke, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard.	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbe- reiche, Schilfzonen	Drosselrohrsänger, Schilfrohrsänger, Teichrohrsänger, Spießbente, Krickente, Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Purpureiher, Sumpfohreule, Moorente, Rohrdommel, Schellente, Kampfläufer, Trauerseeschwalbe, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Seidenreiher, Teichhuhn, Kranich, Seeadler, Schwarzkopfmöve, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Schlagschwirl, Rohrschwirl, Pfeifente, Kolbenente, Tüpfelsumpfhuhn, Wasserralle, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrar- landschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Siedlungen, Gebäude	Dohle, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klapfergrasmücke.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Magerrasen, Trockenstandorte	Bluthänfling	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Hecken und Gehölzbestände besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung im Plangebiet.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten und den Baumpflanzungen 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.	Hecken und Ufergehölze ohne Dornsträucher bieten keine geeigneten Brutplätze. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden.	Gehölze bleiben erhalten. Mit den Gärten und den Baumpflanzungen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Gehölze bleiben erhalten. Mit den Gärten und den Baumpflanzungen 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.
-------------	--	---

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 Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Gelbbauchunke	Regelmäßig überschwemmte bach- und Flussauen, Ersatzhabitate: Kies- und Lehmabbaustellen, Steinbrüche.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Europäischer Laubfrosch	Seen und Gewässer der Flussauen mit Wiesen und Gehölzbeständen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Nördlicher Kammolch	Stehende besonnte krautreiche Gewässer.	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 „Eversdorf-Ost“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung, M 1: 1.000 mit planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Verfahrensvermerken.
- Textteil Einbeziehungssatzung „Eversdorf-Ost“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Begründung, Seiten 1-17.