



## **GEMEINDE RATTISZELL**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

### **FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN**

#### **DECKBLATT NR. 20**

**Teilrücknahme GE „Rattiszell“  
und GE „Pilgramsberg“**

### **BEGRÜNDUNG**

**Vorentwurf vom 05.09.2024**

**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 05.09.2024

Manfred Reiner  
1. Bürgermeister

**Planung:**



**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
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

<b>1. BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Anlass der Planänderung / Ziele .....	4
1.3. Flächenpotenziale .....	4
1.4. Bestand Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	5
1.5. Änderungen Deckblätter 20-1 und 20-2 .....	6
1.6. Landschaftsplanung.....	8
1.7. Erschließung .....	9
1.8. Ver- und Entsorgung.....	9
1.9. Biotop- und Artenschutz .....	9
1.10. Wasserwirtschaft .....	9
1.11. Denkmalpflege .....	9
<b>2. Umweltbericht.....</b>	<b>10</b>
2.1. Ziele der Planung .....	10
2.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	10
2.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
2.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
2.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	15
2.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	15
2.7. Planungsalternativen .....	16
2.8. Methodik / Grundlagen.....	16
2.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	16
2.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	16
<b>3. Unterlagenverzeichnis.....</b>	<b>18</b>

## **1. BEGRÜNDUNG**

### **1.1. Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 05.09.2024 hat die Gemeinde Rattiszell die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell durch das Deckblatt Nr. 20 für zwei Teilbereiche im Gemeindegebiet Rattiszell beschlossen:

Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell:

Der Geltungsbereich wird gebildet aus Teilflächen der Flurnummer 87 der Gemarkung Rattiszell mit einer Größe von ca. 3,65 ha.

Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg:

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 242 (Tfl.), 245 (Tfl.) und 247 (Tfl.) der Gemarkung Pilgramsberg mit einer Größe von ca. 1,28 ha.

### **1.2. Anlass der Planänderung / Ziele**

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 hinaus beabsichtigt ein Lebensmittelmarkt die Errichtung von Verkaufsflächen mit maximal 800 m<sup>2</sup> 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.

### **1.3. Flächenpotenziale**

#### **1.3.1 GE Rattiszell**

Am Hauptort Rattiszell wurden zuletzt mit dem Bebauungsplan GE „Rattiszell Erweiterung“ (Satzung 02.10.2019) Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand östlich der Bundesstraße B 20

realisiert. Die Flächen sind mittlerweile mit einem Postverteilzentrum und einem Spenglerbetrieb bebaut. Im parallel aufgestellten Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurden südlich angrenzend ca. 0,9 ha weitere Gewerbeflächen auf einer Teilfläche der Flurnummer 87 Gmk. Rattiszell dargestellt. Weitere ca. 2,75 ha Gewerbeflächen sind im Flächennutzungsplan südlich der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen westlich der Straubinger Straße auf Teilflächen der Flurnummer 87 Gmk. Rattiszell dargestellt. Der Gesamtumfang der Flächenpotenziale beträgt ca. 3,65 ha.

Die Flächen befinden sich im Privateigentum und werden durch einen ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Im nördlichen Bereich der Flurnummer 87 befindet sich eine private Quelfassung, die als Brauchwasser für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Da bei einer Bebauung eine Beeinträchtigung dieser Wassernutzung gesehen wird, ist ein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde bislang nicht möglich.

