



GEMEINDE RATTISZELL

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 2 BEBAUUNGS- UND GRÜNOERDNUNGSPLAN GE „PILGRAMSBERG“

Aufhebungssatzung

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Entwurf vom 18.09.2025

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 18.09.2025

Manfred Reiner
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

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

Bearbeitung:

Viktoria Loibl
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellung und Planung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass und Ziel der Planänderung.....	4
1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
2. Änderung durch Deckblatt Nr. 2 / Auswirkungen.....	5
2.1. Bauplanungsrechtliche Situation.....	5
2.2. Bestandsbeschreibung Änderungsbereich Deckblatt Nr. 2.....	7
2.3. Änderung durch Deckblatt Nr. 2.....	8
2.4. Erschließung	9
2.5. Ver- und Entsorgung.....	9
2.6. Biotop- und Artenschutz	9
2.7. Wasserwirtschaft.....	9
2.8. Denkmalpflege.....	10
3. Umweltbericht	11
3.1. Ziele der Planung	11
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	11
3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	16
3.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	16
3.7. Planungsalternativen	16
3.8. Methodik / Grundlagen.....	16
3.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
3.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
4. Unterlagenverzeichnis.....	18

1. Aufstellung und Planung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 05.09.2024 hat die Gemeinde Rattiszell die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Pilgramsberg“ (Satzung von 11.05.2000) beschlossen. Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 50 (Tfl.), 242, 245 (Tfl.) und 247 der Gemarkung Pilgramsberg mit einer Größe von ca. 1,47 ha.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell durch Deckblatt Nr. 20 geändert. Der Änderungsbereich GE Pilgramsberg wird durch die Änderung im Teilbereich 20-2 bestimmt.

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 drei Betriebe Flächen im Gemeindegebiet für die Errichtung von Betriebsstätten angefragt. Darüber beabsichtigt ein Lebensmittelmarkt die Errichtung von Verkaufsflächen mit maximal 800 m² im Gemeindegebiet. 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 erschlossene und kurzfristig bebaubare Flächen nicht zur Verfügung stehen. Vorrangig sind neue Bauflächen auf vorhandenen Flächenpotenzialen zu entwickeln, um vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. 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.

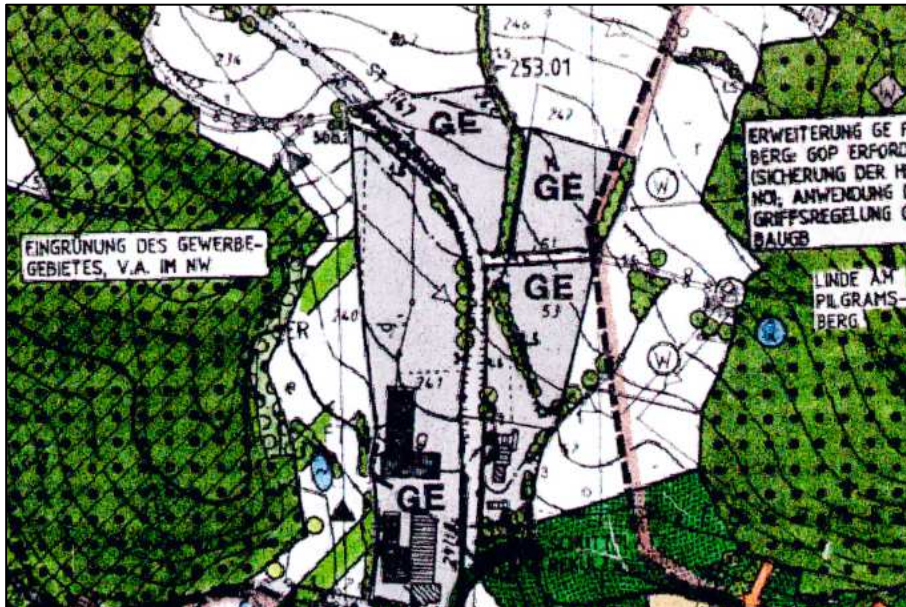
Da die notwendige Gewerbeflächenentwicklung durch die nicht realisierbaren Innenentwicklungspotenziale behindert würde, sieht sich die Gemeinde Rattiszell veranlasst, bestehende Gewerbeflächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, wenn diese nicht aktivierbar sind. Daher wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in zwei Teilbereichen durch das Deckblatt Nr. 20 mit dem Ziel geändert, nicht umsetzbare Gewerbeflächenpotenziale zurückzunehmen. Dadurch soll der Gemeinde ein entsprechender bauleitplanerischer Handlungsspielraum für die Entwicklung von Gewerbeflächen an alternativen Standorten ermöglicht werden. Der FNP-Änderungsbereich 20-2 umfasst dabei die Gewerbeflächen in Pilgramsberg nördlich der Straße „Kirchenweg“.

