Flächennutzungsplan **mit integriertem Landschaftsplan**	**Deckblatt Nr. 18**

- **Gemeinde:** **Rattiszell**
- **Landkreis:** **Straubing-Bogen**
- **Reg. Bezirk:** **Niederbayern**

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss:

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2018 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 17.01.2019 hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 147.01.2019 hat in der Zeit vom …… bis ……. stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …….. beteiligt.

e) Der Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom ……. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis …… öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… das Flächennutzungsplan-Deckblatt in der Fassung vom ……. festgestellt.

Rattiszell, ……
(Datum / Siegel)

.....
Reiner 1. Bürgermeister

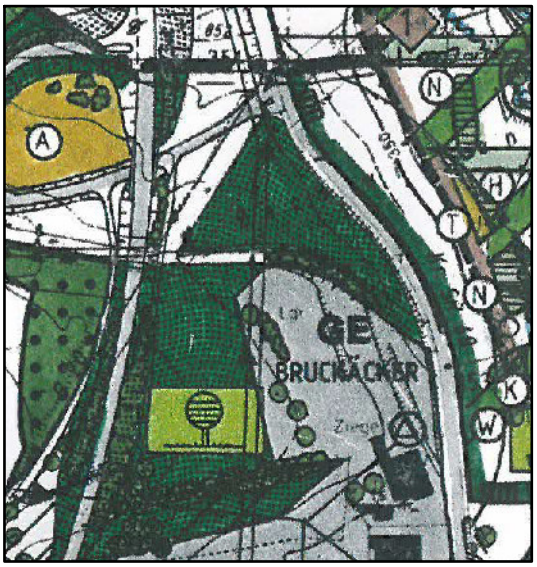
g) Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Flächennutzungsplan-Deckblatt mit Bescheid vom ..... Nr. ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Straubing-Bogen, ...
(Datum / Siegel)

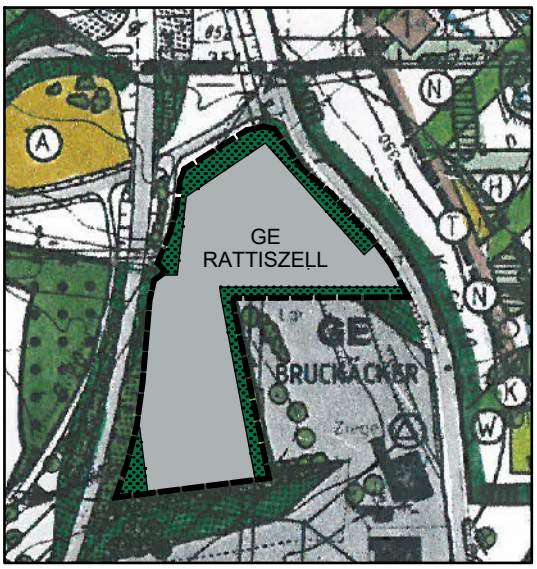
h) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplan-Deckblattes wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird damit wirksam.

Ratiszell, ...
(Datum / Siegel)

.....
Reiner 1. Bürgermeister



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan



Deckblatt Nr. 18

N

M 1:5.000
17.01.2019

INHALTSVERZEICHNIS

A ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

B PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / ÜBERGEORDNETE PLANUNG

1. Landesentwicklungsprogramm LEP
2. Regionalplan
3. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

C BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1. Lage und Größe
2. Topographie
3. Bisherige Nutzung
4. Altlasten
5. Bodendenkmäler

D STÄDTEBAULICHES KONZEPT

E VER- UND ENTSORGUNG

1. Verkehr
2. Abwasserentsorgung
3. Trink- und Löschwasserversorgung
4. Elektro
5. Abfallentsorgung

F UMWELTBERICHT

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

A ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 0,8 ha im Norden von Rattiszell auszuweisen. Um hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 4.10.2018 bzw. 06.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Rattiszell - Erweiterung“ beschlossen.

B PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Landesentwicklungsprogramm LEP (Auszug)

Die Gemeinde Rattiszell ist im LEP als „allgemeiner ländlicher Teilraum“ dargestellt, in dem die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben soll.