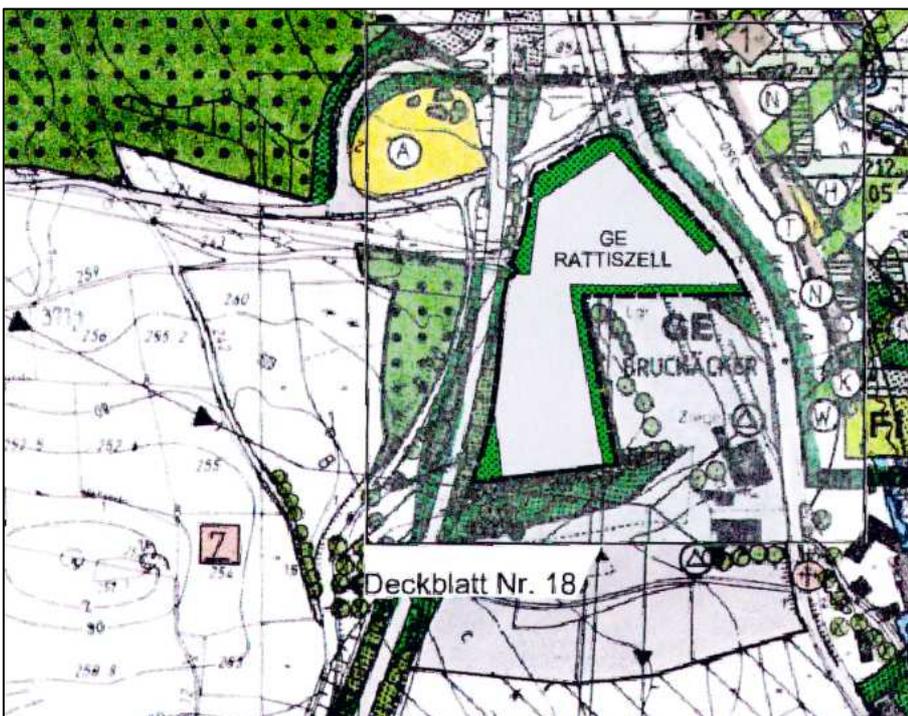
### 1.3.2 GE Pilgramsberg

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 11.05.200). 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 ein Kachelofenbaubetrieb.

Die rechtskräftig festgesetzten Gewerbeflächen im Umfang von ca. 1,28 ha nördlich der Straße werden bislang landwirtschaftlich genutzt und sind nicht erschlossen. Sie stellen ein kurzfristig nutzbares Innenentwicklungspotenzial zur teilweisen Bedarfsdeckung dar. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz und konnten durch die Gemeinde bislang nicht erworben werden.

## 1.4. Bestand Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

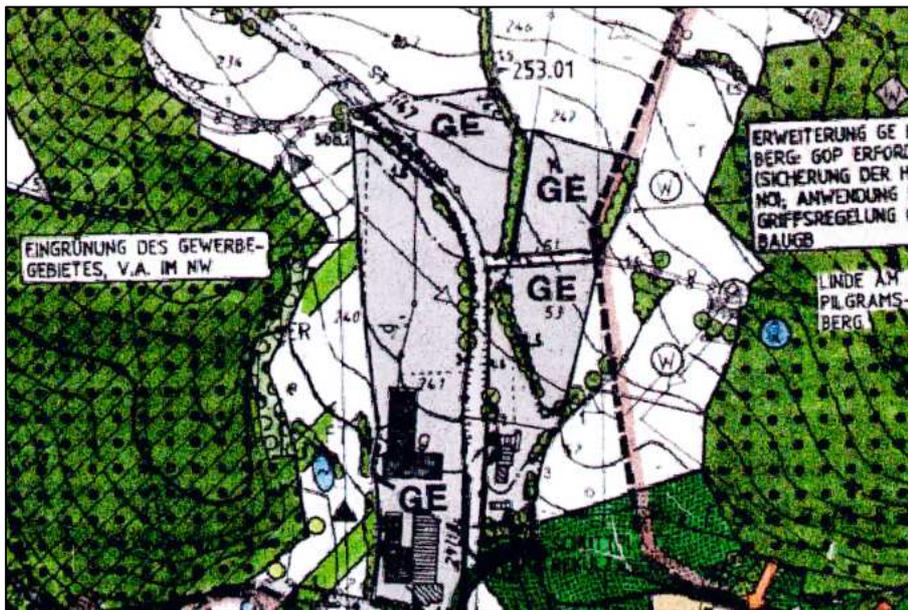
### 1.4.1. Änderungsbereich Deckblatt Nr. 20-1 GE Rattiszell



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Rattiszell mit Deckblatt Nr. 18 GE Rattiszell.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell stellt den Änderungsbereich 20-1 als Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO dar. Im mittleren Bereich sind Gehölzbestände vorhanden, die innerhalb gliedernder und abschirmender Grünflächen zu liegen kommen. Die dargestellte 20kV-Freileitung ist mittlerweile erdverkabelt. Westlich verläuft die Bundesstraße B20 Straubing-Cham.