1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1.3.1 Bestand

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell stellt den Bereich westlich und östlich der Staatstraße St 2147 als Gewerbeflächen

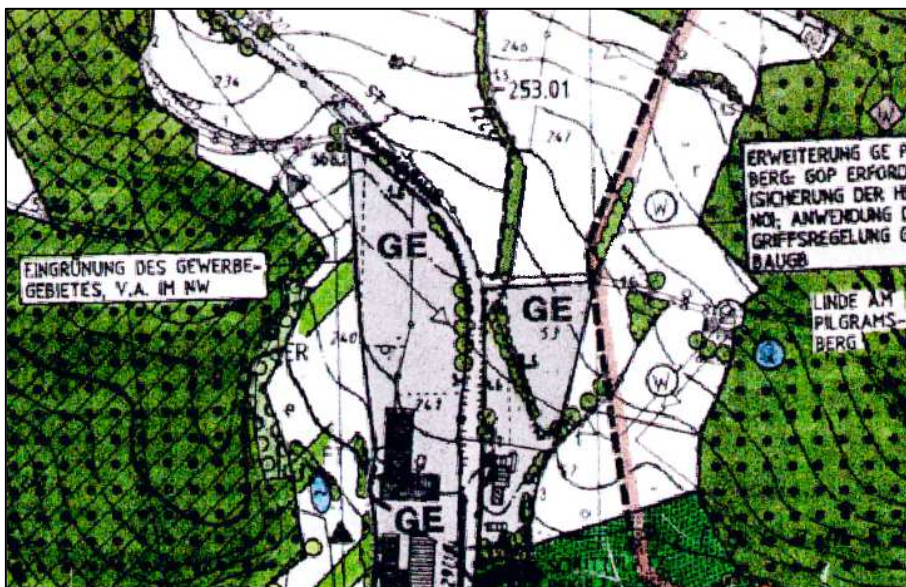
gemäß § 8 BauNVO dar. Die Flächen werden durch bestehende Hecken und Gehölzbestände gegliedert, die zu erhalten sind. Nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Rattiszell mit dem GE Pilgramsberg

1.3.2. Änderungen durch FNP-Deckblatt Nr. 20, Teilbereich 20-2 GE Pilgramsberg

Der Änderungsbereich 20-2 liegt am nördlichen Ortsrand von Pilgramsberg nördlich der Straße „Kirchenweg“ und östlich der Staatsstraße St 2147. Die Flurnummern 242 und 247 werden als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt. Die bestehenden Gehölzbestände östlich des Flurweges Fl.-Nr. 245 werden als zu erhaltend dargestellt.



Änderungen FNP-LP durch Deckblatt Nr. 20-2.
Rücknahme der GE-Flächen in Pilgramsberg.

2. Änderung durch Deckblatt Nr. 2 / Auswirkungen

2.1. Bauplanungsrechtliche Situation

Im nördlichen Bereich von Pilgramsberg sind westlich der Staatsstraße 2147 (Hauptstraße) umfangreiche Gewerbeflächen eines mittelständischen Heizungsbaubetriebes angesiedelt.

Östlich der Hauptstraße wurde im Jahr 2000 der Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilgramsberg“ für ein Gebiet mit ca. 8,5 ha aufgestellt (Satzung vom 11.05.2000). Davon werden bis heute ausschließlich die Flächen südlich der Straße „Kirchenberg“ auf den Flurnummern 52, 52/1, 53, 53/1 und 53/2 Gmk. Pilgramsberg gewerblich genutzt.

Hier befindet sich im nördlichen Teil auf den Flurnummern 53, 53/1 und 53/2 ein Kachelofenbaubetrieb. Der Nordteil der Flurnummer 53 ist noch unbebaut und kann in einem Umfang von ca. 2.250 m² für eine betriebliche Erweiterung genutzt werden.



Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilgramsberg“ vom 11.05.2000.

Die festgesetzten Gewerbegebietsflächen nördlich der Straße „Kirchenweg“ auf den Flurnummern 242 und 247 der Gemarkung Pilgramsberg umfassen zwei Baubereiche westlich und östlich des Feldweges Flurnummer 245 Gmk Pilgramsberg im Umfang von insgesamt ca. 1,3 ha. Der überbaubare Bereich ist innerhalb der Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. An den Außenseiten der Baufenster sind Gehölzpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt bzw. es sind die vorhandenen Gehölze entlang des Feldweges zu erhalten. Die Erschließung ist über Zufahrten vom Kirchenweg festgesetzt. Für die Niederschlagswasserrückhaltung ist im Südwesten ein Retentionssteich festgesetzt.

Für einen Teilbereich im südlichen GE „Pilgramsberg“ auf Flurnummer 52 Gmk. Pilgramsberg wurde am 07.04.2022 ein Beschluss zur Änderung durch Deckblatt Nr. 1 gefasst. Das Verfahren ruht zurzeit.

2.2. Bestandsbeschreibung Änderungsbereich Deckblatt Nr. 2

Die Flächen nördlich der Straße „Kirchenweg“ sind bislang nicht erschlossen und stellen ein kurzfristig aktivierbares Innenentwicklungspotenzial zur teilweisen Bedarfsdeckung dar. Sie befinden sich im Privatbesitz und konnten durch die Gemeinde nicht erworben werden, so dass derzeit keine absehbare Entwicklungsmöglichkeit besteht.

Die Flurnummer 242 und 247 Gmk. Pilgramsberg werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Die Flächen werden mittig durch einen öffentlichen Feldweg Flurnummer 245 Gmk. Pilgramsberg geteilt, der vom Kirchenweg ausgehend nach Norden die Feldflur erschließt. Östlich des Feldweges verläuft ein ranken mit Gehölzbestand, der in der Biotopkartierung unter der Nummer 6941-0253-001 als naturnahe Hecke erfasst ist. Das Gelände ist mäßig steil von Norden nach Süden geneigt und entwässert in die straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen der St 2147. Die südliche Begrenzung bildet die asphaltierte Gemeindeverbindungsstraße „Kirchenweg“



Blick von der St 2147 nach Norden auf den westlichen Teil des Änderungsbereiches Deckblatt Nr. 2.



Blick von der St 2147 nach Norden auf den östlichen Teil des Änderungsbereiches Deckblatt Nr. 2.



Blick von der St 2147 nach Süden auf den teilweise bebauten Bereich der Flurnummer 53 Gmk. Pilgramsberg.

2.3. Änderung durch Deckblatt Nr. 2

2.3.1 Lage und Umfang

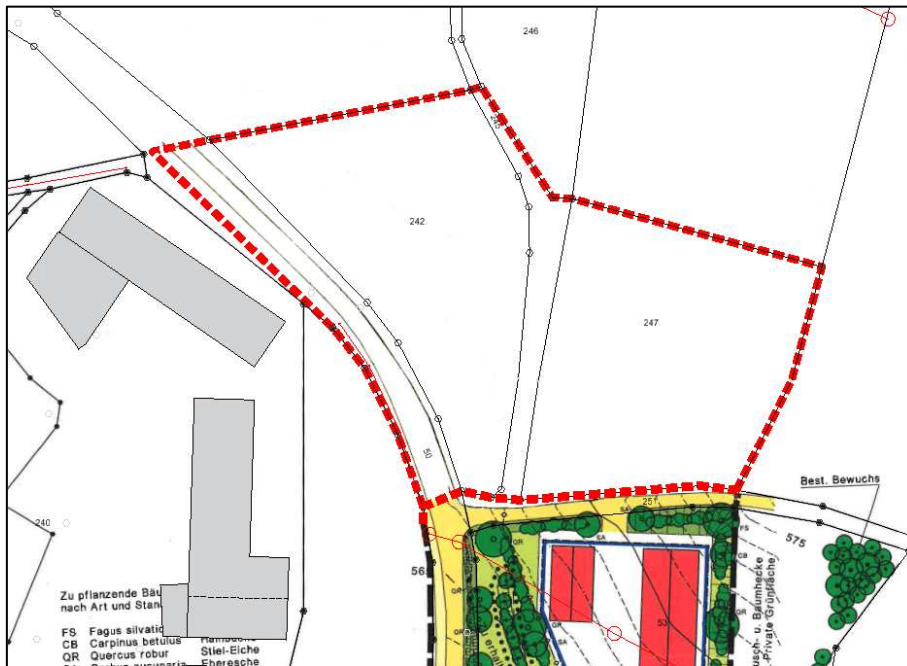
Der Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt umfasst die Flurnummern 242, 245 (Tfl.), 247 und 50 (Tfl.) der Gemarkung Pilgramsberg mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,47 ha. Davon entfallen auf:

Änderungsbereich Fl.-Nr. 50 (St 2147)	ca. 1.845 m ²
Änderungsbereich Fl.-Nr. 242 (Acker)	ca. 5.888 m ²
Änderungsbereich Fl.-Nr. 245 (Feldweg)	ca. 932 m ²
Änderungsbereich Fl.-Nr. 247 (Acker)	ca. 6.046 m ²
Summe	ca. 14.711 m²

2.3.2 Inhalt der Änderung Deckblatt Nr. 2

Die bisher rechtskräftig festgesetzten Inhalte des bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilgramsberg“ in der Fassung vom 11.05.200 werden innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2 aufgehoben. Der Geltungsbereich bestimmt sich nach der Planzeichnung im Lageplan M 1:1.000.

Die Flächen befinden sich nach Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 2 künftig im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.



Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilgramsberg“.

2.4. Erschließung

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 2 hat keine Auswirkungen auf die bestehende Verkehrserschließung der Flächen, die unverändert erhalten bleibt.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 2 hat keine Auswirkungen auf Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches. Dieser ist bislang durch keine Trinkwasser-, Abwasser, Strom- oder Telekommunikationsleitung erschlossen, die dem ursprünglichen Ziel der Entwicklung von Gewerbeflächen dienen.

2.6. Biotop- und Artenschutz

Durch die Planänderungen werden keine gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG berührt.

Im Änderungsbereich ist der Gehölzbestand östlich des Flurweges Fl.-Nr. 245 als Biotop unter der Nummer 6941-0253-001 als naturnahe Hecke erfasst. Die Gehölzbestände befinden sich künftig in der freien Landschaft und unterliegen dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Die Reduzierung der Gewerbeflächen trägt zur Verringerung der Eingriffsflächen bei.

Aus der Planänderung ergeben sich keine unmittelbaren Anforderungen an den Artenschutz. Die Reduzierung der Gewerbeflächen trägt zur Verringerung der Eingriffsflächen und damit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei.

2.7. Wasserwirtschaft

Durch die Planänderung werden festgesetzte, vorläufig gesicherte oder ermittelte Überschwemmungsgebiete nicht berührt. Wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Durch die Planänderungen werden Versiegelungen durch Überbauung verringert und dadurch die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf Belange der Wasserwirtschaft sind nicht gegeben.

2.8. Denkmalpflege

Durch die Planänderungen werden potenzielle Eingriffsflächen verringert und dadurch ggf. vorhandene Bodendenkmäler unbeeinträchtigt belassen. Es ergeben sich daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Belange des Bodendenkmalschutzes.

Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

3. Umweltbericht

Für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilgramsberg“ durch Deckblatt Nr. 2 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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

3.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt mit der Planänderung durch Deckblatt Nr. 2 die Aufhebung von Teilflächen des festgesetzten Gewerbegebietes „Pilgramsberg“. Bei den Flächen handelt es sich um vorhandene Innenentwicklungspotenziale für Gewerbeflächen, die durch die Gemeinde auf absehbare Zeit nicht aktiviert werden können.

Um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen für örtliche Betriebe und ansiedlungswillige Betriebe decken zu können, beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung von Gewerbeflächen auf einem alternativen Standort. Durch die Teilaufhebung bislang nicht erschlossener Teilflächen des GE „Pilgramsberg“ beabsichtigt die Gemeinde, sich den dafür erforderlichen bauleitplanerischen Handlungsspielraum zu schaffen.

