



GEMEINDE RATTISZELL

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 21

GE „Irlet“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 06.02.2025

Verfahrensträger:

Gemeinde Rattiszell

VG Stallwang
Straubinger Strasse 18
943375 Stallwang
Tel.: 09429 / 9401-0
Fax: 09429 / 9401-26
Mail: info@vg-stallwang.de
Web: www.rattiszell.de

Rattiszell, den 06.02.2025

Manfred Reiner
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

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

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2. Anlass und Ziel der Planänderung	4
1.3. Gewerbeflächenbedarf	5
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
1.5. Geltungsbereich / Beschaffenheit.....	24
1.6. Beschaffenheit	25
1.7. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	27
1.8. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	29
1.9. Immissionsschutz	30
1.10. Baubeschränkungen	32
1.11. Hinweise.....	32
2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB	33
3. Umweltbericht	34
3.1. Ziele der Planung	34
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	34
3.3. Biotopkartierung Bayern	36
3.4. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald	36
3.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	36
3.6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....	45
3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	45
3.8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	46
3.9. Methodik / Grundlagen	48
3.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	49
3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	49
4. Unterlagenverzeichnis	50

1. Begründung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 10.10.2024 hat die Gemeinde Rattiszell die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 21 beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt die Entwicklung von Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe bzw. für ansiedlungswillige Betriebe, um eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde zu fördern und wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen. Derzeit haben insgesamt vier Gewerbebetriebe Flächen im Gemeindegebiet für die Errichtung von Betriebsstätten nachgefragt. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit Verkaufsflächen mit maximal 800 m² geplant, der der Versorgung des Hauptortes und der umliegenden Ortsteile im Gemeindegebiet dienen soll. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung, da mittlerweile nur mehr eine Metzgerei mit Ladenverkauf und ein kleiner Getränkemarkt bestehen und die Bürger für tägliche Einkäufe in Lebensmittelmärkte mindestens nach Ascha (bis zu 8 km), Konzell (bis zu 8 km) oder Mitterfels (bis zu 9 km) fahren müssen.

Für die Bedarfsdeckung ist die Entwicklung neuer Gewerbeflächen erforderlich. Da Bauflächen vorrangig auf vorhandenen Flächenpotenzialen zu entwickeln sind, hat die Gemeinde die Verfügbarkeit vorhandener Innenentwicklungspotenziale geprüft. Im Gemeindegebiet sind Flächenpotenziale vorhanden, für die entweder GE-Darstellungen im Flächennutzungsplan bestehen oder ein rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan vorhanden ist. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz und konnten bislang durch die Gemeinde nicht erworben werden. Da die notwendige Gewerbeflächenentwicklung durch die nicht realisierbaren Innenentwicklungspotenziale behindert würde, hat die Gemeinde Aufhebungsverfahren eingeleitet, um bestehende Gewerbeflächendarstellungen im Flächennutzungsplan bzw. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan aufzuheben, wenn diese nicht aktivierbar sind.

Daher wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in zwei Teilbereichen durch das Deckblatt Nr. 20 mit dem Ziel geändert, nicht umsetzbare Gewerbeflächenpotenziale zurückzunehmen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilgramsberg“ wird durch Deckblatt Nr. 2 mit dem Ziel geändert, bislang nicht umgesetzte Gewerbeflächen aufzuheben. Dadurch soll der Gemeinde ein entsprechender bauleitplanerischer Handlungsspielraum für die Entwicklung von Gewerbeflächen an alternativen Standorten ermöglicht werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung neuer Gewerbeflächen zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 21 erforderlich.

1.3. Gewerbeflächenbedarf

Der Gemeinde Rattiszell liegen Anfragen für Gewerbeflächen ortsansässiger und ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe vor. Zudem ist beabsichtigt einen Nahversorgungsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zur Deckung des örtlichen Versorgungsdefizites anzusiedeln.

Im Einzelnen sind nachfolgende Bedarfe bei der Gemeinde angemeldet:

- Nahversorgungsmarkt	Flächen	5.500 m ² – 6.500 m ²
- Heizung / Sanitär	Fläche	2.000 m ²
- Metallbaubetrieb	Fläche	3.000 m ² - 3.500 m ²
- Waschanlage / Kfz	Fläche	2.000 m ² - 3.000 m ²
- Kfz-Vermietung	Fläche	3.000 m ²

Es besteht somit ein **kurzfristiger Bedarf von 1,80 ha** Gewerbefläche. Für den mittelfristigen Bedarf (Zeitraum 5-15 Jahre) wird mit etwa derselben Flächengröße gerechnet, so dass ein **Gesamtbedarf** von etwa **3,6 ha** als realistisch erachtet wird.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist auf Standorten, die bislang im Flächennutzungsplan dargestellt sind, nicht umsetzbar. Daher wird aktuell der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 20 geändert. Im Zuge dieser Änderung werden im Bereich Rattiszell Darstellungen von Gewerbeflächen mit einer Fläche von 3,65 ha aufgehoben. Im Bereich Pilgramsberg werden Darstellungen von ca. 1,28 ha Gewerbeflächen aufgehoben. Ergänzend wird zurzeit durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilgramsberg“ durch Deckblatt Nr. 2 eine Teilfläche von ca. 1,47 ha aufgehoben, da die Flächen nicht umsetzbar sind.

Durch diese Reduzierungen will sich die Gemeinde Rattiszell den Planungsspielraum für die Entwicklung am Standort „Irlet“ schaffen. Hier kann durch die geplanten 2,74 ha nutzbare Gewerbefläche die kurzfristige Nachfrage vollständig gedeckt werden und für eine mittelfristige Erweiterung eine angemessene zusätzliche Fläche von 0,94 ha (etwa ein Drittel der Fläche) vorgehalten werden. Die Entwicklung wird als bedarfsangepasst bewertet. Das Gebiet bietet zudem geeignete Voraussetzungen für eine etwaige längerfristige Erweiterung nach Süden oder Westen, falls sich künftig ein zusätzlicher Bedarf ergibt.

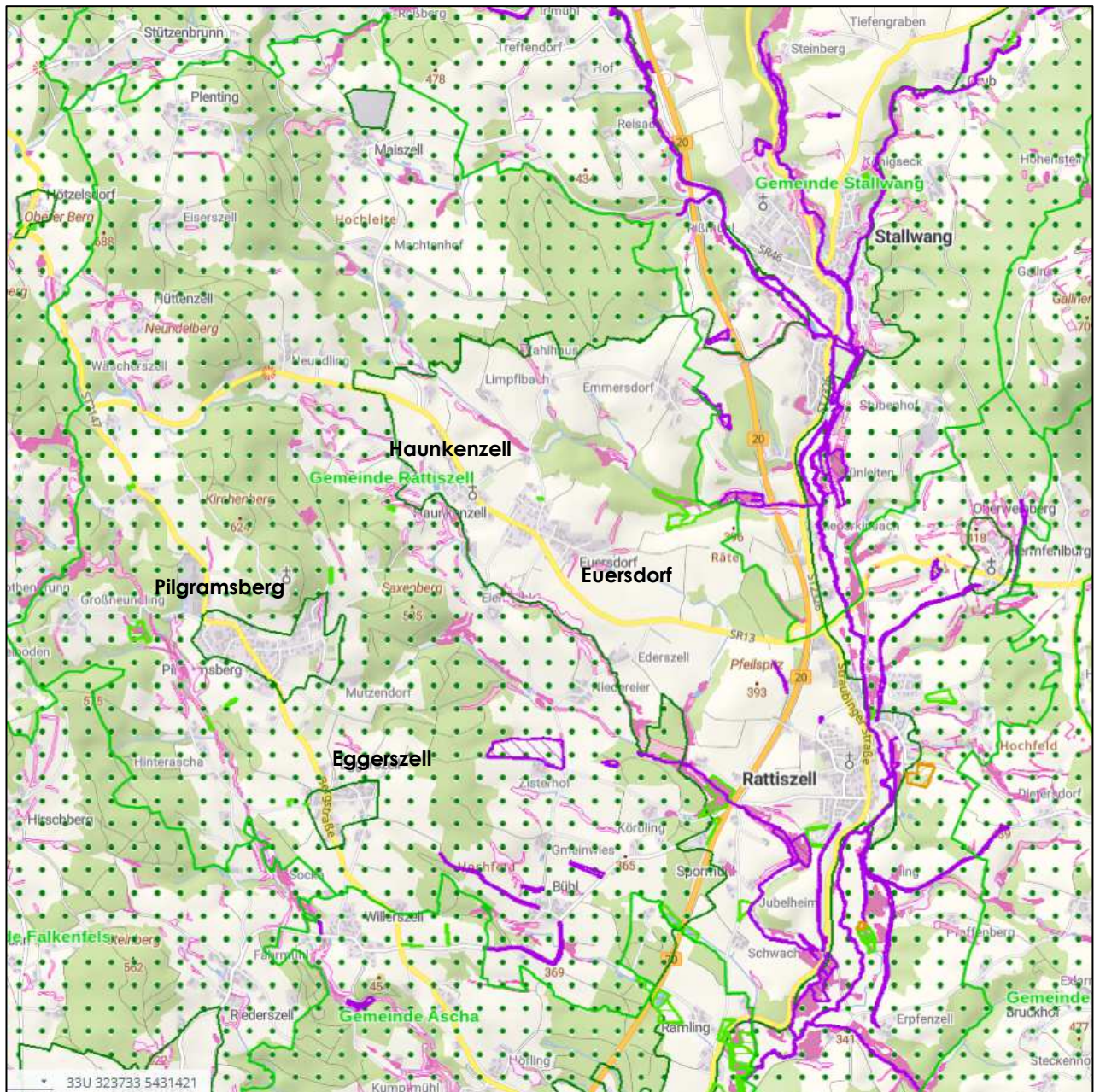
1.4. Standortwahl / Alternativen

1.4.1. Allgemeinde Standortvorprüfung / Ausschlussgebiete

Bei der Auswahl möglicher Standorte sind grundsätzlich ungeeignete Flächen für eine Entwicklung von Bauflächen als Ausschlussgebiete zu berücksichtigen. In der Gemeinde Rattiszell trifft dies vorrangig auf Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ und auf Gebiete mit einer hohen Dichte an Biotopflächen zu. Diese sind aufgrund ihrer besonderen Empfindlichkeit grundsätzlich als Ausschlussflächen zu betrachten. Darunter fallen die Gemeindebereiche östlich der Kinsach, einschließlich des Ortes Herrnsfeld, sowie weite Gemeindebereiche westlich der Bundesstraße B20. Die in den Außenbereichen des Gemeindegebietes vorhandenen Streusiedlungen ohne Siedlungszusammenhang sind für die Anbindung neuer Bauflächen grundsätzlich ungeeignet. Diese Außenbereichsflächen bieten keine Entwicklungsansätze für Gewerbeflächen, da die

Streusiedlungen keine geeigneten Siedlungseinheiten für eine städtebauliche Anbindung darstellen und gegen das Anbindegebot nach Ziel 3.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) verstoßen würden. Aus nachstehender Abbildung ist erkennbar, dass die nachfolgenden Siedlungsflächen für die Standortprüfung infrage kommen:

- Rattiszell
- Eggerszell
- Pilgramsberg
- Euersdorf
- Haukenzell



Ausschlussgebiete:
Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (Punktraster grün)
Biotopflächen (Ökokonten (lila und rosa Flächen))

Die im Ergebnis der ersten Abschichtung der Standortvorprüfung eingegrenzten möglichen Siedlungsbereiche werden im weiteren auf ihre Eignung für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Umfang von ca. 1,8 ha bis 3,6 ha untersucht.

1.4.2. Standortkriterien für Gewerbeflächen

Für die Entwicklung der erforderlichen Gewerbeflächen sind für die weitere Untersuchung der Standorteignung nachfolgende grundlegende Kriterien an den jeweiligen Standort zu stellen:

- Städtebauliche Anbindung an einen geeigneten Siedlungsbereich.
- Topografische Eignung für eine Bebauung mit gewerblichen Gebäuden.
- Leistungsfähige Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz (Kreis-, Staats-Bundesstraße) mit möglichst kurzer Zuwegung. Ziel- und Quellverkehr möglichst außerhalb von Wohn- und Dorfgebieten.
- Möglichst geringe nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Lage außerhalb exponierter und landschaftlich reizvoller Lagen. Lage abseits maßgeblicher Naherholungsflächen in möglichst vorbelasteten Räumen.
- Möglichst geringe Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen.
- Möglichst geringe Auswirkungen auf Arten und die biologische Vielfalt.
- Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen, möglichst wirtschaftlicher Anschluss.
- Lage möglichst abseits von lärmempfindlichen Benachbarungen (Wohngebiete) wegen der zu erwartenden hohen Verkehrsfrequenz eines Nahversorgers.
- Deckung des erforderlichen Flächenbedarf, mögliche längerfristige Erweiterung.