#### 1.4.2. Änderungsbereich Deckblatt Nr. 20-2 GE Pilgramsberg



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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell stellt den Änderungsbereich 20-2 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.

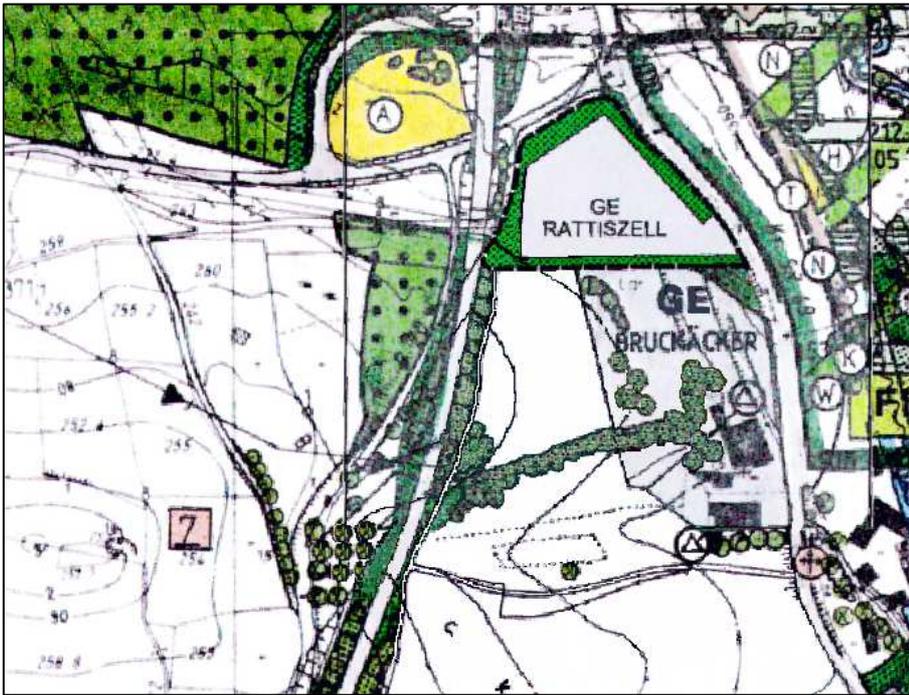
### 1.5. Änderungen Deckblätter 20-1 und 20-2

#### 1.5.1. Änderungen durch Deckblatt Nr. 20-1 GE Rattiszell

Der Änderungsbereich 20-1 liegt am nördlichen Ortsbereich und umfasst zwei Teilflächen der Flurnummer 87 der Gemarkung Rattiszell mit einer Größe von insgesamt ca. 3,65 ha. Die nördliche Teilfläche der Fl.-Nr. 87 Gmk Rattiszell grenzt südlich an die Flurnummer 88 Gmk. Rattiszell an und wird als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt.

Die bestehenden Hecken und Gehölzbestände an der Hangkante werden als zu erhaltender Bestand dargestellt. Die Darstellung von gliedernden Grünflächen entfällt, da keine Bauflächen angrenzen, die einer Gliederung bedürfen. Der südliche Teil der Flurnummer 87 Gmk. Rattiszell wird als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt.

Die bestehenden gewerblich genutzten Flächen Fl.-Nr. 89 und 90 Gmk Rattiszell bleiben als Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO unverändert.