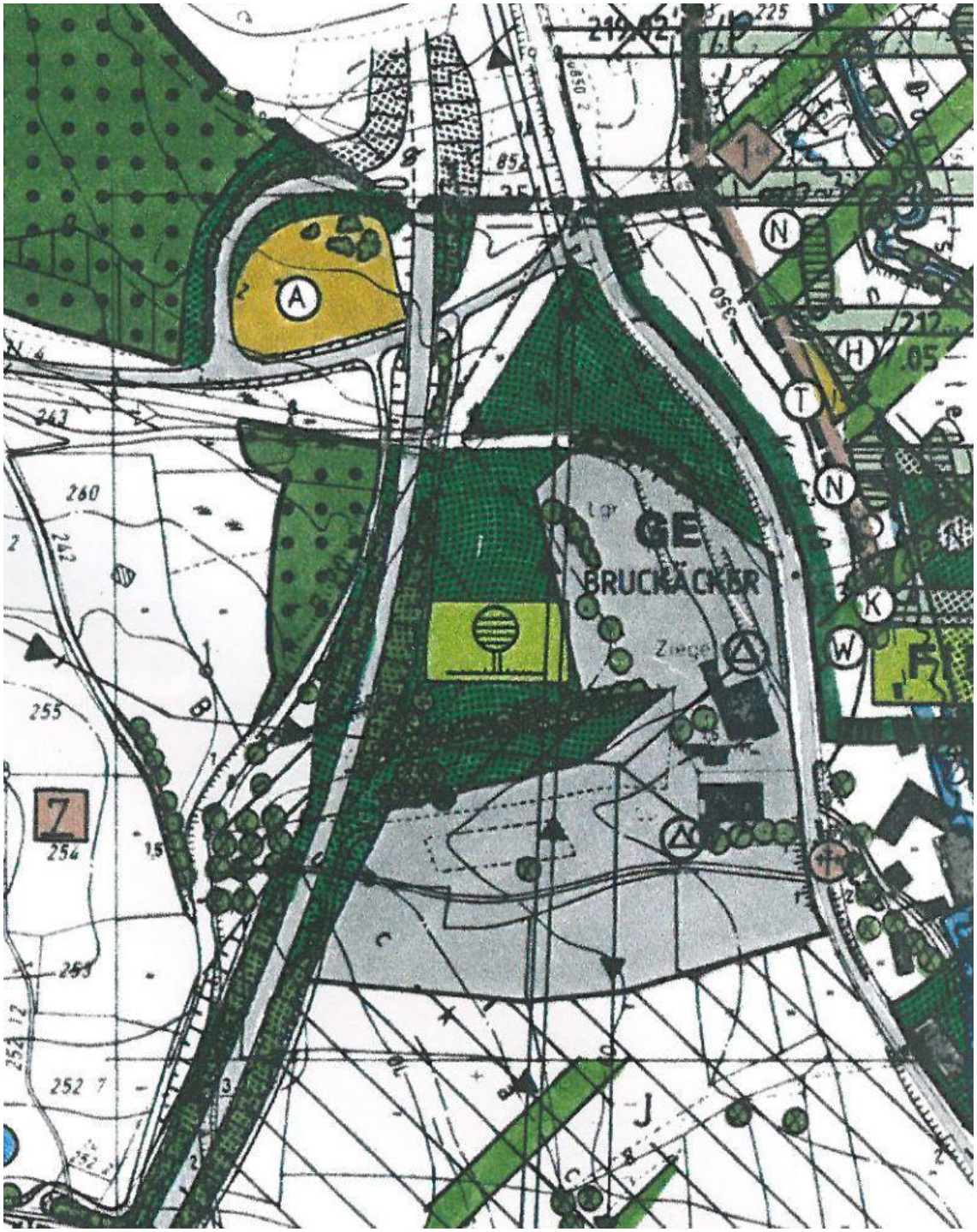
2. Regionalplan (Auszug)

Die Gemeinde Rattiszell liegt im nördlichen Teil des Landkreises Straubing Bogen und gehört zur Planungsregion 12 Donau-Wald. Rattiszell liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. (Bundesstraße B 20)
In der Region sollen auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

3. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vor, in welchem das Planungsgebiet derzeit als „ortsgliedernde; gestaltende oder abschirmende Grünfläche z.T. öffentlich“ dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im sog. „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 18 geändert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

C BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1. Lage und Größe

Das überplante Areal liegt am nördlichen Ortsrand von Rattiszell. Es umfasst das Flurstück 88. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Das Gewerbegebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Bundesstraße B20
Im Norden:	Kreisstraße SR13
Im Osten:	Kreisstraße SR68
Im Süden:	landwirtschaftliche Flächen

2. Topographie

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 366,50 m üNN bis ca. 355,00 m üNN.