1.4.3. Standortprüfung Rattiszell

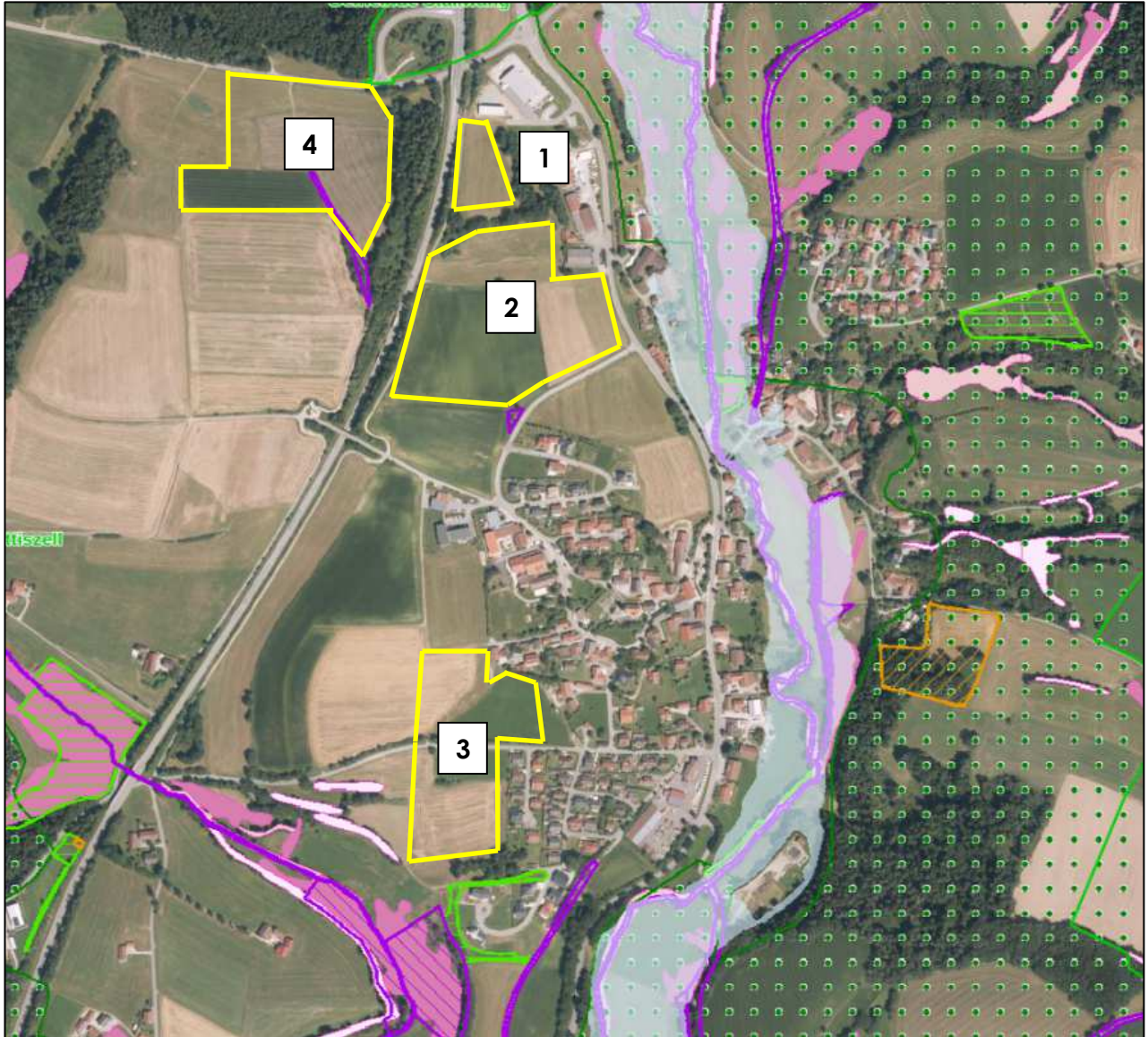
Am Hauptort Rattiszell scheiden Flächen im Überschwemmungsbereich des gesamten Kinsachtals und die topografisch stark bewegte, teilweise steilen Bereiche östlich der Kinsach im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ aus. Unter Berücksichtigung der oben genannten Standortkriterien können in einer Standortprüfung vier potenzielle Standorte abgegrenzt werden:

Standort 1: Westlich GE „Rattiszell“

Standort 2: Westlich Straubinger Straße

Standort 3: Benedikt-Schmid-Straße

Standort 4: Westlich B20 Irlet



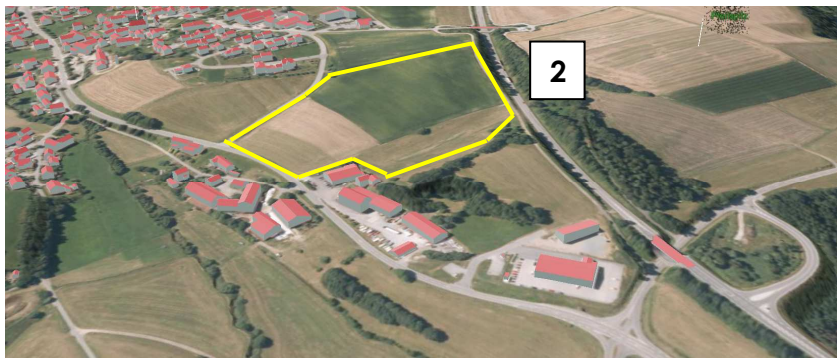
Übersichtslageplan der Standorte 1-3 Rattiszell

1.4.4. Bewertung Rattiszell Standort 1 – Westlich GE „Rattiszell“

<p>Lage im Ort / Anbindung</p>	<p>Der Standort befindet sich westlich des bestehenden GE „Rattiszell“ im Norden des Hauptortes. Unmittelbare Anbindung an bestehende Gewerbeflächen GE „Rattiszell“</p> 
<p>Flurnummer</p>	<p>87 (TF) Gmk. Rattiszell</p>
<p>Flächengröße</p>	<p>Ca. 0,84 ha.</p>
<p>Topografie</p>	<p>Lage an einem Oberhang unmittelbar östlich der B20. Nach Osten und Süden begrenzt durch naturnahe Hecken. Gelände mäßig steil. Bebauung erfordert mäßige Abgrabungen und Auffüllungen.</p>
<p>Erschließung</p>	<p>Straßenanbindung von der Kreisstraße SR 68 aus über die Zufahrt zum GE „Rattiszell“. Steile Zufahrt mit 8-10 % Längsneigung ohne Wendeanlage. Als Standort für Nahversorger ungeeignet, da keine Zufahrt für Lastzüge möglich. Anbindung für Fußgänger fehlt. Auf 470 m Länge ab Schulstraße kein Fußweg an der Straubinger Straße bis zum GE. Steile Zufahrt ungünstig für nichtmotorisierte Nutzer.</p>
<p>Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Wenig empfindlich durch abgeschirmte Lage und Einbindung durch bestehende Gehölze und den Straßeneinschnitt der B20.</p>
<p>Landwirtschaftliche Nutzungseignung</p>	<p>Flächen werden intensiv landwirtschaftlich durch nahegelegene Hofstelle an der Straubinger Straße genutzt. Acker / Grünlandzahl 48: Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Auf der Fläche befindet sich eine private Quelle, die zu Brauchwasserzwecken des landwirtschaftlichen Betriebes genutzt wird und für diesen essentiell ist.</p>
<p>Arten und Lebensräume</p>	<p>Landwirtschaftliche Flächen aufgrund der intensiven Nutzung geringe Bedeutung. Keine amtlich kartierten Biotope vorhanden, angrenzende Hecken fallen unter den Schutz Art. 16 BayNatSchG. Erhalt im Zuge einer Bebauung möglich, daher geringe Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>Ver- und Entsorgung</p>	<p>Schmutzwasser: Anschluss an Kanal im Bereich der Zufahrt möglich. Trinkwasser: Anschluss an Leitung im Bereich der Zufahrt möglich. Strom: Anschluss an Leitung im Bereich der Zufahrt möglich. Telekom: Anschluß an Leitung im Bereich der Zufahrt möglich. Niederschlagswasser: Gelände fällt nach Südosten zur Straubinger Straße. Rückhaltung und Ableitung topografisch bedingt wegen Oberhanglage schwierig und aufwändig.</p>


Immissionsschutz	Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm B20. Keine empfindlichen Nutzungen in direkter Benachbarung.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung im rechtskräftigen FNP als Gewerbeflächen. Die Fläche kann wegen der geringen Größe den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf nicht decken und ist wegen des Erhalts der privaten Quellnutzung nicht erwerbbar. Die Gemeinde hat daher die Rücknahme der Flächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 20 beschlossen.
Erweiterungspotenzial	Fläche deckt aufgrund der geringen Größe den erforderlichen Bedarf nur zu geringen Teil. Keine weitere Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der angrenzenden Nutzungen.
Flächenverfügbarkeit	Die Flächen stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Rattiszell. Ein Erwerb ist nicht möglich, da die privat genutzte Quelle erhalten bleiben soll.

1.4.5. Bewertung Rattiszell Standort 2 – Westlich Straubinger Straße

Lage im Ort / Anbindung	<p>Der Standort befindet sich westlich der Straubinger Straße SR 68 und nördliche der Schulstraße. Teilweise Anbindung an Gewerbeflächen Bruckäcker im Nordosten.</p> 
Flurnummer	87 (TF) Gmk. Rattiszell
Flächengröße	Ca. 5,6 ha.
Topografie	Lage an einem mäßig steil nach Osten geneigten Mittelhang, der sich Richtung Straubinger Straße abflacht. Nordteil mit Senke und Entwässerungsgraben. Gelände mäßig steil bis schwach geneigt. Bebauung erfordert erhebliche Abgrabungen und Auffüllungen im südlichen und westlichen Teil. Richtung Straubinger Straße sind geringere Auswirkungen zu erwarten.
Erschließung	Straßenanbindung unmittelbar von der Kreisstraße SR 68 aus möglich. Innere Erschließung kann auch an die Schulstraße angebunden werden. Als Standort für Nahversorger wegen ortsnaher Lage mit guter Anbindung an Wohn- und Dorfgebiete geeignet. Fußweg führt an Straubinger Straße bis zur Schulstraße. Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Ort gut.
Orts- und Landschaftsbild	Südwestteil weist exponierte Lage auf, die tiefer gelegenen Bereiche im Norden und an der Straubinger Straße sind weniger einsehbar. Von B20 aus wegen Straßeneinschnitt mit bepflanzten Böschungen nicht einsehbar. Durch Eingrünungsmaßnahmen ist eine Einbindung in das Ortsbild gut möglich.

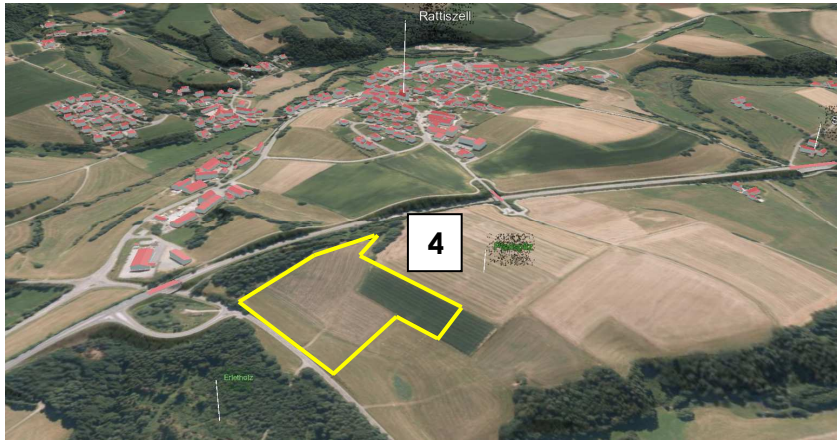
Landwirtschaftliche Nutzungseignung	Flächen werden instensiv landwirtschaftlich durch unmittelbar gegenüber an der Straubinger Straße liegende Hofstelle genutzt. Hofnahe, wesentlich betrieblich erforderliche Flächen. Acker / Grünlandzahl 49-56: Böden mit hoher Ertragsfähigkeit.
Arten und Lebensräume	Landwirtschaftliche Flächen haben aufgrund der intensiven Nutzung geringe Bedeutung. Keine amtlich kartierten Biotope vorhanden, angrenzende Hecken fallen unter den Schutz Art. 16 BayNatSchG. Erhalt im Zuge einer Bebauung möglich, daher geringe Auswirkungen zu erwarten.
Ver- und Entsorgung	Schmutzwasser: Anschluss an Kanal im Bereich Straubinger Straße möglich. Trinkwasser: Anschluß im Bereich Straubinger Straße möglich. Strom: Anschluß im Bereich Straubinger Straße möglich. Telekom: Anschluß im Bereich Straubinger Straße möglich. Niederschlagswasser: Rückhaltung im Bereich der Bauflächen am Tiefpunkt grundsätzlich möglich. Ableitung zur Kinsach durch die anliegenden Bauflächen östlich der Straubinger Straße schwierig und aufwändig.
Immissionsschutz	Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm B20. Südlich angrenzend Wohnbauflächen an der Xaver-Rothammer-Straße im Nahbereich. Nachteilige Auswirkungen durch Lärm relevant, schränken Nutzungsmöglichkeiten ein. Angrenzende Gewerbeflächen im Norden und die Außenbereichsbebauung weniger empfindlich.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung als Gewerbeflächen im rechtskräftigen FNP nur im nördlichen Bereich der Talsenke von der B20 bis Straubinger Straße. Der größere südliche Teil bis zur Schulstraße ist derzeit als Außenbereich dargestellt. Die Flächen sind für die Entwicklung von Gewerbeflächen geeignet. Die Talsenke im Norden ist aufgrund der Funktionen für den Oberflächenabfluss nur eingeschränkt geeignet.
Erweiterungspotenzial	Die Fläche kann den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf decken und würde ein längerfristiges Erweiterungspotenzial bieten.
Flächenverfügbarkeit	Die Flächen stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Rattiszell. Da die Flächen dem unmittelbar gegenüber liegenden landwirtschaftlichen Betrieb als essentielle Betriebsflächen dienen, ist ein Erwerb von (Teil-)Flächen nicht möglich. Die Gemeinde hat daher die Rücknahme der nördlichen GE-Flächendarstellungen aus dem FNP mittels Deckblatt Nr. 20 beschlossen und verfolgt in diesem Bereich keine Entwicklungsabsichten.