Änderungen FNP-LP durch  
Deckblatt Nr. 20-1.  
Rücknahme der GE-Flächen



Blick von Nordwesten auf die  
Teilfläche Nord Fl.-Nr. 89.

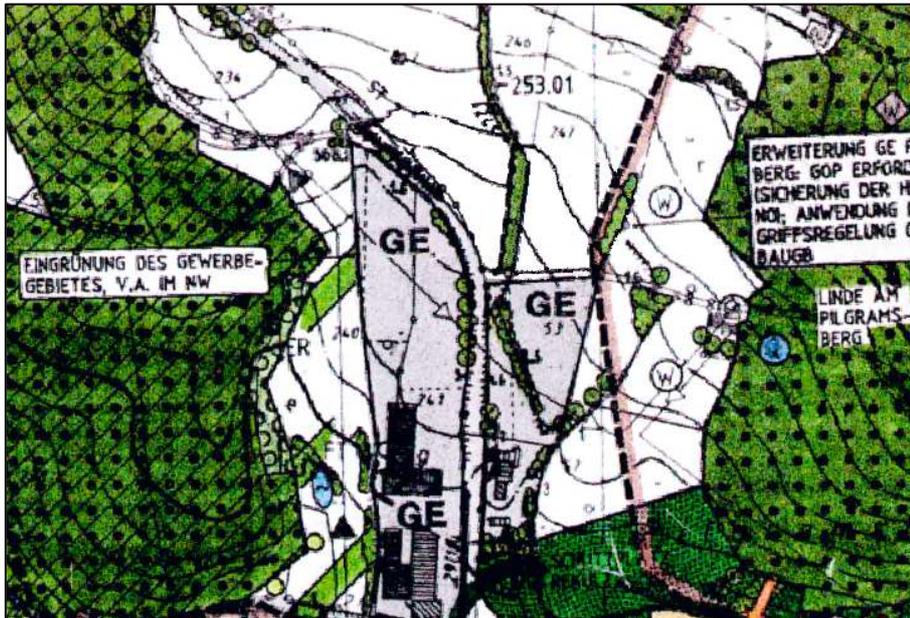


Blick von Nordwesten auf die  
Teilfläche Süd Fl.-Nr. 89  
westlich der Straubinger  
Straße.

### 1.5.2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 20-2 GE Pilgramsberg

Der Änderungsbereich 20-2 liegt am nördlichen Ortsrand von Pilgramsberg nördlich der Straße „Kirchenweg“ und östlich der Staatsstraße St 2147 und umfasst ca. 1,28 ha.

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.



Blick von der St 2147 nach Norden auf den Änderungsbereich 20-2.

### 1.6. Landschaftsplanung

Im Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell werden die vorhandenen Gehölzbestände im Hangbereich der Flurnummer 89 als zu erhaltend dargestellt. Entlang der Südgrenze des verbleibenden GE Rattiszell ist eine gliedernde Grünfläche dargestellt.

Im den Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg werden die vorhandenen Gehölze östlich des Flurweges Fl.-Nr. 245 als zu erhalten dargestellt.

### **1.7. Erschließung**

Im Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die Erschließung. Das verbleibende GE Rattiszell ist bereits erschlossen.

Im Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die Erschließung. Die Flächen nördlich der Straße „Kirchenweg“ sind nicht erschlossen.

### **1.8. Ver- und Entsorgung**

Im Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell ergeben sich keine veränderten Anforderungen an Ver- und Entsorgung.

Im Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg ergeben sich keine veränderten Anforderungen an Ver- und Entsorgung.

### **1.9. Biotop- und Artenschutz**

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

Im Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell sind keine Flächen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Im Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg ist der Gehölzbestand östlich des Flurweges Fl.-Nr. 245 als Biotop unter der Nummer 6941-0253-001 als naturnahe Hecke erfasst. Da die Gehölzbestände zu erhalten sind, ergeben sich aus den Planänderungen 20-1 und 20-2 keine unmittelbaren Anforderungen an den Biotopschutz. Die Reduzierung von Gewerbeflächen trägt zur Verringerung der Eingriffsflächen bei.