3. Bisherige Nutzung

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

4. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Rattiszell nicht bekannt.
Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen ist und bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten das Landratsamt Straubing - Bogen bzw. das zuständige Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren ist.

5. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zutage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie des Landkreises Landshut oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Regensburg – zu melden sind.

Art. 7 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

D STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Gewerbegebiet sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Zustellstützpunktes (ZSP) der Deutschen Post DHL Group auf einer Fläche mit ca. 5.000 m² und eine weitere gewerbliche Nutzung auf einer 2. Parzelle mit ca. 3.000 m² auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 88 geschaffen werden.

Die Zufahrt erfolgt über eine Stichstraße im Süden mit Anschluss an die Kreisstraße SR68. Die Option einer Erweiterung des Gewerbegebietes wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Weiterführung der Erschließung ist an der Südseite des Gewerbegebietes angedacht und durch einen Hinweis durch Planzeichen dargestellt.

Die Baugrenzen des Gewerbegebietes berücksichtigt die anbaufreien Zonen von 20,00 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 20 bzw. 15,00 m zu den Kreisstraßen SR13 und SR68.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die von der Baugrenze umschlossene Fläche in der Planzeichnung als GRZ dargestellt. Die maximale zulässige Wandhöhe ist in den Planzeichen festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in den Planzeichen festgesetzt.

Aufgrund der Gebäudenutzung können Gebäudelängen über 50,00 m entstehen. Im Baugebiet wir daher die sog. abweichende Bauweise festgesetzt.

E VER- UND ENTSORGUNG

1. Verkehr

   Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfordert keine zusätzliche Linksabbiegespur auf der Kreisstraße SR68. Eine Stichstraße erschließt die beiden Parzellen des Gewerbegebietes. In der Verlängerung werden Flächen freigehalten, die die Erschließung einer möglichen späteren Erweiterung des Gewerbegebietes ermöglichen.

2. Abwasserentsorgung

   Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser gelangt in die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Rattiszell.
   Das Niederschlagswasser wird gedrosselt, über die entlang der Kreisstraße verlaufenden Rückhalteeinrichtung, in die Kinsach eingeleitet.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

   Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist durch den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

4. Elektro

   Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

5. Abfall

   Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Straubing Stadt und Land.

G UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rattiszell plant nördlich der Ortschaft Rattiszell die Erweiterung der Gewerbeflächen im nördlichen Anschluss zum Gewerbegebiet „Bruckäcker“. Grundlage hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde durch Deckblatt Nummer 18. Parallel erfolgt Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Rattiszell“.
Die Bauflächenausweisung dient der Ansiedlung der Post und der Erweiterung eines örtlichen Handwerksbetriebs in einem bereits durch Gewerbe und Straßen belasteten Bereich.
Eckdaten des geplanten Gewerbegebiets:

- Geltungsbereich: 1,1 ha
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die Erschließung erfolgt von Osten her über die Kreisstraße SR68 (Straubinger Straße).

Grünordnerische Ziele:

- Randeingrünung durch Gehölze
- Vermeidung von Standorten mit großflächiger Inanspruchnahme hochwertiger Biotopflächen oder von Flächen mit erhöhter Bedeutung für den Biotopverbund.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Gewerbegebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen im Zuge von Gehölzbeseitigungen
- Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Geländeveränderungen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Gewerbegebietsnutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung können Anregungen im Hinblick auf eine Ausweitung des Untersuchungsumfangs eingebracht werden.
Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme.