1.4.6. Bewertung Rattiszell Standort 3 – Benedikt-Schmid-Straße

<p>Lage im Ort / Anbindung</p>	<p>Der Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Rattiszell, nördlich und südlich der Benedikt-Schmid-Straße. Anbindung an Wohnbauflächen im Südosten und Dorfgebiet im Nordosten.</p> 
<p>Flurnummer</p>	<p>Südteil: 499, 500 (TF) Gmk. Rattiszell Nordteil: 33 (TF), 41 (TF) Gmk. Rattiszell</p>
<p>Flächengröße</p>	<p>Ca. 2,1 ha südlich der Benedikt-Schmid-Straße Ca. 1,8 ha nördlich der Benedikt-Schmid-Straße</p>
<p>Topografie</p>	<p>Lage an einer Oberhanglage, die nach Süden und Osten abfällt. Mäßig exponierte Lage. Einsehbarkeit von der B20 aus gegeben, aber keine wesentliche Fernwirkung. Gelände mäßig steil. Bebauung erfordert erhebliche Abgrabungen und Auffüllungen, vor allem im südlichen Teilgebiet.</p>
<p>Erschließung</p>	<p>Straßenanbindung unmittelbar von der Kreisstraße SR 68 aus über die Benedikt-Schmid-Straße nach Westen. Zufahrt führt unmittelbar an Wohnbauflächen beiderseits der Straße vorbei. Als Standort für Nahversorger und Gewerbe wegen wegen der zu erwartenden Lärmemissionen durch den Quell- und Zielverkehr ungeeignet. Anbindung für Fußgänger und Radfahrer über Schulstraße, An der Kohlstatt und Benedikt-Schmid-Straße zentrumsnah möglich.</p>
<p>Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Flächen weisen eine teilweise exponierte Lage auf, die tiefer gelegenen Bereiche im Süden sind weniger einsehbar. Von B20 aus teilweise gut einsehbar. Einbindung durch Begrünungsmaßnahmen möglich.</p>
<p>Landwirtschaftliche Nutzungseignung</p>	<p>Acker und Grünlandflächen mit günstigem Flächenzuschnitt und Bewirtschaftungsbedingungen. Acker / Grünlandzahl 48-50: Böden mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit.</p>
<p>Arten und Lebensräume</p>	<p>Landwirtschaftliche Flächen haben aufgrund der intensiven Nutzung geringe Bedeutung. Keine amtlich kartierten Biotop vorhanden, angrenzende Hecken nördlich der Benedikt-Schmid-Straße und im südlichen Bereich fallen unter den Schutz Art. 16 BayNatSchG. Erhalt im Zuge einer Bebauung möglich, daher geringe Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>Ver- und Entsorgung</p>	<p>Schmutzwasser: Anschluss im Bereich Benedikt-Schmid-Straße möglich.</p>

	Trinkwasser: Anschluss im Bereich Benedikt-Schmid-Straße möglich. Strom: Anschluss im Bereich Benedikt-Schmid-Straße möglich. Telekom: Anschluss im Bereich Benedikt-Schmid-Straße möglich. Niederschlagswasser: Rückhaltungen wegen der Oberhanglage und der an den Tiefpunkten angrenzenden unterliegenden Wohnbauflächen schwierig. Ableitung Richtung Kinsachtal voraussichtlich sehr aufwändig.
Immissionsschutz	Mäßige bis geringe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm B20 aufgrund der Entfernung von 300 m. Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm relevant. Wohnbauflächen an der Benedikt-Schmid-Straße werden durch den Quell- und Zielverkehr von Gewerbeflächen erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen ausgesetzt. Hoch frequentierte Nutzungen, wie der geplante Nahversorger, führen zu erwartbaren Immissionskonflikten.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung im rechtskräftigen FNP als Außenbereich. Deckung des kurz- bis langfristigen Bedarfes möglich. Wegen der zentralen Lage und der vorhandenen angrenzenden Wohnbauflächen sind die Flächen städtebaulich als potenzielle Wohnbauflächen besser geeignet und sollen nicht durch Nutzungen belegt werden, die eine Weiterentwicklung am südwestlichen Ortsrand einschränken.
Erweiterungspotenzial	Die Flächen können den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf decken und würde ein längerfristiges Erweiterungspotenzial in Richtung B20 bieten.
Flächenverfügbarkeit	Die Flächen stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Rattiszell. Ein Erwerb ist derzeit nicht möglich.

1.4.7. Bewertung Rattiszell Standort 4 – Westlich B20 Irlet

Lage im Ort / Anbindung	Der Standort befindet sich westlich der B20 und westlich des bestehenden GE „Rattiszell“ im Norden von Rattiszell. Keine unmittelbare Anbindung, Trennung durch überörtliche Verkehrsachse vom GE „Rattiszell“ im Osten. 
Flurnummer	771 (TF), 772(TF), 780, 781, 782, 783 (TF), 779 (TF) Gmk. Rattiszell
Flächengröße	Ca. 3,98 ha

Topografie	Lage an einer Mittelhanglage, die nach Norden zur SR 13, nach Westen in den Talraum eines Grabens aus Euersdorf und nach Osten zur B20 abfällt. Gelände mäßig steil. Bebauung erfordert erhebliche Abgrabungen und Auffüllungen, vor allem im östlichen Teilgebiet.
Erschließung	Straßenanbindung unmittelbar von der Kreisstraße SR 13 aus möglich. Kurze Anbindung an die St 2326 und die Ausfahrt Rattiszell der B20 Straubing-Cham. Als Standort für Nahversorger mit Pkw sehr gut erreichbar. Fußläufig und mit Rad vom Hauptort über Wegenanbindung B20-Überführung zur Schulstraße abseits der Straßen angebunden (Länge ca. 750 m bis zur Schulstraße).
Orts- und Landschaftsbild	Mäßig exponierte Lage. Einsehbarkeit von Euersdorf aus gegeben, aber keine wesentliche Fernwirkung. Nach Norden, Osten und Süden durch Waldflächen und Gehölze gut abgeschirmt.
Landwirtschaftliche Nutzungseignung	Acker und Grünlandflächen mit mäßig günstigem Flächenzuschnitt. Acker-/Grünlandzahlen 46-47: Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.
Arten und Lebensräume	Landwirtschaftliche Flächen haben aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe Bedeutung. Keine amtlich kartierten Biotope vorhanden, Gehölzbestand im Süden fällt unter den Schutz Art. 16 BayNatSchG. Erhalt im Zuge einer Bebauung möglich, daher geringe Auswirkungen zu erwarten.
Ver- und Entsorgung	Schmutzwasser: Anschluss im Bereich GE Rattiszell östlich der B20 möglich. Trinkwasser: Anschluss im Bereich GE Rattiszell östlich der B20 möglich. Strom: Anschluss im Bereich der Straubinger Straße möglich. Telekom: Anschluss im Bereich der Straubinger Straße möglich. Niederschlagswasser: Rückhaltung im Nordwesten am Tiefpunkt möglich. Ableitung ca. 220 m zum Graben aus Euersdorf mit normalem Aufwand verbunden.
Immissionsschutz	Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm B20, jedoch ohne Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für ein GE. Keine empfindlichen Nutzungen im weiten Umfeld. Keine Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm relevant. Hoch frequentierte Nutzungen, wie der geplante Nahversorger, führen zu keinen Immissionskonflikten.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung im rechtskräftigen FNP als Außenbereich. Nicht unmittelbar angebundener Standort, vom Hauptort und dem östlich angrenzenden GE „Rattiszell“ durch die überörtliche Straße B20 Straubing-Cham getrennt. Die Flächen können den kurz- und mittelfristigen Bedarf decken.
Erweiterungspotenzial	Die Flächen können nach Westen oder Süden erweitert werden und bietet dadurch ein ein längerfristiges Erweiterungspotenzial.
Flächenverfügbarkeit	Die Flächen etwa zur Hälfte im Eigentum der Gemeinde Rattiszell. Ein Erwerb der weiteren benötigten Flächen ist möglich und weitgehend gesichert, so dass eine Bauflächenentwicklung möglich ist.

1.4.8. Standortprüfung Eggerszell

Der Ortsteil Eggerszell liegt im westlichen Gemeindebereich an der Staatsstraße 2147 (Bergstraße) von Ascha nach Michelsneukirchen. Im Flächennutzungsplan ist der Ort als Dorfgebiet dargestellt. Der Ortsbereich ist eng durch das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ begrenzt, von dem nur der Baubestand im Wesentlichen ausgenommen ist. Der geschlossene Siedlungsbereich des Dorfgebietes umfasst ca. 7 ha. Der Ortsteil ist somit zu klein, als dass er für eine Anbindung von ca. 3,6 ha Gewerbeflächen geeignet wäre. Die St 2147 führt nach Ascha, eine direkte Anbindung von Rattiszell ist nicht gegeben. Für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes ist der Ort aufgrund der Entfernung zum Hauptort Rattiszell von mehr als 6,5 km ungeeignet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Ortsteil Eggerszell keine geeignete Siedlungseinheit für die Entwicklung von Gewerbeflächen im erforderlichen Umfang darstellt. Für die Standortalternativenprüfung scheidet der Ortsteil aus.



Auszug FNP-LP Rattiszell
Ortsteil Eggerszell

Quelle: Gemeinde Rattiszell

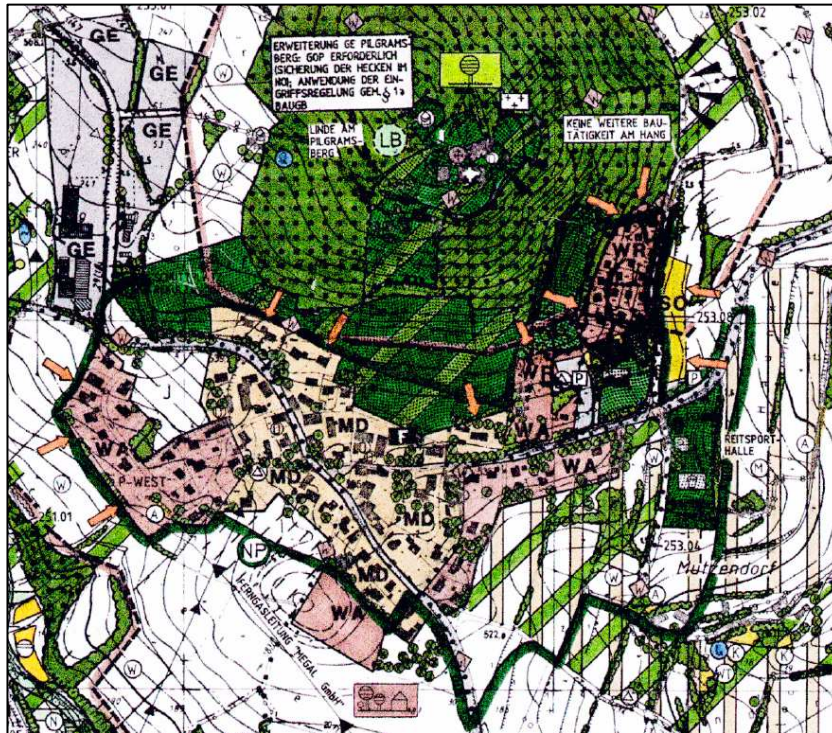


Luftbild mit Grenze
Landschaftsschutzgebiet
„Bayerischer Wald“

Quelle: BayernAtlas

1.4.9. Standortprüfung Pilgramsberg

Der Ortsteil Pilgramsberg liegt im westlichen Gemeindebereich an der Staatsstraße 2147 (Bergstraße) von Ascha nach Michelsneukirchen. Im Flächennutzungsplan ist der Ortskern als Dorfgebiet dargestellt. Im Westen, Süden, Osten und Nordosten grenzen Wohnbauflächen an.