Aus den Planänderungen 20-1 und 20-2 ergeben sich keine unmittelbaren Anforderungen an den Artenschutz. Die Reduzierung von Gewerbeflächen trägt zur Verringerung der Eingriffsflächen und damit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei.

### **1.10. Wasserwirtschaft**

Durch die Planänderungen 20-1 und 20-2 werden festgesetzte, vorläufig gesicherte oder ermittelte Überschwemmungsgebiete nicht berührt. Wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden. Die Änderungsbereiche liegen 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.

### **1.11. Denkmalpflege**

Durch die Planänderungen 20-1 und 20-2 werden potenzielle Eingriffsflächen verringert und dadurch ggf. vorhandene Bodendenkmäler unbeeinträchtigt belassen. Es ergeben sich daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Belange des Bodendenkmalschutzes.

Baudenkmäler sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden.

## 2. Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell durch Deckblatt Nr. 20 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.

### 2.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt mit der Planänderung durch Deckblatt Nr. 20 die Rücknahme von Gewerbegebietsdarstellungen in den Ortsteilen Rattiszell (Änderung 20-1) und Pilgramsberg (Änderung 20-2). Bei den Flächen handelt es sich um 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 Rücknahme der Darstellungen im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan beabsichtigt die Gemeinde, sich den dafür erforderlichen bauleitplanerischen Handlungsspielraum zu schaffen.

### 2.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 2.2.1. 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 vorhandene Innenentwicklungspotenziale, die mangels Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke nicht entwickelt werden können, aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausnimmt. Nachdem gemäß Ziel 3.2 LEP 2023 der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist, stehen diese Darstellungen einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung und damit einer Weiterentwicklung der gemeindlichen Wirtschaftsstruktur entgegen. Mit der Rücknahme der Darstellungen 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.

### **2.2.2. 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 Rücknahme der auf absehbare Zeit nicht entwickelbaren Gewerbeflächen in Rattiszell und Pilgramsberg werden vorhandene Innenentwicklungspotenziale rückgeführt und 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.

## **2.3. 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.

### **2.3.1. Schutzgut Mensch**

#### Bestand:

Im Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell grenzen im Norden und Osten ausschließlich gewerblich genutzte Flächen an. Im Westen verläuft die stark frequentierte Bundesstraße B20 Straubing-Cham. Im Süden befinden sich bis zur Schulstraße landwirtschaftliche Nutzflächen. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen an der Xaver-Rothammer-Straße liegen südlich in ca. 140 m Entfernung.

Im Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg 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 an.

#### Auswirkungen:

Die Rücknahme der Gewerbeflächen hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Flächen werden in beiden Änderungsbereichen wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

#### Bewertung:

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

### **2.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

#### Bestand:

Die Änderungsbereich 20-1 und 20-2 haben 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 in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell liegt

außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG und hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Der Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Auswirkungen:

Durch die Rücknahme der Gewerbeflächen werden Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen vermieden. Die vorhandenen Gehölzbestände bleiben im Außenbereich erhalten. 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 Planänderungen 20-1 und 20-2 nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen ggf. vorkommender streng geschützter Arten durch die Planänderungen ist nicht einschlägig.

Bewertung:

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

### **2.3.3. Boden**

Bestand:

Beim Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell handelt es sich im Norden um Grünlandstandorte mit einer Grünlandzahl von 42, die eine mittlere Ertragsfähigkeit aufweisen. Bodenart: Lehm. Im Südteil handelt es sich um Ackerflächen, die mit Ackerzahlen von 49-50 eine mittlere Ertragsfähigkeit aufweisen. Bodenart: sandiger Lehm. Beim Änderungsbereich 20-2 Pilgramsberg handelt es sich um Ackerflächen mit Bodenwertzahlen von 37-38, die eine geringe Ertragsfähigkeit aufweisen. Bodenart: lehmiger Sand.