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

Flächen- und energiesparende 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 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 Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2023, indem die Gemeinde ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial für Gewerbeflächen, das mangels Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke nicht entwickelt werden kann, aufhebt. Nachdem gemäß Ziel 3.2 LEP 2023 der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist, stehen die rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung an einem alternativen Standort entgegen, wodurch eine Weiterentwicklung der gemeindlichen Wirtschaftsstruktur behindert würde. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes in den Teilbereichen nördlich des Kirchenweges erhält die Gemeinde den bauleitplanerischen Handlungsspielraum, um einen geeigneten alternativen Gewerbestandort entwickeln zu können. Die Optionen zur Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes werden dadurch verbessert.

3.2.2. Regionalplan Donau-Wald

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:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes im Teilbereich nördlich des Kirchenweges werden vorhandene Innenentwicklungspotenziale aufgehoben. Da auf die Flächen kein Zugriff durch die Gemeinde besteht, leisten sie keinen Beitrag zur Deckung der örtlichen Nachfrage an Gewerbeflächen. Dies wirkt sich negativ auf die Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe und der gemeindlichen Wirtschafts- und Erwerbsstruktur aus. Mit der Rücknahme der Darstellungen erhält die Gemeinde den bauleitplanerischen Handlungsspielraum, um einen geeigneten alternativen Gewerbestandort entwickeln zu können.

3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

3.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Im Änderungsbereich grenzen im Süden und Südwesten ausschließlich gewerblich genutzte Flächen an. Die stark befahrene Staatsstraße St 2147 begrenzt das Gebiet im Westen, im Süden die Gemeindestraße „Kirchweg“. Nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und bewaldete Höhenlagen des Kirchenberges an.

Auswirkungen:

Die Aufhebung der Gewerbeflächen hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Flächen werden im Änderungsbereich wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine sind Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Der Änderungsbereich hat aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatschG sind nicht vorhanden. Die Hecke östlich des Feldweges Flurnummer 245 ist im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Gewerbeflächen werden Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen vermieden. Die vorhandenen Gehölzbestände der Hecke bleiben im Außenbereich erhalten und unterliegen dem Schutz des Art. 16 BayNatschG. Die landwirtschaftlichen

Flächen werden weiterhin genutzt. Wesentliche Auswirkungen auf Arten und die biologische Vielfalt sind nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Planänderung nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen ggf. vorkommender streng geschützter Arten durch die Planänderung ist nicht einschlägig.

Bewertung:

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

3.3.3. Boden

Bestand:

Beim Änderungsbereich handelt es sich um Ackerflächen mit Bodenwertzahlen von 37-38, die eine geringe Ertragsfähigkeit aufweisen. Bodenart: lehmiger Sand.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Gewerbeflächen wird eine Überbauung und Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzflächen vermieden. Die Bodenfunktionen bleiben erhalten. Die Flächen können weiterhin für die landwirtschaftliche Produktion genutzt werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.3.4. Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Gewerbeflächen wird eine Überbauung und Bodenversiegelung vermieden. Der Niederschlagswasserabfluss bleibt unverändert erhalten, ebenso die örtlichen Wasserhaushaltsfunktionen.

Bewertung:

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

3.3.5. Luft

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Luftaustauschbahnen. Wesentliche Vorbelastungen der Luftqualität sind durch die Staatsstraße 2147 vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Gewerbeflächen werden gebietstypische Luftbelastungen (z. B. aus Gebäudeheizungen, Liefer- und Betriebsverkehr) vermieden. Die vorhandenen

Luftbelastungen aus angrenzenden Verkehrsflächen und aus der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben erhalten.

Bewertung:

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

3.3.6. Klima

Bestand:

Der Änderungsbereich liegen außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Bereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatischen Verhältnisse.