Auszug FNP-LP Rattiszell
Ortsteil Pilgramsberg

Quelle: Gemeinde Rattiszell

Besonders markant ist der nördlich angrenzende Pilgramsberg mit der weithin sichtbaren Wallfahrtskirche St. Ursula. Der Ortsteil liegt an einem mäßig steilen bis steilen Süd- und Südwesthang, der zum Sockabachtal abfällt. Pilgramsberg ist eng durch das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ begrenzt, so dass im unmittelbaren Siedlungsbereich keine größeren Flächen für die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die St 2147 führt nach Ascha, eine direkte Anbindung von Rattiszell ist nicht gegeben. Für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes ist der Ort aufgrund der Entfernung von mehr als 7,5 km ungeeignet.

Im Norden von Pilgramsberg befindet sich westlich der St 2147 ein größerer Gewerbestandort einer ortsansässigen Firma. Am nördlichen Ortsrand an der Straße „Kirchenberg“ sind Gewerbeflächenpotenziale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „Pilgramsberg“ vorhanden. Die Flächen werden in der Standortalternativenprüfung als **Standort 5 Pilgramsberg-Nord** abgehandelt.

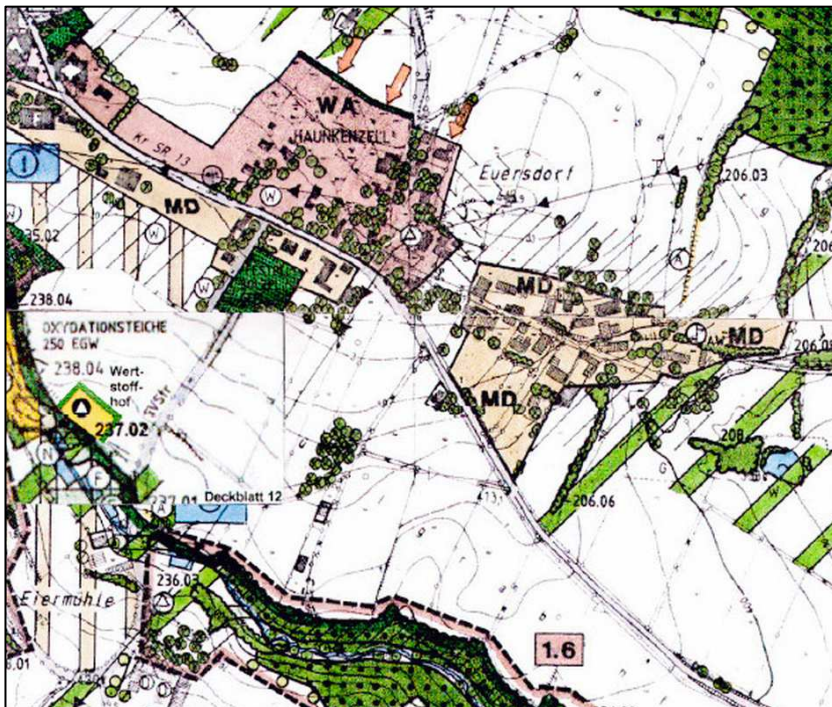
Bewertung Standort 5 – Pilgramsberg-Nord

<p>Lage im Ort / Anbindung</p>	<p>Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Pilgramsberg östlich der St 2147 und nördlich der Straße „Kirchenberg“. Im B-Plan GE „Pilgramsberg“ ausgewiesene Gewerbeflächen.</p> 
<p>Flurnummer</p>	<p>242, 245 (TF), 247 Gmk. Pilgramsberg</p>
<p>Flächengröße</p>	<p>Ca. 1,5 ha.</p>
<p>Topografie</p>	<p>Lage an einem mäßig steil nach Südwesten geneigten Mittelhang. Bebauung erfordert erhebliche Abgrabungen und Auffüllungen im südlichen und westlichen Teil.</p>
<p>Erschließung</p>	<p>Straßenanbindung über die Straße „Kirchenberg“ unmittelbar von der Kreisstraße St2147 aus möglich. Als Standort für Nahversorger wegen Entfernung zum Hauptort Rattiszell von mehr als 7,5 km ungeeignet. Keine Fußweg- und Radweganbindung an den Siedlungsbereich Pilgramsberg.</p>
<p>Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Mäßig exponierte Lage am Westhang des Pilgramsberges innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Von der St 2147 aus einsehbar, vom Ort her überwiegend topografisch abgeschirmt. Unmittelbar Lage an der Zufahrt zur prägnanten Wallfahrtskirche. Teilflächen durch naturnahe Hecken kleinräumig untergliedert. Gewerbebauung hat erhebliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge.</p>
<p>Landwirtschaftliche Nutzungseignung</p>	<p>Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Flächenzuschnitt mäßig günstig. Acker / Grünlandzahl 38-45: Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.</p>
<p>Arten und Lebensräume</p>	<p>Landwirtschaftliche Flächen haben aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe Bedeutung. Hecke im Westen ist amtlich kartierter Biotop. Östlich angrenzende Hecke fällt unter den Schutz Art. 16 BayNatSchG. Erhalt der westlichen Hecke im Zuge einer Bebauung kaum möglich, daher erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Östliche Hecke kann als Randeingrünung erhalten bleiben.</p>
<p>Ver- und Entsorgung</p>	<p>Schmutzwasser: Anschluss an Kanal im Bereich Hauptstraße möglich. Trinkwasser: Anschluß im Bereich Hauptstraße möglich. Strom: Anschluß im Bereich Hauptstraße möglich. Telekom: Anschluß im Bereich Hauptstraße möglich. Niederschlagswasser: Niederschlagswasserrückhaltung am Geländetiefpunkt grundsätzlich möglich. Ableitung zum Regenwasserkanal der Gemeinde möglich.</p>

Immissionsschutz	Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm St 2147. Südlich angrenzend Gewerbeflächen. Keine empfindlichen Nutzungen im Nahbereich. Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Im rechtskräftigen Bebauungsplan GE „Pilgramsberg“ als Gewerbeflächen festgesetzt. Die Flächen sind für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe geeignet. Als Standort für einen Nahversorger ungeeignet.
Erweiterungspotenzial	Die Fläche kann einen Teil des kurzfristigen Bedarfes decken. Der Bedarf für einen Nahversorger kann nicht gedeckt werden. Eine Erweiterung der Flächen ist topografisch und wegen der Nähe zum landschaftlich bedeutsamen Pilgramsberg nicht möglich.
Flächenverfügbarkeit	Die Flächen stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Rattiszell. Ein Erwerb der Flächen war über Jahrzehnte nicht möglich. Daher hat die Gemeinde die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für die Flächen nördlich der Straße „Kirchenberg“ und die Rücknahme der GE-Flächendarstellungen aus dem FNP mittels Deckblatt Nr. 20 beschlossen.

1.4.10. Standortprüfung Euersdorf

Der Ortsteil Euersdorf liegt im mittleren Bereich des Gemeindegebietes ca. 1,7 km nordöstlich von Rattiszell an der Kreisstraße SR 13 von Rattiszell nach Wäscherzell. Im Flächennutzungsplan ist der östliche Siedlungsbereich als Dorfgebiet dargestellt, im westlichen Bereich befinden sich nördlich der SR 13 Wohnbauflächen (als WA Haunkenzell bezeichnet, aber zu Euersdorf gehörig), die unmittelbar an der SR 13 bis Haunkenzell reichen und beide Orte verbinden. Südlich der SR 13 sind weitere Dorfgebietsflächen dargestellt, die ebenfalls bis zum Ortsanfang Haunkenzell reichen.

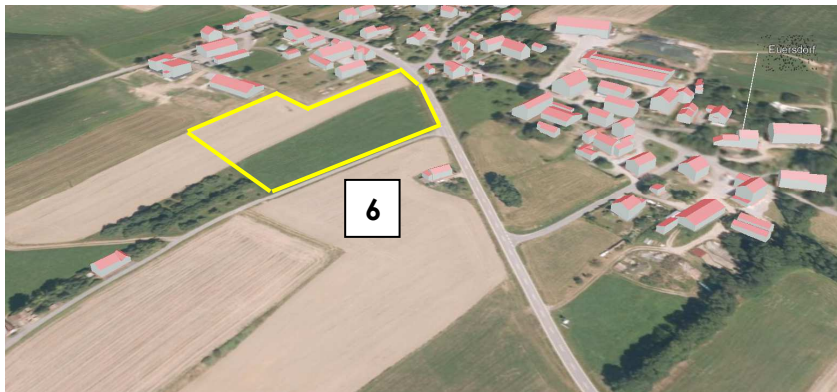


Auszug FNP-LP Rattiszell
 Ortsteil Euersdorf

Quelle: Gemeinde Rattiszell

Die Siedlungsbereiche im Westen in Nahbereich zu den Wohnbauflächen sind aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte für die Anbindung von Gewerbeflächen ungeeignet. Die Flächen nördlich des Dorfgebietes Euersdorf eignen sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten und unzureichender Erschließungsmöglichkeiten nicht für gewerbliche Nutzungen. Am südwestlichen Ortsrand wurden mit dem WA „Mühlgrabenfeld“ jüngst Wohnbauflächen für 8 Parzellen geschaffen. Deren Umfeld ist für die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Vermeidung von Immissionskonflikten nicht geeignet. Potenziell geeignete Flächen befinden sich südlich der SR 13 in Anbindung an das dortige Dorfgebiet. Die Flächen werden in der Standortalternativenprüfung als **Standort 6 Euersdorf-Süd** abgehandelt.

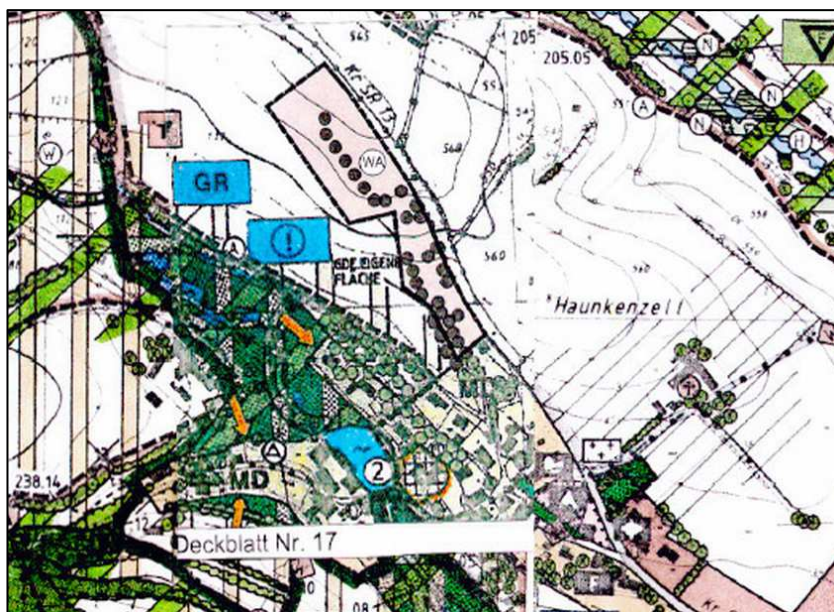
Bewertung Standort 6 – Euersdorf-Süd

<p>Lage im Ort / Anbindung</p>	<p>Der Standort befindet sich westlich der SR 13 und nördlich des Mühlbachweges. Anbindung an Dorfgebiet im Norden.</p> 
<p>Flurnummer</p>	<p>725, 726 (TF), 735 (TF) Gmk. Haunkenzell</p>
<p>Flächengröße</p>	<p>Ca. 1,3 ha.</p>
<p>Topografie</p>	<p>Lage an einem mäßig steil nach Süden geneigten Mittelhang mit ca. 5 % Neigung, der sich Richtung Haunkenzeller Bach erstreckt. Für Bebauung ist mit mäßigen Abgrabungen und Auffüllungen zu rechnen.</p>
<p>Erschließung</p>	<p>Straßenanbindung unmittelbar von der Kreisstraße SR 13 aus möglich. Als Standort für Nahversorger wegen Entfernung zum Hauptort Rattiszell von ca. 2,5 km ungeeignet. Ungünstige Fußwegeanbindung, da südseitig SR 13 kein Fußweg. Keine Radwegeanbindung.</p>
<p>Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Mäßig exponierte Lage mit guter Einsehbarkeit von Süden und von der SR 13 aus. Einbindung der Bebauung durch Randeingrünung möglich.</p>
<p>Landwirtschaftliche Nutzungseignung</p>	<p>Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Flächenzuschnitt und vergleichsweise geringe Neigung bieten gute Bewirtschaftungsvoraussetzungen. Acker / Grünlandzahl 48-54: Böden mit hoher Ertragsfähigkeit.</p>

Arten und Lebensräume	Landwirtschaftliche Flächen haben aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe Bedeutung. Keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Es sind geringe Auswirkungen zu erwarten.
Ver- und Entsorgung	Schmutzwasser: Anschluss an Kanal im Bereich St.-Martin-Straße möglich. Trinkwasser: Anschluß im Bereich St.-Martin-Straße möglich. Strom: Anschluß im Bereich St.-Martin-Straße möglich. Telekom: Anschluß im Bereich St.-Martin-Straße möglich. Niederschlagswasser: Rückhaltung im Bereich der Bauflächen am Tiefpunkt grundsätzlich möglich. Ableitung zum Haunkenzeller Bach schwierig und aufwändig.
Immissionsschutz	Geringe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm der SR13. Angrenzende Dorfgebietsflächen mit Wohnnutzungen. Lärm aus Betrieben relevant.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung als Außenbereich. Anbindung an Dorfgebiet im Nordwesten möglich. Fläche kann nur einen Teil des kurzfristigen Bedarfs decken. Als Standort für Nahversorger aufgrund der Entfernung von mehr als 2,5 km zum Hauptort ungeeignet.
Erweiterungspotenzial	Kein wesentliches Erweiterungspotenzial zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs gegeben.
Flächenverfügbarkeit	Die Flächen stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Rattiszell. Da die Flächen einem ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb als essentielle Betriebsflächen dienen, ist ein Erwerb nicht möglich.