Der engere Wirkraum wird im Westen begrenzt durch einen parallel zur Bundesstraße B20 verlaufenden Feldweg, im Norden durch die Kreisstraße SR13, im Osten durch die Kreisstraße SR68 und im Süden durch die geplante Geltungsbereichsgrenze.
Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Biotopstrukturen wurden im Herbst 2015 durchgeführt und im November 2018 überprüft.
Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Gleiches gilt für die Tierwelt.
Für das Landschaftsbild erfolgte eine Wirkungsanalyse im Vorhabensbereich und Umfeld.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung
Die Gemeinde Rattiszell ist regionalplanerisch als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Geltungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Vorbereitende Bauleitplanung
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell stellt das Vorhabensgebiet als ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünfläche dar.

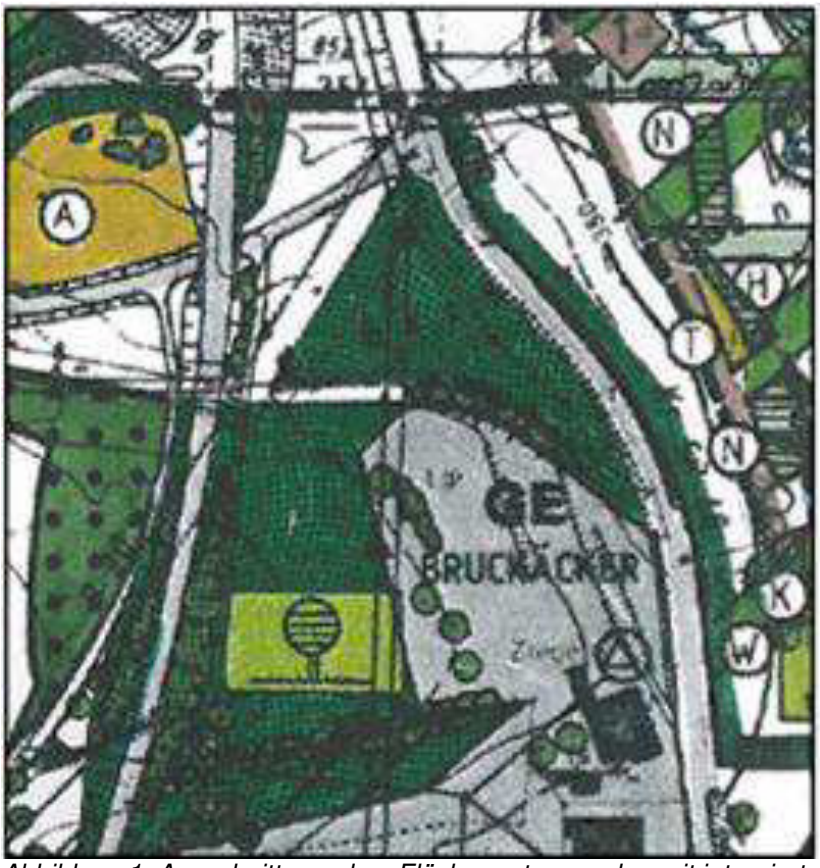


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)
Zielvorgaben (Kartenteil):
Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)
Der Waldfunktionsplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald beginnt östlich der Kreisstraße SR68.
Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Im Geltungsbereich des Bauleitplans kommen keine gesetzlich geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vor.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief
Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes.
Den Untergrund im Vorhabensbereich bildet überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) (Bayernatlas 2018) über Ton, Sand und Kies, lokal mit Braunkohle-Einlagerung (FIS-Natur 2018).
Der Planungsbereich liegt in einer Höhe von 355 – 360m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation
Laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz (2018) wird die potenziell natürliche Vegetation vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald gebildet.

Klima
Das Klima im Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700-900 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7°C (ABSP 2007).

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:
Der geplante Geltungsbereich wird überwiegend als Wirtschaftswiese genutzt. Im Süden ist ein Ranken mit einer Hecke bestockt. Im Vorhabensbereich ist die Hecke auf Stock gesetzt. Zwischen Vorhabensbereich und den Straßen befinden sich Streifen von nährstoffreicher Gras-/ Krautflur, nährstoffreiche bis mesotrophe Gras-/ Krautflur und eine lückige Hecke an einem Ranken.
Das Gelände ist im Westen, Norden und Osten von Straßen mit mäßiger (SR13, SR68) bis hoher (B20) Verkehrsdichte umgeben.