Bewertung:

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

3.3.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand Pilgramsberg ist durch die dichte Gewerbenutzung westlich der St 2147 und die noch lockere Bebauung im GE östlich geprägt. Die mäßig steil bis steil nach Norden ansteigenden Flächen im Änderungsbereich sind nur im unmittelbaren Ortsbereich einsehbar, da das Gelände nach Westen und Osten topografisch abgeschirmt wird. Durch die Hecke östlich des Flurweges wird das Gebiet landschaftstypisch gegliedert. Die Flächen liegen im LSG „Bayerischer Wald“. Der Kirchweg ist als örtlicher Radweg von Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Gewerbeflächen werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Die Ziele des Landschaftsschutzgebietes werden unterstützt. Die Erholungsfunktion wird weniger beeinträchtigt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Bodendenkmäler sind in den Änderungsbereich nicht verzeichnet. Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Bewertung:

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

3.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung würden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für Gewerbeflächen erhalten bleiben. Für die Gemeinde würde dies bedeuten, dass sie diese Flächen vorrangig entwickeln muss. Da kein Zugriff auf die Flächen besteht, wäre die Gemeinde in ihrem bauleitplanerischen Handlungsspielraum stark eingeschränkt. Es bestünde keine Möglichkeit, den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen durch die Entwicklung auf einem alternativen Standort zu realisieren. Dies hätte u. U. die Abwanderung der örtlichen Betriebe an andere Standorte außerhalb der Gemeinde zur Folge und würde die Wirtschafts- und Erwerbsstruktur schwächen.

3.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind aufgrund der fehlenden erkennbaren Umweltauswirkungen der Bauflächenaufhebung nicht erforderlich.

3.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Aufhebung für Gewerbeflächen vermeidet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

3.7. Planungsalternativen

Die Aufhebung der Bauflächen für Gewerbe ist erforderlich, um vorhandene nicht entwickelbare Gewerbegebiete als Innenentwicklungspotenziale auszuscheiden. Erst dadurch erhält die Gemeinde die Option, auf einem alternativen Standort ein bedarfsgerechtes Gewerbegebiet zu entwickeln. Da es keine weiteren Gewerbeflächenpotenziale im Gemeindegebiet gibt, sind Alternativen zu den vorliegenden Planänderungen nicht gegeben.

3.8. 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 08/2024
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 08/2024
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- 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 08/2024

- UmweltAtlas Bayern: Fachdaten Boden, Geologie, Naturgefahren. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 08/2024
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2024
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.

3.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ergeben sich aus der Planänderung keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

3.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der Gemeinde besteht Nachfrage nach Gewerbeflächen für mindestens 3 betrieb sowie für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m². Hierfür beabsichtigt die Gemeinde bedarfsgerecht Gewerbeflächen zu entwickeln. Aufgrund des Vorranges der Innenentwicklung vorhandener Potenziale vor einer Neuausweisung sind zunächst vorhandene Gewerbeflächen zu entwickeln. Die vorhandenen Gewerbeflächen befinden sich in privatem Eigentum und konnten bislang nicht aktiviert werden. Durch die Änderung des bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilgramsberg“ durch Deckblatt Nr. 2 wird der Bebauungsplan für die Teilbereiche nördlich des Kirchenweges aufgehoben. Die Flächen können auf absehbare Zeit nicht entwickelt werden, da ein Zugriff auf die Flächen nicht besteht. Dadurch will sich die Gemeinde einen bauleitplanerischen Handlungsspielraum eröffnen, an einem alternativen Standort ein bedarfsgerechtes Gewerbegebiet entwickeln zu können.

Die Auswirkungen der Planänderungen auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Da ausschließlich festgesetzte Bauflächen aufgehoben werden, sind keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht ausgelöst. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden durch die Planänderung nicht ausgelöst.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Änderung des bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 als umweltverträglich zu werten. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben:

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	keine	keine	keine	nicht betroffen
Tiere / Pflanzen / Biotopvielfalt	keine	keine	keine	nicht betroffen
Boden	keine	keine	keine	nicht betroffen
Wasser	keine	keine	keine	nicht betroffen
Luft / Klima	keine	keine	keine	nicht betroffen
Landschaftsbild	keine	keine	keine	nicht betroffen
Erholungseignung	keine	keine	keine	nicht betroffen
Kulturgüter	keine	keine	keine	nicht betroffen

4. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil des Deckblattes Nr. 2 zum bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilgramsberg“ sind nachfolgende Unterlagen:

- Lageplan B 1.0 - Deckblatt Nr. 2 – Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Pilgramsberg", M 1:1.000
- Begründung zum Deckblatt Nr. 2 Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilgramsberg“, Seiten 1-18.