1.4.11. Standortprüfung Haunkenzell

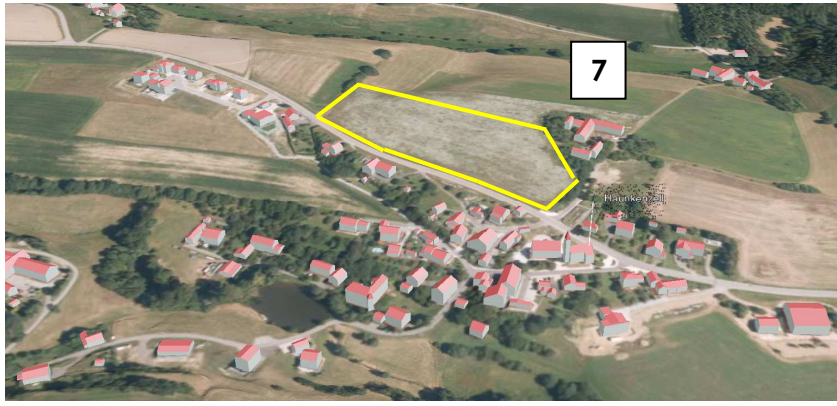
Der Ortsteil Haunkenzell liegt im westlichen Gemeindegebiet Rattiszell an der Kreisstraße SR 13 von Rattiszell nach Wäscherszell. Der geschlossene Siedlungsbereich von ca. 6 ha Fläche ist ca. 130 m vom Siedlungsbereich Euersdorf abgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Siedlungsbereich als Dorfgebiet dar.



Im Norden sind westlich der Kreisstraße Wohnbauflächen für 8 Parzellen dargestellt, die bereits erschlossen und überwiegend bebaut sind (B-Plan Haunkenzell-Nord). Im Übergang

zum Ort Euersdorf sind am östlichen Ortseingang Wohnbauflächen nördlich der SR 13 und Dorfgebietsflächen südlich der SR 13 dargestellt. Potenziell geeignete Flächen befinden sich am nördlich der SR 13 in Anbindung an den Ortskern und den Friedhof am Eichweg. Die Flächen werden in der Standortalternativenprüfung als **Standort 7 Haunkenzell-Nord** abgehandelt.

Bewertung Standort 7 – Haunkenzell Nord

<p>Lage im Ort / Anbindung</p>	<p>Der Standort befindet sich nördlich Kreisstraße SR 13 und der Eichgasse und liegt dem Ortskern Haunkenzell gegenüber. Anbindung an Dorfgebiet im Süden und Wohnbauflächen im Südosten.</p> 
<p>Flurnummer</p>	<p>560 (TF) Gmk. Haunkenzell</p>
<p>Flächengröße</p>	<p>Ca. 2,1 ha.</p>
<p>Topografie</p>	<p>Lage an einem mäßig steil nach Süden geneigten Oberhang bis Kuppenlage, zum Talraum des Haunkenzeller Bachs abfallend. Nach Norden starker Geländeabfall in den Talraum des Limpfbachs. Bebauung erfordert erhebliche Abgrabungen und Auffüllungen im südlichen und südwestlichen Teil, nach Norden zur Kuppenlage werden die Auswirkungen geringer.</p>
<p>Erschließung</p>	<p>Straßenanbindung unmittelbar von der Kreisstraße SR 68 aus möglich. Als Standort für Nahversorger wegen Entfernung zum Hauptort Rattiszell von mehr als 3,2 km ungeeignet. Anbindung an B20 in 2,3 km Entfernung. Anbindung an den Ort mit Fußweg möglich. Keine Radweganbindung vorhanden.</p>
<p>Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Exponierte Lage oberhalb des Ortskernes mit seiner dörflich gewachsenen Siedlungsstruktur. Durch ansteigendes Gelände und Kuppenlage gut einsehbar. Bebauung mit gewerblichen Gebäuden führt zu einer negativen Überprägung des dörflichen Charakters.</p>
<p>Landwirtschaftliche Nutzungseignung</p>	<p>Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Flächenzuschnitt bietet günstige Bewirtschaftungsverhältnisse. Wesentlich betrieblich erforderliche Fläche. Acker / Grünlandzahl 35-43: Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.</p>
<p>Arten und Lebensräume</p>	<p>Landwirtschaftliche Flächen haben aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe Bedeutung. Keine amtlich kartierten Biotope vorhanden, daher geringe Auswirkungen zu erwarten.</p>

Ver- und Entsorgung	Schmutzwasser: Anschluss an Kanal im Bereich St.-Martin-Straße möglich. Trinkwasser: Anschluß im Bereich St.-Martin-Straße möglich. Strom: Anschluß im Bereich St.-Martin-Straße möglich. Telekom: Anschluß im Bereich St.-Martin-Straße möglich. Niederschlagswasser: Rückhaltung im Bereich der Bauflächen am Tiefpunkt grundsätzlich möglich. Ableitung zum Haunkenzeller Bach durch die unterliegende Bebauung äußerst schwierig und vorraussichtlich aufwändig.
Immissionsschutz	Geringe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm SR13. Im Süden grenzen Wohnbauflächen nahe der Eichgasse an, westlich befinden sich Wohnnutzungen im Dorfgebiet. Im Nordwesten befindet sich im Nahbereich das WA „Haunkenzell-Nord“. Es sind nachteilige Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten. Ziel- und Quellverkehr muss durch Euersdorf fahren und führt auch dort zu zusätzlichen Belastungen.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung als Außenbereich. Anbindung an die Wohnbauflächen im Süden bzw. das Dorfgebiet im Westen möglich. Standort ist für Nahversorger ungeeignet. Die Fläche kann den kurzfristigen Bedarf decken. Der mittelfristige Bedarf kann nicht gedeckt werden.
Erweiterungspotenzial	Die Fläche hat kein wesentliches Erweiterungspotenzial, da die nördlich angrenzenden Flächen stark abfallen. Ein längerfristiges Erweiterungspotenzial ist nicht gegeben, zumal der Flächenumfang eines Gewerbegebiets dann in einem Missverhältnis zum gewachsenen Ortsteil stehen würden.
Flächenverfügbarkeit	Die Flächen stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Rattiszell. Da die Flächen einem landwirtschaftlichen Betrieb als essentielle Betriebsflächen dienen, ist ein Erwerb von (Teil-)Flächen nicht möglich.

1.4.12. Zusammenfassende Standortbewertung

Die untersuchten potenziellen Standorte 1 bis 7 werden nachfolgend auf der Grundlage der oben angeführten Kriterien

- Lage im Ort / Anbindung
- Topografie
- Erschließung
- Orts- und Landschaftsbild
- Bedeutung für die Landwirtschaft
- Arten und Lebensräume
- Ver- und Entsorgung
- Immissionsschutz
- Städtebauliche Entwicklungseignung
- Erweiterungsmöglichkeit
- Flächenverfügbarkeit

hinsichtlich ihrer Standorteignung für Gewerbeflächen bewertet. Das Kriterium Flächenverfügbarkeit fließt nicht in die Bewertung ein. Es wird findet nach abschließender Bewertung der Standortalternativen in der Abwägung Berücksichtigung.

Für den Erfüllungsgrad des jeweiligen Kriteriums werden in einer Skala von 1 bis 5 Punkte vergeben. Je weniger Punkte, umso ungünstiger ist die Eignung des Standortes für Gewerbeflächen bezogen auf das Kriterium. Je mehr Punkte, umso günstiger ist das jeweilige Kriterium für die Entwicklung der benötigten Gewerbeflächen einzustufen. Beim Kriterium „Bedeutung für die Landwirtschaft“ wird die Standorteignung bewertet, d. h. je niedriger die Punktzahl, umso wichtiger sind die Flächen als Wirtschaftsgrundlage für die Landwirtschaft und umso weniger geeignet als Gewerbeflächen.

	Standort 1 Westlich GE Rattiszell	Standort 2 Westlich Straubinger Straße	Standort 3 Benedikt- Schmid- Straße	Standort 4 Westlich B20 Irlet	Standort 5 Pilgrams- berg Nord	Standort 6 Euers- dorf Süd	Standort 7 Haunken- zell Nord
Lage im Ort / Anbindung	3	5	3	3	2	2	2
Topografie	4	3	3	3	2	3	3
Erschließung	2	4	3	4	3	3	3
Orts- und Landschafts- bild	3	3	3	3	2	3	2
Bedeutung Landwirtschaft	2	1	2	2	3	2	2
Arten und Lebensräume	5	4	4	4	4	5	4
Ver- und Entsorgung	4	4	3	4	5	4	3
Immissions- schutz	5	3	2	5	5	3	2
Städtebauliche Entwicklungs- eignung	4	4	3	3	4	3	3
Erweiterungs- möglichkeit	1	5	4	5	2	2	2
SUMME	33 Punkte	36 Punkte	32 Punkte	36 Punkte	32 Punkte	30 Punkte	26 Punkte

Aus der abschließenden Summenbildung ergibt sich eine Rangfolge der Standorteignung, die der Gemeinde als Grundlage für die Abwägung dient. Aus der obigen Bewertung ergibt sich hinsichtlich der Standorteignung nachfolgende Rangfolge:

- Platz 1:** Standort 2 Westlich Straubinger Straße / Standort 4 Westlich B20 Irlet
- Platz 2:** Standort 1 Westlich GE Rattiszell
- Platz 3:** Standort 3 Benedikt-Schmid-Straße / Standort 5 Pilgramsberg-Nord
- Platz 4:** Standort 6 Euersdorf-Süd
- Platz 5:** Standort 7 Haunkenzell-Nord

Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der gegebenen Kriterien der **Standort 3** westlich der Straubinger Straße und der **Standort 4** westlich der B20 Irlet als gleichwertige

Standortalternativen mit guten Entwicklungsvoraussetzungen für Gewerbeflächen zu bewerten.

Wie in der Standortbewertung ausgeführt können die Flächen am Standort 2 westlich Straubinger Straße seit langer Zeit nicht für gemeindliche Entwicklungsvorhaben erworben werden, da sie für den unmittelbar gegenüber an der Straubinger Straße liegenden landwirtschaftlichen Betrieb als Wirtschaftsgrundlage von essentieller Bedeutung sind. Es handelt sich um Böden mit vergleichsweise hoher Ertragsfähigkeit, die aufgrund des Flächenzuschnittes und der mäßigen Neigungen gut zu bewirtschaften sind. Die unmittelbare Nähe zur Hofstelle ist von besonderem wirtschaftlichen Vorteil. Seitens der Gemeinde wurde im Vorfeld der Planungen versucht, einen Lösungsansatz zumindest für die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes in zentraler Ortslage zu erreichen. Die Bestrebungen führten jedoch zu keinem Ergebnis. Auch am Standort 1 westlich GE „Rattiszell“ können die Flächen nicht erworben werden, da die in der Fläche befindliche private Quelle für den landwirtschaftlichen Betrieb erhalten bleiben soll. Am Standort 5 Pilgramsberg-Nord können die dort rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbeparzellen nördlich der Straße „Kirchenberg“ seit Jahrzehnten nicht erworben werden.

Da die beschriebenen Innenentwicklungspotenziale langjährig nicht umgesetzt werden können, hat die Gemeinde Rattiszell beschlossen, in den Bereichen der Standorte 1 westlich GE „Rattiszell“, 2 westlich Straubinger Straße und 5 Pilgramsberg-Nord die Gewerbeflächendarstellungen im Flächennutzungsplan durch die Änderung Nr. 20 aufzuheben und am Standort 5 Pilgramsberg-Nord zusätzlich eine Teilfläche des Bebauungsplanes GE „Pilgramsberg“ aufzuheben. Dadurch sind die Standorte 1, 2 und 5 bis auf Weiteres nicht umsetzbar.

In der weiteren Abwägung wird daher dem **Standort 4 westlich der B20 Irlet** der Vorzug gegeben. Dieser ist gerade noch an den Ort Rattiszell angebunden. Verkehrlich ist der Standort an der Kreisstraße SR 13 und nahe der Auffahrt zur B20 gut regional und überregional angebunden und eignet sich gut für den angestrebten Nahversorger. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine annehmbare Anbindung an den Hauptort über den südlich über die B20 verlaufenden Feldweg möglich. Die Gewerbeflächen können topografisch in die Hanglage angemessen eingepasst und durch Bepflanzungsmaßnahmen adäquat eingebunden werden. Immissionsschutzrechtlich sind wegen des Fehlens empfindlicher Benachbarungen und der verkehrlichen Erschließung abseits von Siedlungsbereichen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Am Standort 4 kann der Gewerbeflächenbedarf im vorgesehenen Umfang entwickelt werden, eine Erweiterung nach Westen oder Süden ist bei längerfristigem Bedarf möglich.

Die Gemeinde Rattiszell ändert daher den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 21 für den Bereich des Standortes 4 westlich B20 Irlet zur Darstellung von Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO.

1.5. Geltungsbereich / Beschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt westlich der B20 und des Gewerbegebietes „Rattiszell. Die Kreisstraße SR 13 nach Haunkenzell schließt unmittelbar nördlich an. Der Geltungsbereich der Planänderung durch Deckblatt Nr. 21 umfasst die Flurnummern 771, 772 (TF), 779 (TF), 780, 781, 783 (TF) und 784 (TF) der Gemarkung Rattiszell mit einer Größe von ca. 3,98 ha.

1.6. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil der Flächen wird als mehrschüriges gedüngtes Grünland bewirtschaftet, im Süden werden Teilflächen ackerbaulich genutzt. Im Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an, die sich auf ca. 200 m Länge in den Talraum eines Grabens aus Euersdorf kommend erstrecken. Nach Süden schließen sich weiter Acker- und Wiesenflächen an, die sich auf ca. 700 m Länge bis in den Talraum des Haunkenzeller Baches bei Straßhäuser erstrecken.

Im Osten grenzt eine Waldfläche an, die überwiegend mit Fichten bestockt ist. Im Nordosten befindet sich außerhalb des Plangebietes ein kleiner von wenigen Gehölzen umstandener Teich. Im Süden verläuft ein Feldweg, der an der Westseite mit einer Baum-Strauch-Hecke bestockt ist. Der Feldweg bindet nach Süden an eine Überführung über die B20 und den nördlichen Siedlungsbereich von Rattiszell an. Ein weiterer Feldweg verläuft zwischen der B20 und der Waldfläche nach Norden bis zur SR 13

Im Norden verläuft die Kreisstraße SR 13 Richtung Haunkenzell, die im Osten an die Kreisstraße SR 68 von Rattiszell nach Stallwang anbindet. Nordöstlich zweigt von der SR 13 eine Auffahrt auf die Bundesstraße B20 Straubing – Cham ab, die die überregionale Verkehrsachse im Raum darstellt.

Das Plangebiet ist mäßig nach Nordosten und Nordwesten geneigt. Die Südgrenze des Plangebietes liegt auf ca. 386 m ü.NHN. Nach Süden steigt das Gelände außerhalb des Plangebietes um weitere 7 m bis zu einer Kuppenlage mit 393 m ü. NHN an, die den Hochpunkt im Gebiet bildet. Nach Nordwesten fällt das Gelände auf ca. 372 m ü. NHN an der Kreisstraße ab, nach Nordosten auf ca. 368 m ü. NHN. Eine bestehende Zufahrt von der SR 13 in die Fläche bildet im Norden den Hochpunkt mit ca. 371,15 m ü. NHN.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser läuft für einen Großteil des Plangebietes entsprechend der Topografie nach Nordosten in das Einzugsgebiet der Kinsach ab. Der östliche Plangebietsteil läuft entsprechend der Topografie nach Westen in das Einzugsgebiet des Grabens aus Euersdorf bzw. des Haunkenzeller Baches ab.



Blick von der SR 13 nach Süden auf das östliche Plangebiet.

Quelle: mks AI, 2024



Blick von der SR 13 nach Süden auf
das westliche Plangebiet.

Quelle: mks AI, 2024



Blick von nördlichen Zufahrt auf die Sr
13 Richtung B20

Quelle: mks AI, 2024



Blick von Süden auf den Feldweg
und das südöstliche Plangebiet.

Quelle: mks AI, 2024



Blick von Westen nach Osten. Rechts die Ackerflächen.

Quelle: mks AI, 2024



Blick von Südwesten nach Norden auf die Ackerflächen im südlichen Plangebiet.

Quelle: mks AI, 2024

1.7. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

1.7.1. Bestand

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rattiszell stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dar. Im Norden verläuft die Kreisstraße SR 13 nach Haunkenzell. Im Osten sind Waldflächen an der Bundesstraße B20 Straubing-Cham dargestellt. der Kreisstraße SR 20 als Gewerbeflächen dar. Die dargestellte 20kV-Freileitung ist mittlerweile abgebaut und erdverkabelt. Im Süden sind die wegbegleitenden Hecken als Biotopflächen dargestellt.



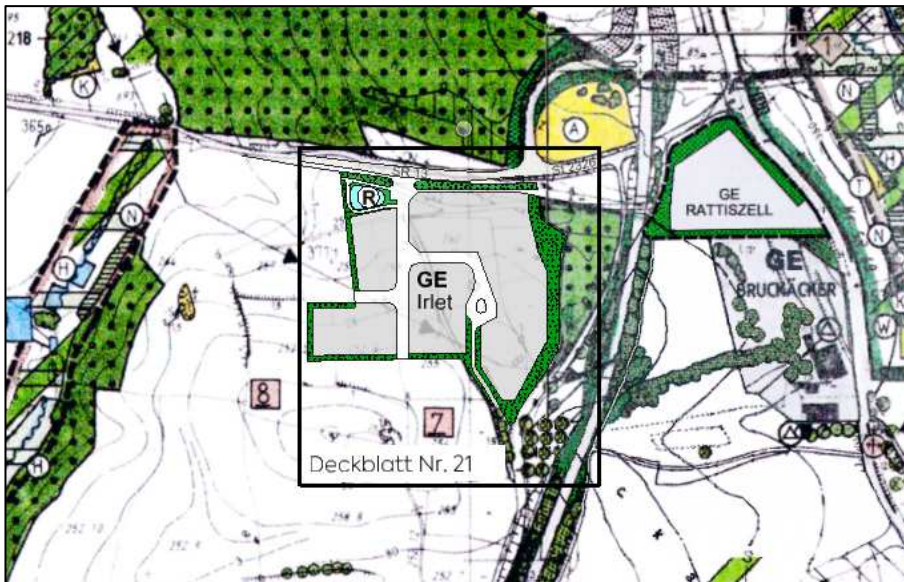
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Plangebiet (rotes Feld).

Quelle:
Gemeinde Rattiszell

(Hinweis: das östlich der B20 dargestellte GE „Rattiszell“ entspricht dem Planstand Flächennutzungsplan-Änderung Deckblatt Nr. 20, Vorentwurf vom 05.09.2024).

1.7.2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 21

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 21 werden westlich der B20 Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße SR 13 nach Süden in das Gebiet. An den Außengrenzen sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt, die der landschaftlichen Einbindung der Bauflächen dienen. Im Nordwesten sind Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung dargestellt.



Auszug aus dem Vorentwurf zum Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Quelle:
Gemeinde Rattiszell

1.8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

1.8.1. Linksabbiegespur SR 13

Der Gewerbestandort wird an die regionale Verkehrsachsen SR 13 und SR 68 sowie an die überregionale Verkehrsachse B20 Straubing- Cham angebunden. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Ansiedlung des geplanten Nahversorgungsmarktes ist die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der SR 13 mit Anbindung des Gewerbegebietes erforderlich.

Die technische Ausführung der Linksabbiegespur ist mit den Straßenbaulastträgern der Kreisstraße Sr 13 und der Staatsstraße St 2326 im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen.

1.8.2. Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt ausgehend von der zu errichtenden Linksabbiegespur der SR 13 in das Plangebiet. Ausbaubreiten und Erschließungskonzept sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

1.8.3. Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Rattiszell. Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Der Anschluss an das Leitungsnetz soll durch die Anbindung an die Hauptversorgungsleitung DN 110 in der Straubinger Straße (Kreisstraße SR 68) erfolgen. Hierzu ist vom nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes eine neue Hauptversorgungsleitung DN 110 auf einer Länge von ca. 280 m zu verlegen. Die Leitungsverlegung soll in der Grundstückszufahrt nördlich des Teiches auf Flurnummer 779 nach Osten erfolgen, die B20 unterqueren und über die Flurnummer 88 (Zufahrt GE „Rattiszell“) angebunden werden. Die Querung der Bundesstraße B20 Straubing-Cham ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

1.8.4. Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar bereitzustellen. Sofern dies aus dem Leitungsnetz nicht sichergestellt werden kann, und im Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle verfügbar ist, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen (mind. 192 m³) zu errichten.

1.8.5. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung an das gemeindliche Kanalnetz. Eine Anbindungsmöglichkeit besteht an den Endschacht der vorhandenen Schmutzwasserleitung DN 250 in der Zufahrtsstraße des GE „Rattiszell“ auf Flurnummer 88 Gmk. Rattiszell. Diese befindet sich östliche der Bundesstraße B20. Daher ist auch hier vom nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes eine neue Abwasserleitung auf einer Länge von ca. 165 m zu verlegen. Die Leitungsverlegung soll in der Grundstückszufahrt nördlich des Teiches auf Flurnummer 779 nach Osten erfolgen, die B20 unterqueren und über die Flurnummer 88 (Zufahrt GE „Rattiszell“) an den Endschacht der dortigen Schmutzwasserleitung angebunden werden. Die Querung der Bundesstraße B20 Straubing-Cham ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

1.8.6. Niederschlagswasserbehandlung

Das Niederschlagswasser aus dem Gewerbeflächen wird, soweit es nicht auf den Grundstücken (teilweise) versickert werden kann, über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal gesammelt und einer Rückhalteeinrichtung in Nordwesten des Gewerbegebietes zugeführt. Von dort kann es über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal dem Graben aus Richtung Euersdorf als Vorfluter gedrosselt zugeleitet werden.

1.8.7. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Für die Stromversorgung ist voraussichtlich die Errichtung einer Trafostation im Gebiet erforderlich. Hierfür ist in der verbindlichen Bauleitplanung eine Fläche vorzusehen.

1.8.8. Telekommunikation

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

1.8.9. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Gewerbegebiet kann über die Kreisstraße SR 13 und die Erschließungsstraßen angefahren werden.

1.9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt ca. 340 m nordwestlich des Hauptortes Rattiszell unmittelbar westlich der Bundesstraße B20 Straubing-Cham. Ca. 140 m östlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Rattiszell“. Ca. 630 m südlich befinden sich Wohngebäude der Streusiedlung Straßhäuser im Außenbereich. Im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Gewerbegebietes grenzen somit keine empfindlichen Nutzungen an, die durch den entstehenden Gewerbelärm schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind.

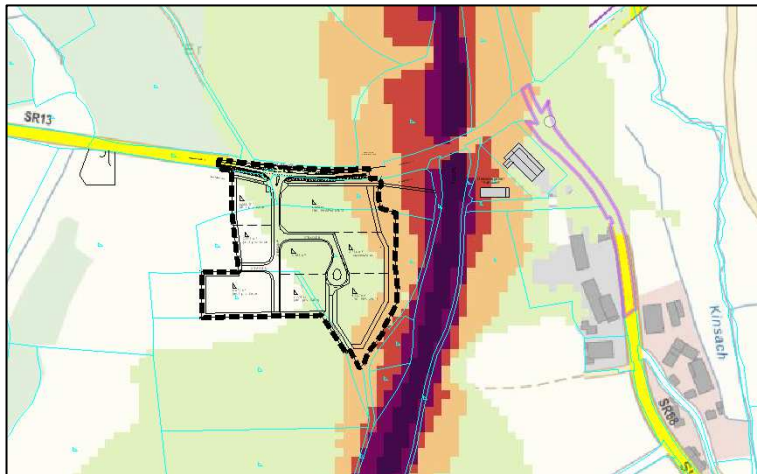
Schallemissionen sind von der östlich angrenzenden Bundesstraße B20 auf das Gewerbegebiet zu erwarten. Gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ sollen die Beurteilungspegel für ein Gewerbegebiet die nachfolgenden Werte nicht überschreiten:

- tags 06:00 Uhr – 22:00 Uhr 65 dB(A)
- nachts 22:00 Uhr – 06.00 Uhr 50 dB(A)

Für das Plangebiet liegt aktuell kein schalltechnischen Gutachten vor. Daten liegen aus dem UmweltAtlas Bayern zu Lärm an Hauptverkehrsstraßen vor, anhand derer die möglichen Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen abgeschätzt werden können.

Der **Lärmindex LDEN** ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. LDEN 2022 stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.

Für das Plangebiet markieren im östlichen Randbereich die orangen Flächen Werte von 60 – 64 dB(A), die westlich angrenzenden hellgrünen Flächen Werte von 55-59 dB(A). Demnach werden die städtebaulichen Orientierungswerte für das Gewerbegebiet tagsüber im gesamten Geltungsbereich nicht überschritten.