Auswirkungen:
Vorhabensbedingt ergibt sich eine Inanspruchnahme von Bereichen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
Eingriffe ergeben sich in die Hecke / den Ranken im südlichen Teil.
Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.
Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:
Im Vorhabensbereich liegt überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor (Bayernatlas 2018). Den geologischen Untergrund bilden Ton, Sand und Kies (FIS-Natur 2018).

Es handelt sich um Böden mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit bei sehr hohem Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen (Umweltatlas Boden 2018).

Der geplante Geltungsbereich wird überwiegend als Wirtschaftsgrünland genutzt, damit ist eine dauernde Vegetationsdeckung gegeben.
Es handelt es sich um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:
Vorhabensbedingt ist mit einer großflächigen Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Zur Herstellung gewerbegebietsgeeigneter Flächen werden darüber hinaus umfangreiche Geländebewegungen erforderlich.
Es ergeben sich Auswirkungen von hoher Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Der Vorhabensbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.

Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Es handelt sich um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:
Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrads nur im Bereich der PKW-Stellplätze erreichbar. Um Abflussverschärfungen zu minimieren, werden im Parkplatzbereich versickerungsfähige Beläge festgesetzt und im Osten des Geltungsbereiches wird eine Fläche zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:
Der Vorhabensbereich liegt außerhalb kleinklimatisch bedeutsamer Luftaustauschbahnen.
Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12 wird die Kaltluftproduktion im Vorhabensbereich wegen des Offenlandcharakters als hoch eingestuft.

Es handelt sich insgesamt um ein Gebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen:
Es ergeben sich unter Berücksichtigung des hohen Grünflächenanteils der Umgebung und der geringen Größe der geplanten Baufläche keine erheblichen Veränderungen.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Von Norden und Westen her ist der Vorhabensbereich durch die vorhanden, teilweise gehölzbestockten Böschungen abgeschirmt. Von Süden her bewirkt die vorhandene Bebauung eine Abschirmung.
Durch die Hanglage ist das geplante Gewerbegebiet vom Talraum der Kinsach und dem gegenüberliegenden Hang mit dem dort entlanglaufenden Wanderweg „Goldsteig“ einsehbar (siehe Abbildung 2).

Im Ausgangszustand sind gliedernde Hecken vorhanden. Ihre Raumwirkung ist infolge starker Auflichtung reduziert.

Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald ist ca. 25m vom geplanten Geltungsbereich entfernt.

Somit ist der Vorhabensbereich als Fläche von hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:
Das örtliche Erscheinungsbild ist durch die Dichte an Straßen und die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits verändert. Infolge der Erweiterung ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Dies gilt insbesondere für das Erscheinungsbild vom Kinsachtal aus und von den östlich liegenden Hanglagen. Eine Reduzierung der Auswirkungen ist durch randliche Gehölzpflanzungen geplant.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Abbildung 2: Blick von Osten auf den Vorhabensbereich (Foto vom Mai 2015)

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht anzunehmen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:
Der Vorhabensbereich grenzt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Auswirkungen:
Durch die bestehenden Gewerbeflächen und die Nähe zur Bundesstraße sind Immissionsvorbelastungen gegeben. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor. Mit einer erhöhten Verkehrsbelastung umliegender Wohngebiete ist aufgrund des direkten Anschlusses an die Bundesstraße B20 nicht zu rechnen.
Während der Bauphase ist vorübergehend mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen zu rechnen.
Damit ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.8 Wechselwirkungen:
Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten in knapper Form dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wird im Rahmen des Umweltberichts verzichtet.

Fledermäuse
Potenzielle Quartiersbäume sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.
Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht berührt.
Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist zu erwarten. Aufgrund des Vorhabensumfelds kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.
Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann damit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse
Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. Der betroffene Heckenabschnitt ist im Hinblick auf die Gehölzstruktur derzeit nicht für die Haselmaus geeignet.

Kriechtiere
Ein Vorkommen der Zauneidechse ist potenziell im südexponierten, teilweise heckenbestockten Ranken im Südostteil des Vorhabensbereichs möglich. Es wird davon ausgegangen, dass der kleinflächige potenzielle Habitatverlust nicht zu einer Beeinträchtigung des Erhaltungszustands einer möglichen lokalen Population führt. Zur Vermeidung von Tötungen erfolgen Vorgaben zur Baufeldfreimachung.