Auswirkungen:

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

### **2.3.4. Wasser**

Bestand:

Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Kinsach und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Im Norden befindet sich eine private Quelle, die zu Bauchwasserzwecken im landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Still- und Fließgewässer sind nicht vorhanden.

Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

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

Bewertung:

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

### **2.3.5. Luft**

Bestand:

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Luftaustauschbahnen. Wesentliche Vorbelastungen der Luftqualität sind im Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell durch die Bundesstraße B 20 vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

Auswirkungen:

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

### **2.3.6. Klima**

Bestand:

Die Änderungsbereiche 20-1 und 20-2 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 Planänderungen sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **2.3.7. Landschaft / Erholung**

Bestand:

Änderungsbereich 20-1 GE Rattiszell:

Die Flächen sind durch die angrenzenden Gewerbenutzungen im Norden und Osten sowie durch die westlich vorbeiführende Bundesstraße B20 erheblich vorbelastet. Der Nordteil wird durch die geschlossenen Gehölzbestände im Süden und Osten sowie durch den Einschnitt der B20 gut abgeschirmt. Die südlichen Teilflächen sind von der Straubinger Straße sowie vom südlich liegenden Wohnbaugebiet teilweise gut einsehbar und werden nur mittig durch die Geländesenke etwas abgeschirmt. Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen für die Naherholung. Wander- und Radwege sind nicht verzeichnet.

Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg:

Die Flächen sind durch die dichte Gewerbenutzung westlich der St 2147 und die noch lockere Bebauung im GE östlich vorbelastet. Die mäßig steil bis steil nach Norden ansteigenden Flächen 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 Rücknahme der Gewerbeflächen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Im Änderungsbereich 20-2 GE Pilgramsberg werden Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes und der Erholungsfunktion vermieden.

Bewertung:

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

### **2.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

Bestand:

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

Auswirkungen:

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Bewertung:

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

## **2.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planänderungen 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.

## **2.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

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

## **2.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

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

## **2.7. Planungsalternativen**

Die Rücknahme der Bauflächendarstellungen für Gewerbe in den Änderungsbereichen 20-1 und 20-2 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.

## **2.8. 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

## **2.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

## **2.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In der Gemeinde besteht Nachfrage nach Gewerbeflächen für mindestens 3 Betriebe sowie für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>. Hierfür beabsichtigt die Gemeinde, bedarfsgerechte 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 Flächennutzungsplans mit Landschaftsplans in den Bereichen 20-1 GE Rattiszell und 20-2 GE Pilgramsberg werden daher Darstellungen von Gewerbeflächen zurückgenommen, die auf absehbare Zeit nicht entwickelt werden können, 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 Flächen zurückgenommen werden, sind keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderungen nicht ausgelöst. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden durch die Planänderungen nicht ausgelöst.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderungen 20-1 und 20-2 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
<b>Mensch</b>	keine	keine	keine	<b>nicht betroffen</b>
<b>Tiere / Pflanzen / Biotopvielfalt</b>	keine	keine	keine	<b>nicht betroffen</b>
<b>Boden</b>	keine	keine	keine	<b>nicht betroffen</b>
<b>Wasser</b>	keine	keine	keine	<b>nicht betroffen</b>
<b>Luft / Klima</b>	keine	keine	keine	<b>nicht betroffen</b>
<b>Landschaftsbild</b>	keine	keine	keine	<b>nicht betroffen</b>
<b>Erholungseignung</b>	keine	keine	keine	<b>nicht betroffen</b>
<b>Kulturgüter</b>	keine	keine	keine	<b>nicht betroffen</b>

### 3. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil des Deckblattes Nr. 20 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell sind nachfolgende Unterlagen:

- Lageplan Deckblatt Nr. 20 FNP-LP Rattiszell, M 1:5.000
- Begründung zum Deckblatt Nr. 20 FNP-LP Rattiszell, Seiten 1-18.