Überlagerung Karte LDEN 2022
UmweltAtlas Bayern mit Plangebiet.

Quelle: mks AI, 01/2025

Der **Lärmindex LNight** stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen im Nachtzeitraum 22:00 – 06:00 Uhr gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.

Für das Plangebiet markieren im östlichen Randbereich die mittelgrünen Flächen Werte von 50 – 54 dB(A). Demnach werden die städtebaulichen Orientierungswerte für das Gewerbegebiet nachts nicht überschritten.



Überlagerung Karte LNight 2022
UmweltAtlas Bayern mit Plangebiet.

Quelle: mks AI, 01/2025

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm können in der verbindlichen bauleitplanung innerhalb des Gewerbegebietes maximal zulässige Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 für zu ermittelnde richtungsspezifische Sektoren festgesetzt werden. Auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ ist für die für die Tagzeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) ein Grenzwert von 65 dB(A)/m² angegeben. Für die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ein Grenzwert von 50 dB(A)/m² angegeben, der dem Grenzwert für ein Dorf- oder Mischgebiet entspricht.

1.10. Baubeschränkungen

1.10.1 Bauverbotszone Kreisstraße SR 13

Entlang der Kreisstraße SR 13 sind gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 2. BayStrWG in einem Abstand von 15 m, gerechnet vom bituminös befestigten Fahrbanrand die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Die Bauverbotszone ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Etwaige Ausnahmen sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

1.10.2 Bauverbotszone Staatsstraße St 2326

Entlang der Staatsstraße St 2326 sind gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 1. Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einem Abstand von 20 m, gerechnet vom bituminös befestigten Fahrbanrand die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Die Bauverbotszone ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Etwaige Ausnahmen sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

1.11. Hinweise

1.11.1. Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

1.11.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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

1.11.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

1.11.4. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem

Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer(TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

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

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

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für die Deckblattänderung wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rattiszell bildet einen eigenständigen Teil der Begründung.

3. Umweltbericht

3.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt die Entwicklung von Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe bzw. für ansiedlungswillige Betriebe, um eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde zu fördern und wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen. Derzeit haben insgesamt vier Gewerbebetriebe Flächen im Gemeindegebiet für die Errichtung von Betriebsstätten nachgefragt. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² geplant, der der Versorgung des Hauptortes und der umliegenden Ortsteile im Gemeindegebiet dienen soll.

3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.06.2023 (LEP 2023) ist die Gemeinde Rattiszell als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Für die Gemeinde sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2023).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2023).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3 LEP 2023).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2023).

Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (Grundsatz 5.1 LEP 2023).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Rattiszell hat aufgrund der Nachfrage von vier Gewerbebetrieben sowie eines Nahversorgers einen kurzfristigen Bedarfs für ca. 1,80 ha Gewerbefläche. Im Zuge des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wurden für die Entwicklung von Gewerbeflächen Standortalternativen untersucht und im Hinblick auf das Ziel 3.2 LEP 2023 dargelegt, dass vorhandene Innenentwicklungspotenziale aufgrund der Flächengrößen, möglicher immissionsschutzrechtlicher Beeinträchtigungen gegenüber Wohnbebauung und Vorbehalt der Flächen für die Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes begründet nicht zur Verfügung stehen.

Bei der Standortprüfung ist der vorliegenden Standort GE „Irlet“ westlich der B20 und südlich der Kreisstraße SR 13 als ein gleichwertig günstiger Standort bewertet. Ein unmittelbar an den Hauptort Rattiszell angebundener Standort steht wegen der aus Ortsbildgründen schützenswerten Landschaftsteile nicht zur Verfügung. Der favorisierte Standort westlich der B20 ist vom Hauptort Rattiszell und dem nördlich liegenden Gewerbegebiet „Rattiszell“ nur durch die überregionale Verkehrsachse B20 Straubing-Cham getrennt. Die Gemeinde Rattiszell macht aus diesem Grund die Ausnahme nach dem ersten Spiegelstrich zum Ziel 3.3 LEP 2023 geltend.

Die Gewerbeflächen werden entsprechend dem Grundsatz 3.3 LEP 2023 unter Berücksichtigung der örtlichen landschaftlichen Gegebenheiten möglichst kompakt angeordnet, um eine fingerartige Entwicklung in die Landschaft zu begrenzen. Die ausgewiesenen Flächen (ca. 2,74 ha nutzbare Gewerbefläche) werden auf den kurzfristigen Bedarf (ca. 1,80 ha) sowie eine angemessene Bevorratung für einen zusätzlichen mittelfristigen Bedarf (ca. 0,94 ha) ausgelegt.

Durch die Bereitstellung der Gewerbeflächen für eine Weiterentwicklung werden gemäß dem Grundsatz 5.1 LEP 2023 die Standortvoraussetzungen für die ortsansässigen Betriebe verbessert und die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Rattiszell gestärkt.

3.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen oder von regionalen Grünzügen. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 13.04.2019) im Planungsraum zu beachten:

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Grundsatz 1.1 RP12 2019).

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden (Grundsatz 1.3 RP12 2019).

B IV Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (Ziel 2.2 RP12 2019). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (Grundsatz 2.2 RP12 2019).

3 Industrie und Handwerk

In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden (Ziel 3.1 RP12 2019).

Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden (Grundsatz 3.1 RP12 2019).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Die Gemeinde Rattiszell hat einen kurzfristigen Bedarf an Gewerbeflächen im Umfang von ca. 1,80 ha. Mit der Entwicklung von zunächst ca. 2,74 ha nutzbare Gewerbeflächen kann der Bedarf abgedeckt werden und eine angemessener Anteil von 0,94 ha für den mittelfristigen Bedarf bevorratet werden. Insofern ist die vorliegende Planung als bedarfsorientierte Entwicklung gemäß dem Grundsatz 1.1 RP12 zu betrachten.

Die Gewerbeflächen liegen Nordwestlich des Hauptortes Rattiszell und können diesem unter Berücksichtigung des nordöstlich angrenzenden GE „Rattiszell“ noch zugeordnet werden. Die Flächen werden im Norden und Osten durch Waldflächen abgeschirmt. Nach Westen und Süden sind Pflanzgebote für Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass auch dort eine angemessene landschaftliche Einbindung möglich ist. Eine Fernwirkung mit weitreichenden nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

Die Gewerbeflächen ermöglichen es, verschiedenen mittelständischen Betrieben kleiner bis mittlerer Größe sich am Standort Rattiszell zu entwickeln. Dadurch werden gemäß dem Grundsatz 2.2 RP 12 die Bestandspflege und Neuansiedlung unterstützt. Die bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbeflächen an einem geeigneten Standort entspricht dem Grundsatz 3.1 RP12.

3.3. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

3.4. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

3.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

3.5.1. Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt ca. 340 m nordwestlich des Hauptortes Rattiszell unmittelbar westlich der Bundesstraße B20 Straubing-Cham. Ca. 140 m östlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Rattiszell“. Ca. 630 m südlich befinden sich Wohngebäude der Streusiedlung Straßhäuser im Außenbereich. Im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Gewerbegebietes grenzen somit keine empfindlichen Nutzungen an, die durch den entstehenden Gewerbelärm schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind.

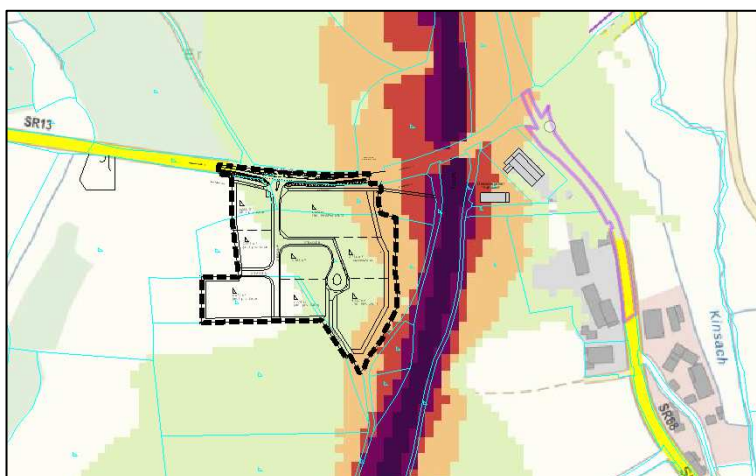
Schallemissionen sind von der östlich angrenzenden Bundesstraße B20 auf das Gewerbegebiet zu erwarten. Gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ sollen die Beurteilungspegel für ein Gewerbegebiet die nachfolgenden Werte nicht überschreiten:

- tags 06:00 Uhr – 22:00 Uhr 65 dB(A)
- nachts 22:00 Uhr – 06:00 Uhr 50 dB(A)

Für das Plangebiet liegt aktuell kein schalltechnischen Gutachten vor. Daten liegen aus dem UmweltAtlas Bayern zu Lärm an Hauptverkehrsstraßen vor, anhand derer die möglichen Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen abgeschätzt werden können.

Der **Lärmindex LDEN** ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. LDEN 2022 stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.

Für das Plangebiet markieren im östlichen Randbereich die orangen Flächen Werte von 60 – 64 dB(A), die westlich angrenzenden hellgrünen Flächen Werte von 55-59 dB(A). Demnach werden die städtebaulichen Orientierungswerte für das Gewerbegebiet tagsüber im gesamten Geltungsbereich nicht überschritten.



Überlagerung Karte LDEN 2022
UmweltAtlas Bayern mit Plangebiet,
Auszug aus dem Bebauungsplan.

Quelle: mks AI, 01/2025

Der **Lärmindex LNight** stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen im Nachtzeitraum 22:00 – 06:00 Uhr gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.
Für das Plangebiet markieren im östlichen Randbereich die mittelgrünen Flächen Werte von 50 – 54 dB(A). Demnach werden die städtebaulichen Orientierungswerte für das Gewerbegebiet nachts nicht überschritten.



Überlagerung Karte LNight 2022
UmweltAtlas Bayern mit
Plangebiet, m Auszug aus dem
Bebauungsplan.

Quelle: mks AI, 01/2025

Auswirkungen:

Die Ausweisung von Gewerbeflächen führt zu nutzungsspezifischen Emissionen aus den Gewerbebetrieben. Aufgrund des Fehlens empfindlicher Immissionsorte in unmittelbarer Benachbarung können nachteilige Auswirkungen durch Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der B20 Straubing-Cham wirken auf das östliche Plangebiet ein. Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl tags als auch nachts eingehalten. Es ist mit keinen schädlichen Umweltauswirkungen durch den Straßenverkehr auf das Gewerbegebiet zu rechnen.

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm können in der verbindlichen bauleitplanung innerhalb des Gewerbegebietes maximal zulässige Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 für zu ermittelnde richtungsspezifische Sektoren festgesetzt werden. Diese können sich auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ für die Tagzeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) mit einem Grenzwert von 65 dB(A)/m² festgesetzt werden. Für die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) kann ein Grenzwert von 50 dB(A)/m² festgesetzt werden, der dem Grenzwert für ein Dorf- oder Mischgebiet entspricht. Dadurch ist zu erwarten, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen nicht zu erwarten sind.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet haben aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland oder Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Lediglich die Gehölzbestände im Nordosten an der Böschung der Kreisstraße SR 13 sowie an der westlichen Böschung des Feldweges auf Flurnummer 772 haben eine höhere ökologische Wertigkeit.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG und hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Auswirkungen:

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde vom Vorhabensträger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt.

Die saP des Büros EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblfing, vom 10.01.2025 liegt dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“ als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen. Zusammenfassend können für die relevanten Artengruppen nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Pflanzen

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

Säugetiere

Fledermäuse: Im Wirkungsbereich der Maßnahme sind keine geeigneten Lebensräume (alter Baumbestand mit Höhlen, Spalten) vorhanden. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich der Maßnahme aufgrund der Habitatausstattung für weitere prüfungsrelevante Säugetiere ausgeschlossen werden.

Reptilien

Zauneidechse: Das Plangebiet wurde in drei Begehungen auf Vorkommen überprüft. Es konnten weder adulte noch juvenile Tiere nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten das Gebiet nicht besiedelt. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich der Maßnahme aufgrund der Habitatausstattung für weiter prüfungsrelevante Reptilien ausgeschlossen werden.

Amphibien

Für die im Nahbereich vorhandenen Gewässer konnte bei den Begehungen kein Nachweis von Amphibien erbracht werden. Es ist davon auszugehen, dass Amphibien

diese nicht besiedeln. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Libellen ausgeschlossen werden.

Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Käfer ausgeschlossen werden.

Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Tagfalter ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Schnecken und Muscheln ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Insgesamt wurden in 6 Begehungen 32 Vogelarten erfasst und davon 14 prüfungsrelevante Vogelarten festgestellt.

Bei den **bodenbrütende Feldvögeln** sind Feldlerche und Wiesenschafstelze nachgewiesen. Wachtel oder Rebhuhn sind im Gebiet und im Wirkungsbereich der Planung nicht nachgewiesen. Lediglich ein Nachweis des Fasans liegt vor. Für die Feldlerche ist eine unmittelbare Betroffenheit nicht gegeben, da die Revierzentren außerhalb des Plangebietes und außerhalb des 100m-Störbereiches zu liegen kommen. Da eine Besiedlung der Ackerflächen Fl.-Nr. 771 nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich.

Für die Wiesenschafstelze ist kein Brutnachweis erbracht. Analog zur Feldlerche ist die Ackerfläche Fl.-Nr. 771 als potenzieller Lebensraum einzustufen. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind für die Art ebenso wirksam. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es sind für Feldlerche und Wiesenschafstelze keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich

Bei den **Baum-, Hecken- und Höhlenbewohnern** sind Baumfalke, Dorngrasmücke, Goldammer und Kuckuck im Untersuchungsraum nachgewiesen., Ein unmittelbare Betroffenheit besteht für die Arten nicht, da die Lebens- und Fortpflanzungsräume durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

Als **Nahrungsgäste** sind Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rotmilan, Schleiereule, Schwarzspecht, Star, Turmfalke und Weißstorch im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben, da Lebens- und Fortpflanzungsräume der Arten durch das Vorhaben nicht berührt sind.

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die Errichtung der geplanten Gewerbeflächen und die Wirkungen im Störbereich um die entstehenden baulichen Anlagen und Randeingrünungen werden für die prüfungsrelevanten Arten Feldlerche und Wiesenschafstelze die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 4 i. V. mit Absatz 5 BNatSchG für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) berührt.

Unter Anwendung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass potenziell geeignete Lebensräume im Wirkungsbereich der Maßnahme nicht besiedelt werden. Dadurch werden die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG für die nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe im Hinblick auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) nicht erfüllt.

Das Vorhaben steht unter diesen Voraussetzungen in keinem Konflikt mit den Belangen des speziellen Artenschutzes. Die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung lassen erwarten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt und eine Schädigung der lokalen Population nicht eintritt.

Durch Maßnahmen zur Gewerbegebietsbegrünung an den Außengrenzen entstehen zusätzliche Brut- und Nahrungshabitate für die lokalen Populationen der nachgewiesenen heckenbewohnenden Arten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5.3. Boden

Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird landwirtschaftlich als Grünland bzw. Acker genutzt. Der Untergrund wird durch einen homogenen Diatexit gebildet. Im Norden sind an der SR 13 kleinräumig Löß- oder Lößlehmablagerungen zu finden.

Der aufliegende Boden wird im Südteil fast ausschließlich durch Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) gebildet. Im Nordteil findet sich überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). (Quelle: UmweltAtlas Bayern, Typ 743 und Typ 13 Übersichtsbodenkarte 1:25.000). Die Böden weisen mit Acker-/Grünlandzahlen von 46 bis 47 eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: Carbonatfreie Standorte mit überwiegend mittlerem Wasserspeichervermögen, nördlicher Teil	Mittleres Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen	3 (mittel)

	mit hohem Wasserspeichervermögen		
Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen	UmweltAtlas Boden: Überwiegend mittel bis hoch, im nördlichen Bereich mittel	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker, Grünland)	UmweltAtlas Boden: Mittel. Acker-/Grünlandzahlen 46-47 Bodenschätzungskarte: Lehm (L), sandiger Lehm (SL)	Zustandsstufe 3 bis 4 – mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Gesamtwert			3 (mittel)

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als mittel eingestuft (mittlere Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Aufschüttungen und Abgrabungen erheblich verändert werden, da aufgrund der Hangneigungen Geländeanpassungen für die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen notwendig sind. Zur Sicherstellung einer funktionsfähigen Niederschlagswasserbeseitigung sind für die Parzellen 3-5 Mindestgeländehöhen festgesetzt, die Aufschüttungen auf ein festgelegtes Mindestniveau erfordern.

Durch die Festsetzung einer zulässigen Höhe von je 3 m für Abgrabungen und Aufschüttungen wird den bewegten Geländebeziehungen Rechnung getragen. Dadurch ist es den Bauwerbern ermöglicht, einen Höhenausgleich innerhalb der Bauparzellen herzustellen, der eine angemessene Bebauung ermöglicht. Durch die Erschließungsstraße, Zufahrten, Neben- und Lagerflächen sowie Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung wurden mit Ausnahme der Erschließungsstraße für diese Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Des Weiteren ist für die Bauparzellen ein Mindestanteil von 20% der Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche festgesetzt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.5.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie nach Nordosten und Nordwesten ab, soweit es nicht über den belebten Boden in den Untergrund versickert. Aufgrund der Topografie und des geologischen Untergrundes ist nicht mit Grundwasser zu rechnen. Im Nordosten befindet sich außerhalb des Plangebietes ein mit Gehölzen bestandener Teich, der über einen verrohrten Zulauf gespeist wird.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen sind für die Befestigung von Mehrzweckstreifen, Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet wird gesammelt und einem Rückhaltebecken zugeführt. Von dort wird das Wasser über eine Rohrleitung dem Graben aus Euersdorf kommend als Vorfluter zugeleitet.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.5.5. Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt an einem nach Nordost und Nordwest geneigten Mittelhang außerhalb von natürlichen Luftaustauschbahnen. Wesentlich Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind im Umfeld zu erwarten.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den gewerblichen Gebäuden sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen zu erwarten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.5.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt an einem nach Nordost und Nordwest geneigten Mittelhang. Der topografische Hochpunkt befindet sich auf einer Kuppe ca. 70 m südlich der Plangebietsgrenze. Die zu bebauenden Flächen liegen außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Bereiche (Waldflächen, Gewässertalbereiche) werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatischen Verhältnisse.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

3.5.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt an einem nach Nordosten und Nordwesten geneigten Mittelhang. Dieser wird nach Osten und Norden durch Waldflächen, nach Südwesten durch mit hecken bestandene Böschungen abgeschirmt, so dass eine weiträumige Einsehbarkeit überwiegend nicht gegeben ist. Aus Richtung Nordwesten ist das Gelände aus den höher gelegenen Bereich von Euersdorf kommend einsehbar und hat in diese Richtung eine gewisse Fernwirkung.

Das Plangebiet liegt abseits maßgeblicher Naherholungsräume um Rattiszell. Örtliche und überörtliche Rad- und Wanderwege erstrecken sich durch das 800 m entfernte Kinsachtal bzw. in 750 m Entfernung südöstlich von Rattiszell Richtung Eggerszell, Willerszell und Ramling. Die im Plangebiet vorhandenen Feldwege werden von Anwohnern aus dem Siedlungsbereich der Schulstraße für Spaziergänge genutzt.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B20 Straubing-Cham erheblich vorbelastet und hat geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen:

Durch die Gewerbegebietsentwicklung kommt es zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes durch die entstehenden Gebäude und die topografischen Veränderungen des Geländes. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen werden die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Eine angemessene Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern kann entlang der relevanten Westseite und Südseite zur freien Landschaft hin durch die festgesetzten Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen erreicht werden. Auch die voraussichtlich an der Ostseite durch Auffüllungen entstehenden Böschungen werden durch die festgesetzten Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern angemessen landschaftlich eingebunden.

Durch die Lage an einem Mittelhang, der noch ca. 70 m nach Süden um weitere 7 m Höhenmeter bis zur dortigen Kuppenlage ansteigt, wird ein Teil der Gebäude topografisch abgeschirmt. Die festgesetzten Pflanzungen entlang der Südseite stellen eine angemessene landschaftliche Einbindung sicher.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Auf die Erholung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

3.5.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Baudenkmäler oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet sowie im Nahbereich nicht verzeichnet. Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

Auswirkungen:

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Es sind keine Auswirkungen auf Bodendenkmäler zu erwarten. Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter nicht zu erwarten. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

3.6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten. Für die Gemeinde Rattiszell würde dies bedeuten, dass für die örtliche Nachfrage nach Gewerbeflächen kein adäquates Angebot zur Verfügung steht und mit der Abwanderung örtlicher Betriebe in das Umland zu rechnen ist. Dies würde zu einer Schwächung der örtlichen Wirtschaftsstruktur beitragen.

Die Nahversorgung wäre weiterhin stark eingeschränkt, es müssten weiterhin weitere Wege zum Einkaufen zurückgelegt werden. Dies würde die Attraktivität von Rattiszell als Wohnstandort schwächen.

3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können auf der Ebene des Bebauungsplanes nachfolgende Festsetzungen berücksichtigt werden:

Schutzgut Mensch

- Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 tags und nachts zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel, Streifenfundamente).
- Mindestabstand 15 cm zum Boden bei Einfriedungen.
- Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag.
- Festsetzung insektenschonender Außenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Mehrzweckstreifen, Nebenflächen, Stellplätze und Lagerflächen
- Begrünung von Flachdächern

Schutzgüter Klima/Luft

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung eines Mindestanteils der Dachflächen für Solarnutzung (Solarmindestfläche)
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.

3.8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplanten Vorhaben sind geeignet, Eingriffe 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.

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

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann der erforderliche Kompensationsbedarf anhand der vorliegenden Angaben **überschlägig** ermittelt werden.

3.8.1. Bewertung Bestand

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

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nachfolgende Biotop- und Nutzungstypen (BNT):

A11	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation. Fläche 7.083 m ² .	2 Wertpunkte
G11	Intensivgrünland Fläche 29.637 m ²	3 Wertpunkte
B112	Mesophile Gebüsche, überwiegend heimisch Fläche 51 m ²	10 Wertpunkte
B113	Einzelbaum standortgerecht, heimisch 51 m ²	10 Wertpunkte
V11	Verkehrsflächen Straßenverkehr, Asphalt Fläche 1.52 m ²	0 Wertpunkte
V 31	Wirtschaftsweg, versiegelt wasserundurchlässig Fläche 60 m ²	0 Wertpunkte
V32	Wirtschaftsweg, versiegelt, wasserdurchlässig Schotterbauweise. Fläche 136 m ²	1 Wertpunkt
V332	Wirtschaftsweg, Grünweg bewachsen Fläche 539 m ²	3 Wertpunkte

V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer
 Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
 Fläche 1.205 m²

3 Wertpunkte

3.8.2. Eingriffsschwere

In die Eingriffsermittlung einbezogen werden alle Flächen für Erschließungsanlagen /Verkehrsflächen, Regenrückhaltung, Erweiterung Linksabbiegespur SR13) sowie die geplanten Bauparzellen, einschließlich deren private Grünflächen. Unberücksichtigt bleiben die öffentlichen Grünflächen, die erhalten bleiben und durch das Vorhaben keine nachteilige Veränderung erfahren.

Für den Baubereich des Gewerbegebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 zu erwarten, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist.

Im Eingriffsbereich sind ausschließlich Flächen geringer Wertigkeit 1 bis 5 Wertpunkte zu berücksichtigen:

BNT	A11	Acker intensiv:	7.030 m ²
BNT	G11	Grünland intensiv:	26.160 m ²
BNT	V32	Wirtschaftsweg Schotterbelag:	136 m ²
BNT	V51	Straßenbegleitgrün / Straßengehölze:	504 m ²
BNT	V332	Wirtschaftsweg unbefestigt, Grünweg:	460 m ²
Gesamtfläche geringer Wertigkeit			34.290 m²

3.8.3 Berechnung vorraussichtlicher Kompensationsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	34.290	3	0,80	82.296
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				82.296

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
-	-	-
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)		%
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)		82.296

Eine Reduzierung durch Ansatz des Planungsfaktors kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht berücksichtigt werden. Weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen können im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bebauungsplanung zu einer Verringerung des Kompensationsbedarfes um maximal bis zu 20% beitragen.

Vorläufig ist von einem **überschlägigen Kompensationsbedarf** von **82.296 Wertpunkten** auszugehen. Diese kann unter Ausschöpfung des Planungsfaktors potenziell bis auf **65.837 Wertpunkte** verringert werden.

3.9. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Rattiszell
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2024.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2024.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2023, Stand 01.06.2023.
- Regionalplan Region 12 - Donau-Wald, Stand 19.04.2021.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 11/2024.
- UmweltAtlas Bayern: Fachdaten Boden, Geologie, Naturgefahren. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 11/2024.
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2024

3.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblattes resultieren sind nicht erkennbar veranlasst.

3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes. Das Gewerbegebiet dient der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes sowie für mehrere mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan soll ein Teil des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen gedeckt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, zu zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen sowie Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung können insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können durch artspezifische Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan mit landschaftsplan als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt - Bewertung
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen / Biotopvielfalt	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	hoch	mittel	gering	mittel

Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	-	-	-	nicht betroffen
Kulturgüter	Noch nicht abschätzbar	gering	gering	Noch nicht abschätzbar

4. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan sind folgende Unterlagen:

Pläne:

Lageplan Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan GE „Irlet“, M 1:5.000.

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan GE „Rattiszell-Südost“, Seite 1- 50.

Gutachten:

Hinweis:

Die naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“, EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblfing, 10.01.2025, Seiten 1-45, liegen dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“ als Anlage bei.