Lurche, Fische, Libellen, Käfer
Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Tagfalter, Nachtfalter
Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Da für die genannten Arten im Vorhabensbereich geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit nutzungsbedingt ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln
Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen
Die Auswertung der genannten Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel
Eine vorhabensbedingte Betroffenheit bodenbrütender Vogelarten ist wegen fehlender geeigneter Habitate nicht zu erwarten (Intensivgrünland, kein Acker).
Der vorhandene Gehölzbestand kann als Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten dienen. Tötungen werden durch Vorgaben zum Rodungszeitpunkt vermieden. Es erfolgen im Zuge der Baugebietseingrünung umfangreiche Pflanzmaßnahmen. Damit ergibt sich vorhabensbedingt keine reduzierte Habitatkapazität für gehölzbrütende Vögel. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

2.4 Gesamtbewertung, Eingriff

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

Erläuterung Wertstufen:

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

Schutzgutbezogene Bewertung und Eingriffsbilanzierung

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m²
Wirtschaftswiese	10.998	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	9.898
Hecke an Ranken	328	II+	II-	II-	I+	III	II	0,9	295
Kompensationsbedarf gesamt									**10.193**

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ > 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld AII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,8-1,0).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit, gegebenen Vorbelastungen und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird ein Kompensationsfaktor von 0,9 gewählt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 10.193m² für die Gewerbeflächenerweiterung wird extern über das gemeindliche Ökokonto erbracht.

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im geplanten Erweiterungsbereich auszugehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Vorgaben zum Rodungszeitpunkt von Gehölzen und zur Baufeldfreimachung
- Gehölzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen am Baugebietsrand
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED- oder Natriumdampfniederdruck- oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig.

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen für PKW
- Festsetzung einer Rückhalteeinrichtung für Oberflächenwasser
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8.

Schutzgut Klima

- ---

Schutzgut Orts- Landschaftsbild, Schutzgut Mensch

- Eingrünung des geplanten Baugebiets zur freien Landschaft hin durch Gehölzpflanzungen
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Stellplatzbereich zur Baugebietsdurchgrünung.

4.2 Eingriffskompensation

Vorhabensbedingt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 10.193 m².
Der Kompensationsbedarf wird extern über das gemeindliche Ökokonto erbracht (Ökokonto Ö2 auf den Flurstücken 378 und 379 in der Gemarkung Rattiszell).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Zwangspunkte (erwerbbare und damit verfügbare Grundstückszuschnitte, Sichtdreiecke, Topografie, Anforderungen der ansiedlungswilligen Firmen im Hinblick auf das Raumprogramm) bestehen keine grundsätzlich anderen Erschließungsmöglichkeiten.

Die Realisierung einer mehrreihigen Eingrünung an der Baugebietsostseite ist aufgrund der durch die betrieblichen Abläufe bedingten Raumansprüche nicht realisierbar. Entsprechend musste hier eine Beschränkung auf eine schmale Randeingrünung (Breite des Pflanzstreifens ca. 3,7m) erfolgen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.
Für die Bestandsbewertung wurde im November 2018 eine Ortseinsicht durchgeführt.
Faunistische Erhebungen wurden jahreszeitlich bedingt nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Beschränkung auf eine Potenzialabschätzung.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Baufeldfreimachung im Bereich des südexponierten Rankens ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung zu koordinieren und zu begleiten.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung wird die Ausweisung eines Gewerbegebiets angestrebt. Die Bauflächenausweisung dient der Ansiedlung der Post und der Erweiterung eines örtlichen Handwerksbetriebs in einem bereits durch Gewerbe und Straßen belasteten Bereich.
Die Erschließung erfolgt von Osten her über die Kreisstraße SR68 (Straubinger Straße)
Zur freien Landschaft hin sind zur Eingrünung Gehölzpflanzungen vorgesehen.
Der ermittelte Kompensationsbedarf von 10.193m² wird über das gemeindliche Ökokonto Ö2 auf den Flurstücken 378 und 379 in der Gemarkung Rattiszell erbracht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	**Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen**
Arten und Lebensräume	mittel
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima, Luft	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering

Stand: 17.01.2019

HIW
Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Mussinanstraße 7
94327 Bogen

Team G + S
Umwelt Landschaft
F. Halser, C. Pronold
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf