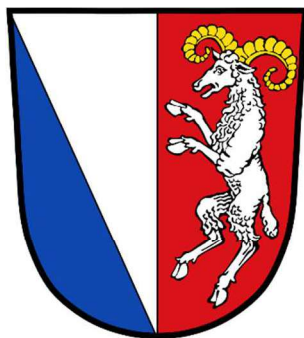




GEMEINDE RATTISZELL

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GE „IRLET“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Entwurf vom 18.09.2025

Hinweis:
Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung
vom 06.02.2025 sind nachstehend in roter Schriftfarbe gekennzeichnet

Verfahrensträger:

Gemeinde Rattiszell

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

Rattiszell, den 18.09.2025

Manfred Reiner
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG.....	5
1.1. Aufstellungsbeschluss	5
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	5
1.3. Flächennutzungsplan.....	6
1.4. Gewerbeflächenbedarf	7
1.5. Standortwahl / Alternativen	7
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
2.1. Bestandsbeschreibung	8
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	11
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	11
3.2. Flächenverteilung	12
3.3. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	12
3.4. Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.5. Bauweise.....	12
3.6. Energetische Maßnahmen.....	13
3.7. Baugestaltung.....	13
3.8. Stellplätze	15
3.9. Einfriedungen	15
3.10. Werbeanlagen / Hinweisschilder.....	15
3.11. Beleuchtung.....	15
3.12. Flächenbefestigungen	15
3.13. Geländemodellierungen / Stützmauern.....	16
3.14. Baubeschränkungen.....	17
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	18
4.1. Verkehrserschließung.....	18
4.2. Ver- und Entsorgung.....	19
5. Grünordnung.....	21
5.1. Grünordnerisches Konzept	21
5.2. Pflanzgebote für Bäume	22
5.3. Pflanzgebote für Sträucher	22
5.4. Pflanzenlisten	22
5.5. Pflanzung / Pflege.....	23
5.6. Artenschutz.....	24
6. Kompensation.....	25
7. Immissionsschutz.....	25
7.1 Verkehrslärm Bundesstraße B20	25
7.2 Gewerbelärm	26
8. HINWEISE	28
8.1. Denkmalpflege.....	28
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	28
8.3. Stromversorgung	28
8.4. Brandschutz.....	28
8.5. Telekommunikation.....	29
8.6. Wasserwirtschaft	29
8.7. Recyclingbaustoffe	30
8.8. Abwasserentsorgung	30
8.9. Bodenschutz.....	30
8.10. Immissionsschutz	31
8.11. Hinweise Straßenbaulastträger St 2326 und B20.....	31

9. Umweltbericht	32
9.1. Ziele der Planung.....	32
9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	32
9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	46
9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	46
9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	47
9.7. Kompensation.....	50
9.8. Planungsalternativen	51
9.9. Methodik / Grundlagen	52
9.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	52
9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
10. Unterlagenverzeichnis	54

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 10.10.2024 hat die Gemeinde Rattiszell die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Irlet“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 21 geändert.

1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

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.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Entwicklung der neuen Gewerbeflächen ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan

1.3.1. Flächennutzungsplan 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).

1.3.2. Flächennutzungsplan Änderung Deckblatt Nr. 21



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

Quelle:
Gemeinde Rattiszell

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. Westlich des Gewerbegebietes sind in einer Geländesenke Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung dargestellt.

1.4. 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 2,6 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.

1.5. Standortwahl / Alternativen

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde hat daher zunächst die Verfügbarkeit vorhandener Innenentwicklungspotenziale geprüft. Im Gemeindegebiet sind Flächenpotenziale vorhanden, für die entweder GE-Darstellungen im Flächennutzungsplan bestehen oder für die 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 ein Aufhebungsverfahren eingeleitet, um bestehende Gewerbeflächendarstellungen im Flächennutzungsplan bzw. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan aufzuheben. Dadurch soll der Gemeinde ein entsprechender bauleitplanerischer Handlungsspielraum für die Entwicklung von Gewerbeflächen an alternativen Standorten ermöglicht werden.

Daher wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Rattiszell 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 im Ortsbereich Pilgramsberg aufzuheben. Die entsprechenden Bauleitplanverfahren werden parallel zum vorliegenden Verfahren geführt.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 21 hat die Gemeinde eine Standortprüfung durchgeführt und dargelegt, aus welchen Gründen der vorliegende Standort GE „Irlet“ am geeignetsten für die Entwicklung von Gewerbeflächen ist. Auf die Inhalte des Deckblattes Nr. 21 wird verwiesen.

Gemäß den Inhalten der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Rattiszell durch Deckblatt Nr. 21 ist der vorliegende Standort GE „Irlet“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

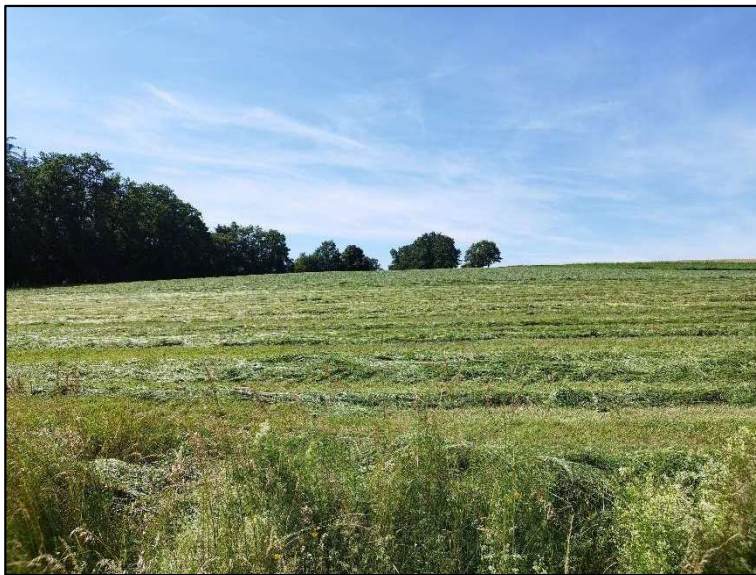
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil der Flächen wird als mehrschüriges gedüngtes Grünland bewirtschaftet, im Süden werden Teilflächen ackerbaulich genutzt. Im Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an, die sich auf ca. 200 m Länge in den Talraum 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.

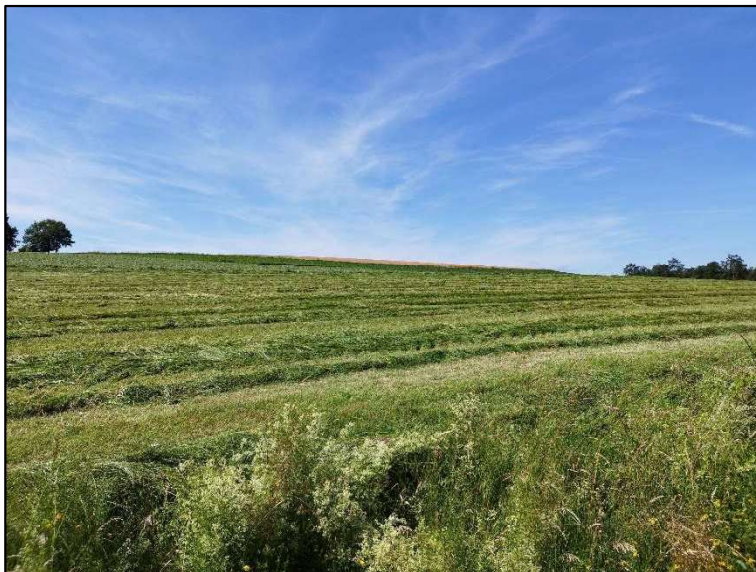
Das Plangebiet ist mäßig nach Nordosten und Nordwesten geneigt. Die Südgrenze des Plangebietes liegt auf ca. 386 m ü.NHN. Nach Süden steigt das Gelände außerhalb des Plangebietes um weitere 7 m bis zu einer Kuppenlage mit 393 m ü. NHN an, die den Hochpunkt im Gebiet bildet. Nach Nordwesten fällt das 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 Eversdorf bzw. des Haunkenzeller Baches ab.



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

Quelle: mks AI, 2024



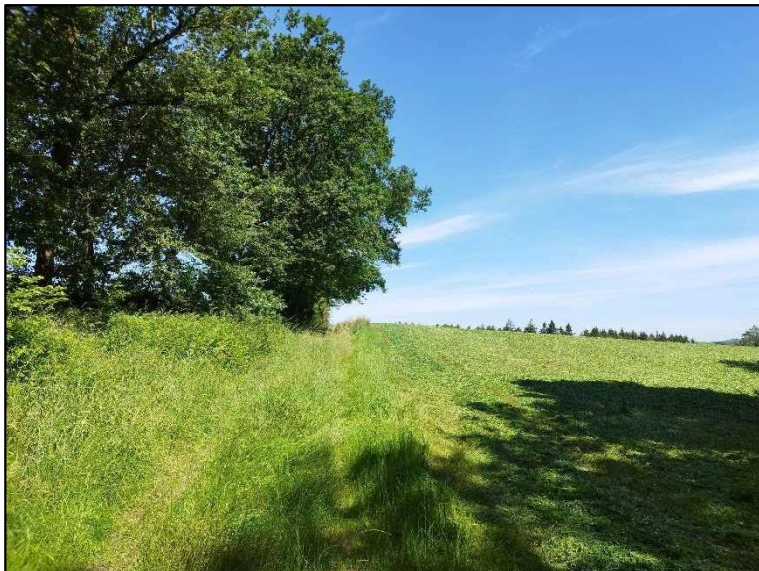
Blick von der SR 13 nach Süden auf das westliche Plangebiet.

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

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt westlich der B20 und des Gewerbegebietes „Rattiszell“. Die Kreisstraße SR 13 nach Haunkenzell schließt unmittelbar nördlich an. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 771 (TF), 772 (TF), 779 (TF), 780, 781, 783 (TF) und 784 (TF) der Gemarkung Rattiszell mit einer Größe von ca. 3,9 ha.



Luftaufnahme mit Lage des Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie).

Quelle:
mks AI GmbH, 08/2025

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Irlet“ beträgt ca. **38.985 m²**. Davon entfallen auf:

Gewerbeflächen, einschl. privater Grünflächen	ca. 26.018 m ²
Verkehrsflächen öffentlich, Kreisstraße SR 13 mit Linksabbiegespur	ca. 1.502 m ²
Verkehrsflächen öffentlich, Erschließungsstraßen GE	ca. 2.827 m ²
Verkehrsfläche öffentlich, Seitenbereiche GE	ca. 1.240 m ²
Verkehrsfläche öffentlich, Feldwege, Unterhaltswege	ca. 1.265 m ²
Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung (Rückhaltung)	ca. 700 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca. 48 m ²
Grünflächen öffentlich	ca. 4.885 m ²
<u>Flächen für die Landwirtschaft</u>	<u>ca. 500 m²</u>
Summe	ca. 38.985 m²

3.3. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die festgesetzten privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I 9.1 werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet (Textliche Festsetzung III 2.1).

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,20 festgesetzt.

3.5. Bauweise

Bauweise:

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Baugrenzen:

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung I 3.5) definiert.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6. Energetische Maßnahmen

(Textliche Festsetzung III 3.4)

Es werden nachfolgende Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung festgesetzt:

Nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung solarthermischer Anlagen kann auf die zu errichtende Fläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachfläche zählen insbesondere Dachfenster, Aufbauten zur Belichtung oder Belüftung, Dacheinschnitte, Gauben sowie Flächen für notwendige bautechnische, sicherheitstechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen.

3.7. Baugestaltung

Gebäudehöhen:

Max. zulässige Wandhöhe: 10,0 m bei Gebäuden mit Satteldach und Flachdach
7,5 m bei Gebäuden mit Pultdach

Die zulässige Wandhöhe wird in der traufseitigen Gebäudemitte **talseits von der Oberkante des natürlichen Geländes** bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika, gemessen (vgl. nachstehende Schemaskizzen).

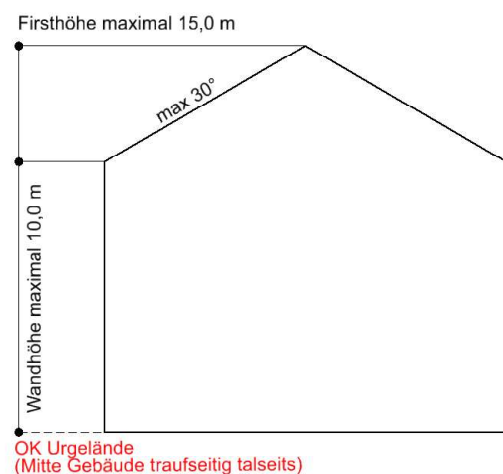
Maximal zulässige Firsthöhe: 15,0 m
12,0 m bei Gebäuden mit Pultdach

Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

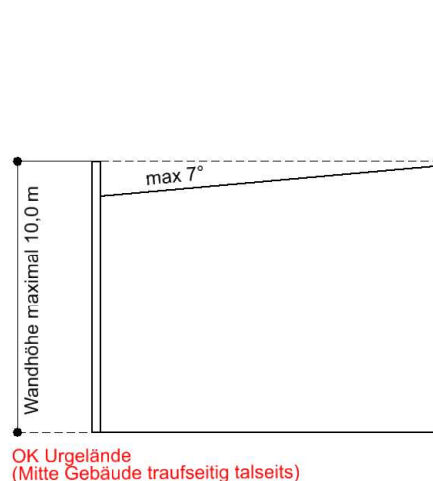
In den Bauantragsunterlagen sind das Urgelände und das geplante Gelände sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bezogen auf NHN-Höhen darzustellen.

Schemaskizzen:

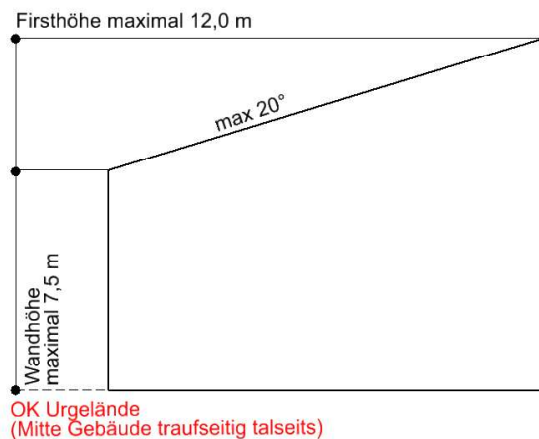
Gebäudetyp Satteldach



Gebäudetyp Flachdach



Gebäudetyp Pultdach



Baukörperrichtungen:

Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind die Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD).

Flachdach: Maximalneigung 7°, Aufbauten zur Belichtung sind zulässig.

Pultdach: Mindestneigung 10°, Maximalneigung 22°.

Satteldach: Mindestneigung 15°, Maximalneigung 30°.

Dachmaterialien:

Es sind alle Dachmaterialien zulässig. Zulässige Dachfarbe: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen, ausgenommen davon bleiben Flächen für die Solarmindestflächen nach textlicher Festsetzung III 3.4.

Solar- und Fotovoltaikanlagen:

Solar- und Fotovoltaikanlagen: Zulässig an Wänden und auf Dächern. Bei Pult- und Satteldächern müssen sie die Neigung der Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern ist eine Aufständering zugelassen, die Oberkante der Anlagen darf die Oberkante der Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung:

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m² Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

Schutz vor Baumwürfen:

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen in den Parzellen 2, 3 und 4, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind und innerhalb eines Abstandes von 25 m zum östlich angrenzenden Waldrand errichtet werden, ist die Dachkonstruktion statisch so zu bemessen, dass sie einem Baumwurf stand hält. Der Nachweis ist im Zuge der Bauantragstellung zu erbringen.

3.8. Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist anhand der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) nachzuweisen.

3.9. Einfriedungen

Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metallzäune, Holzzäune, Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Urgelände.

Mauern, Gabionenwände und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Durchgehende Mauersockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung und der Bodenoberfläche ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

3.10. Werbeanlagen / Hinweisschilder

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßenoberkante zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert oder an der Wand angebracht sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 12 m² nicht überschreiten.

Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 4 m² zulässig.

Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr der SR 13 und der St 2326 haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 7 m über Straßenoberkante zulässig.

3.11. Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen, privater Zufahrten, Parkplätze, Fassaden sowie der betrieblichen Verkehrsflächen und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden (Insekten schonendes Lichtspektrum).

3.12. Flächenbefestigungen

Seitenbereiche und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung I 6.2 sowie private betriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Feuerwehruzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet sind je nach

Nutzungsart z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterterrassen.

Ausnahmsweise sind nachweislich erforderliche betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zulässig. Der Umfang ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

Ausnahmsweise sind nachweislich erforderliche betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zulässig. Der Umfang ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.)

3.13. Geländemodellierungen / Stützmauern

3.13.1. Mindestgeländehöhen

Für nachfolgende Parzellen wird eine Mindesthöhe für das geplante Gelände (GOK) durch Planeinschrieb festgesetzt:

Parzelle 2:	GOK mindestens 372,0 m ü. NHN
Parzelle 3:	GOK mindestens 376,5 m ü. NHN
Parzelle 4:	GOK mindestens 378,0 m ü. NHN

Liegt das Urgelände tiefer, ist das geplante Gelände mindestens auf die festgesetzte Mindesthöhe herzustellen. Das geplante Gelände darf die festgesetzte Mindesthöhe durch Abgrabungen nicht unterschreiten.

Die Festlegung der Mindestgeländehöhen ist erforderlich, um für die Parzellen 2, 3 und 4 die Möglichkeit sicherzustellen, dass die Dachflächen und befestigten Außenanlagen an die Niederschlagswasserableitung angebunden werden können. Teilbereiche dieser Parzellen weisen eine Geländeneigung nach Nordosten auf. Durch die Aufschüttungen können die Bauparzellen so angepasst werden, dass ein Niederschlagswasserabfluss nach Westen erfolgen kann. Die entstehenden, unversiegelten und begrünten Auffüllungsböschungen können oberflächlich in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen entwässern.

3.13.2. Auffüllungen / Abgrabungen

Geländeauffüllungen sind bis maximal 3,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Ausgenommen sind Auffüllungen, die zur Erreichung der festgesetzten Mindestgeländehöhen nach textlicher Festsetzung III 5.1 erforderlich sind.

Abgrabungen sind bis maximal 3,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Die Festsetzung III 5.1 ist zu beachten.

Böschungen sind zu den Parzellengrenzen hin mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2 (Höhe : Breite) auszuführen.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

3.13.3. Stützmauern

Zur Sicherung von Auffüllungen und Abgrabungen ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 3,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist unter Einhaltung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen. Ausgenommen davon bleiben die Bauverbotszonen gemäß planlicher Festsetzungen I 15.8.1 und 15.8.2. Ausführung: Natursteinmauerwerk, trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe), Betonfertigteilelemente oder begrünte Stützvorrichtung.

3.14. Baubeschränkungen

3.14.1 Bauverbotszone Kreisstraße SR 13

Im Bebauungsplan ist die Bauverbotszone von 15 m gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 2. BayStrWG dargestellt (Planliche Festsetzung I 15.8). Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art.

Ausnahmen:

Einfriedungen von Baugrundstücken gemäß textlicher Festsetzung III 3.8 sowie Auffüllungen gemäß textlicher Festsetzung III 5.1 sind bis zu einem Abstand von maximal 10 m zum bituminös befestigten Straßenrand der SR 13 zulässig.

Von der Ausnahmeregelung ist ausschließlich die Parzelle 2 berührt, deren überbaubare Flächen im nördlichen Bereich in die Bauverbotszone reicht. Da das Gelände mindestens auf 372,0 m ü. NHN aufzufüllen ist, werden Böschungen entstehen, die innerhalb der Bauverbotszone zu liegen kommen.

3.14.2 Bauverbotszone Staatsstraße St 2326

Im Bebauungsplan ist die Bauverbotszone 20 m gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dargestellt (Planliche Festsetzung I 15.8). Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art.

Ausnahmen:

Einfriedungen von Baugrundstücken gemäß textlicher Festsetzung III 3.8 sowie Auffüllungen gemäß textlicher Festsetzung III 5.1 sind bis zu einem Abstand von maximal 13 m zum bituminös befestigten Straßenrand der St 2326 zulässig.

Von der Ausnahmeregelung ist ausschließlich die Parzelle 2 berührt, deren überbaubare Flächen im nordöstlichen Bereich in die Bauverbotszone reicht. Da das Gelände mindestens auf 372,0 m ü. NHN aufzufüllen ist, werden Böschungen entstehen, die innerhalb der Bauverbotszone zu liegen kommen.

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

4.1.1 Linksabbiegespur Kreisstraße 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 vorgesehen.

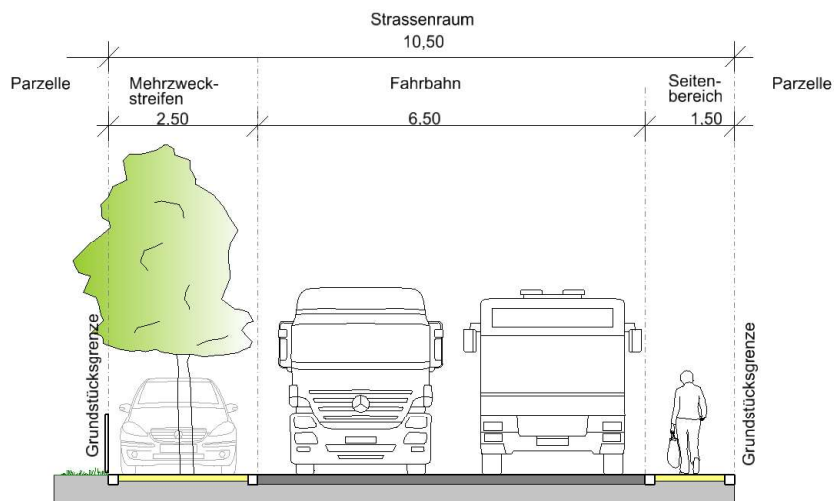
Die Fahrbahn wird Richtung Süden verbreitert und eine einseitige Linksabbiegespur gemäß RAL 12 Punkt 6.4.5, Rechtsabbiegetyp RA4 und Zufahrtstyp KE4 hergestellt. Aus Haunkenzell ist in Fahrtrichtung Rattiszell ein unmittelbares Rechtsabbiegen in das Gewerbegebiet möglich.

Die Verziehungslängen für die einseitige Verziehung sind nach RAL12 mit jeweils $L_z = 70,00$ m bemessen. Da der zu erwartende Rückstau für das Gewerbegebiet gering ausfällt, kann auf die Verzögerungsstrecke L_v verzichtet werden. Im Gegenzug wird die Aufstellfläche L_a (mind. $20,00$ m) mit insgesamt $30,00$ m geplant.

Die Breiten der Richtungsfahrbahnen sowie der Linksabbiegespur betragen jeweils $3,25$ m. Die Einmündungen in das Gewerbegebiet werden nach RAL12 Punkt 6.4.11 mit einem Korbbogen (Hauptradius $R=15,00$ m) ausgeführt und die beiden Fahrbahnen durch einen großen Tropfen baulich getrennt.

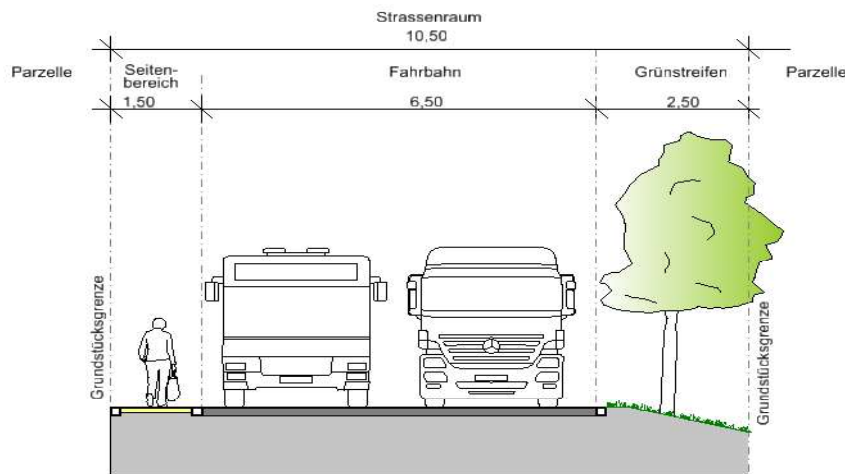
4.1.2 Erschließung Gewerbegebiet

Ausgehend von der Linksabbiegespur wird die **Erschließungsstraße A** auf einer Länge von ca. 165 m nach Süden geführt. Die Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von $6,50$ m errichtet. An der Westseite wird ein Mehrzweckstreifen mit $2,50$ m Breite vorgesehen. Hier sind Grundstückszufahrten, Stellplätze im öffentlichen Raum und Baumstandorte zur inneren Durchgrünung vorgesehen. An der Ostseite wird ein $1,5$ m breiter Seitenbereich vorgesehen, der für Fußgänger und Radfahrer benutzbar ist und Infrastruktureinrichtungen (Straßenbeleuchtung, Breitband, Stromversorgung) aufnimmt.



Die Straße A endet vorläufig im Süden an einer öffentlichen Grünfläche. Bei entsprechendem Bedarf soll es möglich sein, das Gewerbegebiet nach Süden zu erweitern und die Straße dann fortzuführen.

Etwa mittig zweigt die **Erschließungsstraße B** nach Osten ab und erschließt in einem ca. 130 m langen Bogen den südöstlichen Teil des Gewerbegebietes. Die Straße wird durch eine Wendeanlage für Lastzüge abgeschlossen. Nach Süden wird über einen geschopten Feldweg mit 3 m Breite eine Anbindung an den bestehenden Feldweg hergestellt. Dadurch ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem nördlichen Siedlungsbereich Rattiszell möglich, die über die B20-Brücke das Gebiet aufsuchen können. Die Fahrbahnbreite beträgt auch hier 6,50 m. Im Süden ist der 1,5 m breite Seitenbereich vorgesehen. Entlang der Nordseite wird zur Parzelle 3 hin ein 2,5 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen, um das Gelände topografisch anpassen zu können. An der Ostseite wird der 2,5 m Mehrzweckstreifen vorgesehen.



Im südwestlichen Drittel zweigt die **Erschließungsstraße C** ab, die auf einer Länge von ca. 33 m nach Westen führt und an einer öffentlichen Grünfläche endet. Sie erschließt die Parzelle 8 im Norden und ermöglicht langfristig eine Weiterführung der Erschließung bei einer möglichen Erweiterung nach Westen. Der Straßenraumquerschnitt entspricht der Straße A.

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1. Trinkwasserversorgung / Löschwasser

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 Löschwasserversorgung wird entweder leitungsgebunden über die neu herzustellende Hauptversorgungsleitung hergestellt oder es ist im Gewerbegebiet eine Löschwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 192 m³ zu errichten.

4.2.2. 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 östlich 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.

4.2.3. Niederschlagswasser

4.2.3.1 Parzellen / Öffentliche Verkehrsflächen:

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser aus der Entwässerung von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist so weit als möglich über Mulden oder unbefestigte Grünflächen vor Ort zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist den gemäß planlicher Festsetzung I 10.2 festgesetzten Einrichtungen zur Niederschlagswasserrückhaltung zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 zu bemessen. Die Oberflächenentwässerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102 zu bewerten.

Das Niederschlagswasser aus den Bauparzellen und den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal nach Westen abgeleitet und einem Niederschlagswasserrückhaltebecken zugeführt. Das Rückhaltebecken wird über die bestehende Zufahrt von der Kreisstraße SR 13 und eine geschotterte Unterhaltszufahrt mit Umfahrung angebunden, um die Anlagen unterhalten zu können. Über einen Drosselschacht wird das Niederschlagswasser in einen Ableitungskanal dem ca. 105 m westlich verlaufenden Graben aus Euersdorf zugeführt. Der Graben mündet in das Einzugsgebiet des Haunkenzeller Baches.

Um die Entwässerung der Parzellen 2, 3 und 4 sicherstellen zu können, wird für das Gelände eine herzustellende Mindestgeländehöhe festgesetzt (Textliche Festsetzung III 5.1).

4.2.3.3. Vorbehandlung Niederschlagswasser

Ggf. erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung gesammelten Niederschlagswassers aus den privaten Baugrundstücken sind innerhalb der privaten Baugrundstücke zu errichten. Die Vorreinigung ist vor dem Einleiten in die öffentlichen Entwässerungsanlagen zu gewährleisten.

4.2.3.4. Regenwassernutzung

Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne mit folgendem Volumen für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu errichten:

- Parzellen bis 2.500 m² Grundstücksfläche: mindestens 5 m³
- Parzellen bis 4.000 m² Grundstücksfläche: mindestens 8 m³
- Parzellen über 4.000 m² Grundstücksfläche: mindestens 10 m³

Durch die Nutzung von Niederschlagswasser für Anwendungen, die keine Trinkwasserqualität erfordern, sollen die natürlichen Trinkwasservorräte geschont werden.

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Für die Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation im Gebiet erforderlich. Hierfür ist im südwestlich der Zufahrt eine Fläche vorgesehen.

4.2.5. Telekommunikation

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

4.2.6. Abfallentsorgung

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

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Gewerbeflächen und die entstehenden Bauparzellen angemessen in das Ortsbild einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Zudem soll eine Durchgrünung entlang des Straßenraumes der Erschließungsstraße und innerhalb der privaten Bauparzellen die Freiraumqualität verbessern. Hierfür werden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt.

Eingrünungsmaßnahmen sind vorrangig an den Seiten mit visueller Wirkung in das Landschaftsbild erforderlich. Dies ist insbesondere an der Westseite erforderlich, die vor allem aus Richtung Haunkenzell und Euersdorf eingesehen werden kann. Entlang der Südseite ist eine Eingrünung erforderlich, um die Gewerbeflächen zum Landschaftsraum in Richtung Straßhäuser abzuschirmen, der dem Siedlungsbereich Rattiszell zur Naherholung dient.

Entlang der Ostseite besteht zwar eine Abschirmung durch die Waldflächen an der B20, es ist jedoch aufgrund der festgesetzten Mindestgeländehöhen für die Parzellen 2, 3 und 4 mit erheblichen Aufschüttungen zu rechnen. Die entstehenden Böschungen sind durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen landschaftlich angemessen einzubinden.

Entlang der Nordseite zur Kreisstraße SR 13 sind einzelne Baumpflanzungen vorgesehen. Durch die ausgedehnten abschirmenden Waldflächen im nördlichen Anschluss ist hier keine besondere landschaftliche Empfindlichkeit gegeben.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen A, B und C sind innerhalb der dortigen Mehrzweckstreifen Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen. Zur inneren Durchgrünung der Bauparzellen ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Pflanzgebot für einen Baum festgesetzt. Da Art und Umfang der künftigen Bebauung noch nicht festgelegt sind, bleibt die Standortwahl dem Bauwerber überlassen. **Des Weiteren sind zur inneren Durchgrünung und Gliederung zwischen den Bauparzellen Pflanzgebote für Sträucher festgesetzt.**

5.2. Pflanzgebote für Bäume

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 13.2.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Ausschließlich im Straßenraum und innerhalb befestigter Flächen sind Bäume 2. Wuchsordnung der Liste 2 zulässig. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, **Heister 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm.**

Zur Durchgrünung der Bauparzellen sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt: Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Liste 1 oder der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzgebote auf privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 werden auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet (textliche Festsetzung III 6.1).

5.3. Pflanzgebote für Sträucher

Randeingrünung Parzellen:

Entlang der Grundstücksgrenzen sind gemäß planlicher Festsetzung 13.2.2 innerhalb der privaten Grünflächen **auf der gesamte Grenzlänge** zweireihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 3 **und einem Heister-Anteil von 10 % mit Arten der Liste 1** zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m (Planliche Festsetzung I 13.2.2).

Begrünung zwischen zwei Parzellen:

Entlang von Grundstücksgrenze zwischen zwei Bauparzellen ist auf 75 % der Grenzlänge eine einreihige Strauchhecke mit Arten der Liste 2 und einem Heister-Anteil von 10% mit Arten der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten (Textliche Festsetzung III 6.1).

5.4. Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 (Süd-deutsches Hügel- und Bergland) zulässig.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross) für Straßenraum:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

Liste 3: Sträucher:

Mindestpflanzqualität: **Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm**, Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zulässig.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

5.5. Pflanzung / Pflege

Baumpflanzungen (Textliche Festsetzung III 6.2):

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine unversiegelte Mindestgröße von 16 m² aufweisen.

Zeitpunkt der Pflanzungen (Textliche Festsetzung III 6.3):

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bepflanzungsplan (Textliche Festsetzung III 6.4):

Die Pflanzungen auf privaten Flächen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 und textlicher Festsetzung III 6.1 sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Pflege öffentlicher Grünflächen (Textliche Festsetzung III 6.5):

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

5.6. Artenschutz

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 30.07.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Hinsichtlich der Ergebnisse und Bewertung wird auf Punkt 9.3.2 des Umweltberichtes verwiesen.

Durch die Errichtung der geplanten Gewerbeflächen und die Wirkungen im Störbereich um die entstehenden baulichen Anlagen und Randeingrünungen werden die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 4 i. V. mit Absatz 5 BNatSchG für nachfolgende Arten berührt:

5.6.1 Hautflügler

- Große Wiesenameise (*Formica pratensis*)

Durch die Errichtung der geplanten Linksabbiegespur, des Unterhaltsweges und die Gewerbeflächen werden für die gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Große Wiesenameise die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i. V. mit Absatz 5 BNatSchG berührt. Unter Anwendung der in der saP dargelegten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die lokale Population am Standort erhalten werden kann und eine nachhaltige Verschlechterung und Schädigung nicht eintritt.

Sollten die Vermeidungsmaßnahmen bautechnisch nicht realisierbar sein, kann durch die Umsiedlung des Nestes mit dem Ameisenvolk an einen geeigneten Ersatzstandort das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Absatz 1 BNatSchG vermieden werden.

5.6.2 Vögel

- Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*)

Durch die Errichtung der Gewerbeflächen und die Randeingrünungen mit Bäumen und Sträuchern werden für die prüfungsrelevanten Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 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 in der saP dargelegten Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämnungsmaßnahmen) 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 den genannten 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 Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt und eine Schädigung der lokalen Populationen nicht eintritt.

6. KOMPENSATION

Die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 277, Gemarkung Rattiszell, Gemeinde Rattiszell, Landkreis Straubing-Bogen. Es werden aus der Ökokontofläche Ö2 der Gemeinde Rattiszell 70.055 Wertpunkte auf einer realen Grundstücksfläche von 11.319,70 m² abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Verkehrslärm Bundesstraße B20

Das Plangebiet liegt ca. 340 m nordwestlich des Hauptortes Rattiszell unmittelbar westlich der Bundesstraße B20 Straubing-Cham. Schallemissionen sind von der östlich angrenzenden Bundesstraße B20 auf das geplante 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)

Daten liegen aus dem UmweltAtlas Bayern zu Lärm an Hauptverkehrsstraßen vor, anhand derer die möglichen Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen aus dem Verkehr der Bundesstraße B20 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 Gewichtungsfaktoren 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, 08/2025

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, 08/2025

Nachteilige Umweltauswirkungen durch Lärm aus den Straßenverkehr der Bundesstraße B20 sind demnach nicht zu erwarten.

7.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Gewerbelärm auf die nächstgelegenen Immissionsorte hat die Gemeinde Rattiszell die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Irlet“ beauftragt.

Der schalltechnische Bericht Nr. S2506069 des Büros GeoPlan, 94486 Osterhofen, vom 22.08.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als verbindliche Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

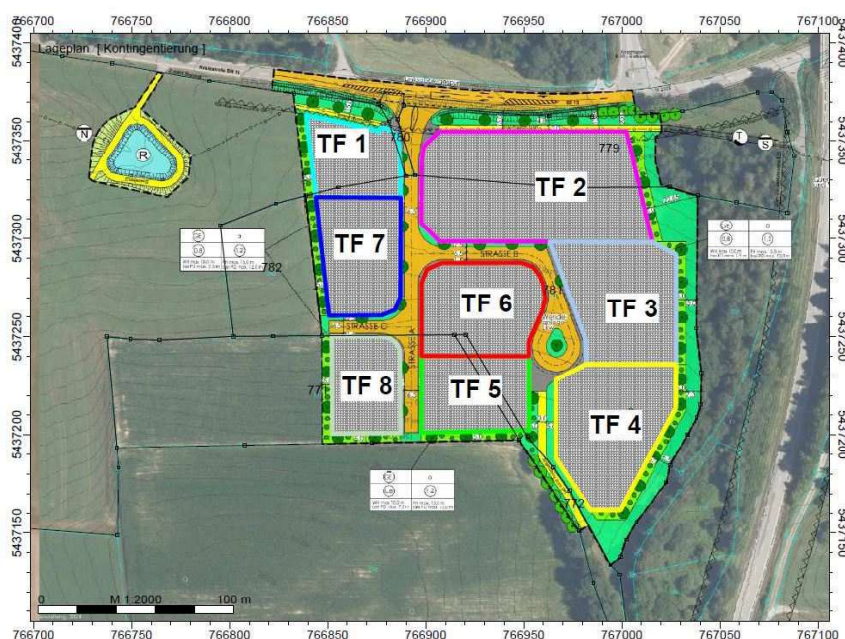
Zum Schutz der nächstgelegenen Immissionsorte vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen sind für das Plangebiet auf abgegrenzten Emissionsbezugsflächen maximal zulässige Emissionskontingente festgesetzt. Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Aus diesem Grund wurde eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durchgeführt. Für das geplante Gewerbegebiet wurde somit eine externe Gliederung vorgenommen bzw. es werden Festsetzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten („GE Rattiszell-Erweiterung“) der Gemeinde getroffen. Im Gewerbegebiet „GE Rattiszell-Erweiterung“, gibt es Teilflächen ohne schalltechnische Einschränkungen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche:	Emissionsbezugsfläche in m ²	Emissionskontingent dB(A)/m ²	
		Tag	Nacht
TF 1	≈ 1.675	65	55
TF 2	≈ 6.188	65	55
TF 3	≈ 3.296	65	55
TF 4	≈ 3.519	65	55
TF 5	≈ 2.108	65	55
TF 6	≈ 2.780	65	55
TF 7	≈ 2.378	65	55
TF 8	≈ 1.714	65	55

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich jeweils die im Bebauungsplan nachfolgend als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.



8. HINWEISE

8.1. Denkmalpflege

Im unmittelbaren Planbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

8.2. 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 (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

8.3. Stromversorgung

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

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. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungs-

radien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 20007, AllMBI 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

8.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

8.6. 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.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht,

abzusprechen.

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 Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Bei Extremwetterereignissen kann es zu Überflutungen durch Sturzregen kommen, die oberflächlich ablaufen. Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragen, Kellerzugänge, Kellerschächte, Leitungsdurchbrüche u. ä.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen sind z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel fib-bund.de) zu finden.

8.7. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden. Die grundsätzlichen Anforderungen gemäß §19 ff Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sind zu beachten.

8.8. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

8.9. Bodenschutz

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach §1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zur

Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

8.10. Immissionsschutz

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

8.11. Hinweise Straßenbaulastträger St 2326 und B20

Von der St 2326 sowie der B20 gehen Lärmbelastungen aus. Hinsichtlich einer eventuellen Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird festgestellt, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger der St 2326 und der B 20 nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der St 2326 und der B 20 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung ablehnt, die von der Gemeinde Rattiszell oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im Gewerbegebiet GE „Irlet“ gestellt werden.

9. UMWELTBERICHT

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“ 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.

9.1. 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 ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit Verkaufsflächen von maximal 800 m² geplant, der der Versorgung des Hauptortes und der umliegenden Ortsteile im Gemeindegebiet dienen soll.

9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

9.2.1. 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 gleichwertiger 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. 2,6 ha nutzbare Gewerbefläche) werden auf den kurzfristigen Bedarf (ca. 1,80 ha) sowie eine angemessene Bevorratung für einen zusätzlichen mittelfristigen Bedarf (ca. 0,8 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.

9.2.2. 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:

Die Gemeinde Rattiszell hat einen kurzfristigen Bedarf an Gewerbeflächen im Umfang von ca. 1,80 ha. Mit der Entwicklung von zunächst ca. 2,6 ha nutzbaren Gewerbeflächen kann der Bedarf abgedeckt werden und eine angemessener Anteil von 0,8 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 abgesichert. Nach Westen und Süden sind Pflanzgebote für Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, die Parzellengrenzen sind durch Strauchpflanzungen zu begrünen, so dass 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.

9.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet keine relevanten Aussagen getroffen.

9.2.4. Biotopkartierung Bayern

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

9.2.5. Ökoflächenkataster

Die im Süden liegende Flurnummer 772 ist im Ökoflächenkataster als Ausgleichsfläche der Flurbereinigung ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung verzeichnet und wurde am 26.11.2004 durch das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern eingetragen. Die

Flächengröße beträgt 720 m² und umfasst somit nur eine Teilfläche der Flurnummer die eine Gesamtgröße von ca. 1.330 m² aufweist. Gemäß Beschreibung handelt es sich um eine „Baumreihe, Hecke und Ranken mit extensiver Gras- und Krausflur“. Die restliche Fläche vom 610 m² ist als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg klassifiziert.



Auszug Ökoflächenkataster.

Quelle: BayernAtlas Online, 08/2025



Blick von Norden auf den Ranken mit Baumreihe, Hecke und Grasflur rechts des Weges.

Quelle: mks AI, 08/2024

9.3. 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.

9.3.1. Schutzgut 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 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) |

Daten liegen aus dem UmweltAtlas Bayern zu Lärm an Hauptverkehrsstraßen vor, anhand derer die möglichen Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen aus dem Verkehr der Bundesstraße B20 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 Gewichtungsfaktoren 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, 08/2025

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, 08/2025

Nachteilige Umweltauswirkungen durch Lärm aus den Straßenverkehr der Bundesstraße B20 sind demnach nicht zu erwarten.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen führt zu nutzungsspezifischen Emissionen aus den Gewerbebetrieben. Von den entstehenden Gewerbeflächen sind Lärmemissionen auf die nächstgelegenen besiedelten Bereiche von Rattiszell, Euersdorf und den umliegenden Streusiedlungen möglich.

Auswirkungen:

Die Gemeinde Rattiszell hat zur Beurteilung der Auswirkungen von Gewerbelärm die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Irlet“ beauftragt. Der schalltechnische Bericht Nr. S2506069 des Büros GeoPlan, 94486 Osterhofen, vom 22.08.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als verbindliche Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Zum Schutz der nächstgelegenen Immissionsorte vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen sind für das Plangebiet auf abgegrenzten Emissionsbezugsflächen

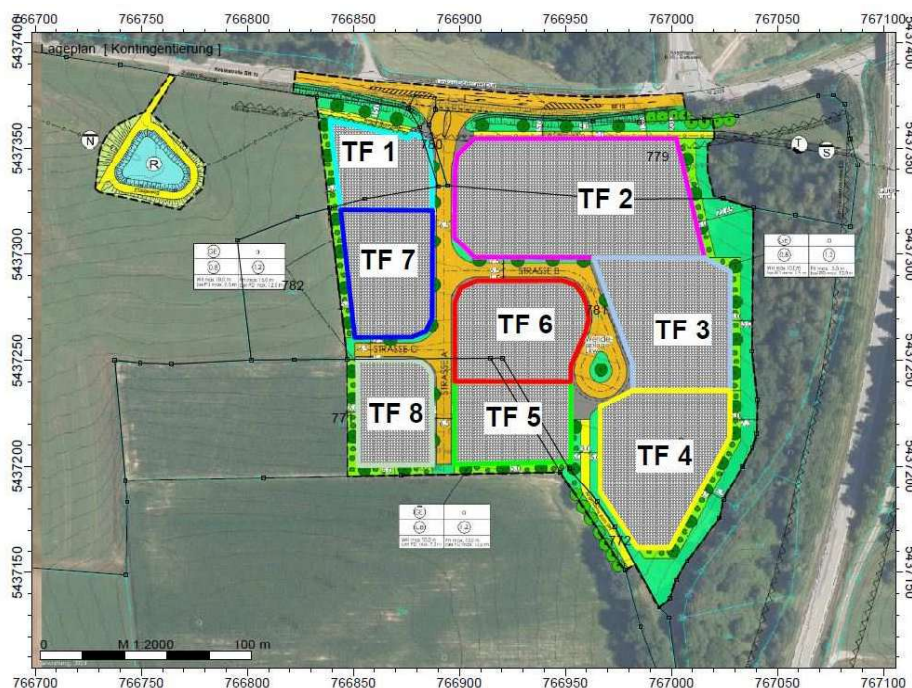
maximal zulässige Emissionskontingente festgesetzt. Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Aus diesem Grund wurde eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durchgeführt. Für das geplante Gewerbegebiet wurde somit eine externe Gliederung vorgenommen bzw. es werden Festsetzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten („GE Rattiszell-Erweiterung“) der Gemeinde getroffen. Im Gewerbegebiet „GE Rattiszell-Erweiterung“, gibt es Teilflächen ohne schalltechnische Einschränkungen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche:	Emissionsbezugsfläche in m ²	Emissionskontingent dB(A)/m ²	
		Tag	Nacht
TF 1	≈ 1.675	65	55
TF 2	≈ 6.188	65	55
TF 3	≈ 3.296	65	55
TF 4	≈ 3.519	65	55
TF 5	≈ 2.108	65	55
TF 6	≈ 2.780	65	55
TF 7	≈ 2.378	65	55
TF 8	≈ 1.714	65	55

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich jeweils die im Bebauungsplan nachfolgend als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.



Durch die getroffenen Maßnahmen ist zu erwarten, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen auf die nächstgelegenen Immissionsorte nicht zu erwarten sind.

Bewertung:

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

9.3.2. 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 Bay-NatSchG 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 Leiblfling, vom 30.07.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Arte 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.

Hautflügler

Südlich der Kreisstraße SR 13 befindet sich an der Oberkante der dortigen Straßenböschung ein Neststandort der Großen Wiesenameise (*Formica pratensis*). Die Art ist gemäß Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt und unterliegt damit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Eine Gefährdung des unmittelbaren Neststandortes ist durch die geplanten Baumaßnahmen für die Anpassung der Straßenentwässerung im Zuge der Errichtung der Linksabbiegespur möglich (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Befahren mit Baumaschinen). Zudem ist mit Beeinträchtigungen des Nestumfeldes durch die Baumaßnahmen (Befahren, Boden- und Baustofflagerung) zu rechnen, die zur Tötung von Individuen führen kann.

Zur Vermeidung von Zerstörung des Nestes und Beeinträchtigung des Nestumfeldes sind Vermeidungsmaßnahmen (Abzäunen des Nestes und des erweiterten Nestumfeldes, Bodenarbeiten in der Ruhezeit) erforderlich (vgl. Punkt 5.2.1 saP vom 30.07.2025). Unter Anwendung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die lokale Population am Standort erhalten werden kann und eine nachhaltige Verschlechterung und Schädigung nicht eintritt.

Sind die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen bautechnisch nicht realisierbar, sind bauvorgreifende CEF-Maßnahmen durchzuführen: Das Nest mit dem Ameisenvolk ist in diesem Fall in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person an eine geeignete Stelle umzusiedeln (vgl. Punkt 5.3.1 saP vom 30.07.2025).

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und ggf. umzusetzenden CEF-Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Absatz 1 BNatSchG für die Große Wiesenameise vermieden werden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Insgesamt wurden in 6 Begehungen 32 Vogelarten erfasst und davon 14 prüfungsrelevante Vogelarten festgestellt. 2025 wurden Ergänzungsbegehungen zur Überprüfung auf das Vorkommen von Rebhuhn und Wachtel durchgeführt.

Bei den **bodenbrütende Feldvögeln** sind Feldlerche und Wiesenschafstelze im Umfeld des Plangebietes nachgewiesen. Lediglich ein Nachweis des Fasans liegt vor. Wachtel oder Rebhuhn konnten bei den Nachbegehungen 2025 im Gebiet und im Wirkbereich der Planung nicht nachgewiesen werden.

Für die Feldlerche ist eine unmittelbare Betroffenheit nicht gegeben, da die Revierzentren außerhalb des Plangebietes und außerhalb des 75m-Störbeiches zu liegen kommen. Da eine Besiedlung der Ackerflächen Fl.-Nr. 771 nicht ausgeschlossen werden kann, werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG nachfolgende Vergrämnungsmaßnahmen festgesetzt:

- Um die Zerstörung von Brutstätten und Tötung von Tieren zu vermeiden, ist die Baustellenfreimachung entweder außerhalb der Brutzeit (Mitte August - Ende Februar) auszuführen oder es sind Vergrämnungsmaßnahmen auf der Ackerfläche Fl.Nr. 771 Gmk. Rattiszell vorzusehen. Diese sind von Brutbeginn Anfang März bis Beginn der Baufeldfreimachung aufrechtzuerhalten. Dazu werden Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im Abstand von ca. 20 m eingeschlagen und oben mit Flatterbändern versehen (textliche Festsetzung II 9.).

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. Eine 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 Linksabbiegespur und der Gewerbeflächen werden für die gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Große Wiesen-

ameise die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i. V. mit Absatz 5 BNatSchG berührt. Unter Anwendung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die lokale Population am Standort erhalten werden kann und eine nachhaltige Verschlechterung und Schädigung nicht eintritt. Sollten die Vermeidungsmaßnahmen bautechnisch nicht realisierbar sein, kann durch die Umsiedlung des Nestes mit dem Ameisenvolk an einen geeigneten Ersatzstandort das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Absatz 1 BNatSchG für die Große Wiesenameise vermieden werden (CEF-Maßnahme).

Für die prüfungsrelevanten Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze werden durch die Bauflächen und den Störbereich im Umfeld der Bauflächen und Randeingrünungen 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.

9.3.3. 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 mit hohem Wasserspeichervermögen	Mittleres Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen	3 (mittel)
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 Bauwerken 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 Planung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

9.3.4. 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. Ein Teil des Niederschlagswassers ist in den zu errichtenden Zisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln und kann als Brauchwasser, z. B. für die Grünanlagenbewässerung Verwendung finden.

Bewertung:

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

9.3.5. 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 gebiets-typische Emissionen aus Gebäudeheizungen zu erwarten.

Bewertung:

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

9.3.6. 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 Plan-gebietsgrenze. 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 Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

9.3.7. 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 die Einsehbarkeit zumindest eingeschränkt ist. Aufgrund der bewegten Topografie im Gemeindegebiet kann das Gelände von entfernteren, höher gelegenen Gebieten stellenweise eingesehen werden. Aus Richtung Nordwesten ist das Gelände vor allem 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 notwendiges Maß beschränkt.

Eine angemessene Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern kann entlang der vorrangig 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 Pflanzgebote für eine innere Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern entlang gemeinsamer Parzellengrenzen kann das Gebiet weiter mit optisch wirksamen Grünstrukturen gegliedert werden.**

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 Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Auf die Erholung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

9.3.8. 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 Planung sind Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter nicht zu erwarten. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.4. 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.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für die Große Wiesenameise, ggf. Durchführung von CEF-Maßnahmen (Umsiedlung)
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und zur 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 Geländeveränderungen 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 von 50% der Dachflächen für Solarnutzung (Solarmindestfläche)
- Festsetzung von Pflanzgeboten für 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 Geländeveränderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.

9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen 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. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

9.6.1. Ausgangszustand

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014. Der Ausgangszustand des Plangebietes mit Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV 2014 ist im **Lageplan B1.1 Anlage 1** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

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

- A11** Intensiv bewirtschafteter Acker
ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation.
Fläche 4.567 m².

2 Wertpunkte

G11	Intensivgrünland Fläche 30.828 m ²	3 Wertpunkte
B112	Mesophile Gebüsch, überwiegend heimisch Fläche 152 m ²	10 Wertpunkte
R11	Schilf-Landröhricht Fläche 309 m ²	10 Wertpunkte
V11	Verkehrsflächen Straßenverkehr, Asphalt Fläche 1.035 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 692 m ²	3 Wertpunkte
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen Fläche 1.205 m ²	3 Wertpunkte

9.6.2. Eingriffsbewertung

Die Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich Plangebiet ist im **Lageplan B 1.2 Anlage 2** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

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. Dies umfasst die öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand zum dortigen Wald, **die Ranken mit Baumbestand Grasflur der Ausgleichsfläche Flurbereinigung westlich des** südlichen Feldweges sowie verkehrsbegleitende Grünflächen südlich der Kreisstraße SR 13. Die vorhandenen straßenbegleitenden Gehölze im Nordosten an der Staatsstraße St 2326 bleiben erhalten und daher ebenfalls unberücksichtigt.

Von der **Ausgleichsfläche der Flurbereinigung** befinden sich ca. 550 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und bleiben unberührt. Die an der Westböschung stockenden Bäume mit Grasflur umfassen 152 m² und bleiben erhalten. Lediglich ca. 18 m² Grasfluren werden in der Eingriffsregelung über den BNT V332 erfasst und kompensiert.

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

Folgende Flächen ohne Wertigkeit (0 Wertpunkte) sind nicht zu berücksichtigen:
BNT V11 Verkehrsflächen Asphalt Kreisstraße SR 13 Bestand): 1.035 m²

Im Eingriffsbereich des Gewerbegebietes einschl. Linksabbiegespur sind folgende Flächen **geringer Wertigkeit** (1 bis 5 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT	A11	Acker intensiv:	4.567 m ²
BNT	G11	Grünland intensiv:	26.204 m ²
BNT	V32	Wirtschaftsweg Schotterbelag:	136 m ²
BNT	V51	Straßenbegleitgrün / Straßengehölze:	504 m ²
BNT	V332	Wirtschaftsweg unbefestigt, Grünweg:	437 m ²
Gesamtfläche geringer Wertigkeit			31.848 m²

Für den Baubereich des Regenrückhaltebeckens wird der Beeinträchtigungsfaktor auf Grundlage des zu erwartenden Versiegelungsgrades als durchschnittliche GRZ wie folgt ermittelt:

Zufahrt und Pflwegeweg: Versiegelungsgrad 0,90 x 511 m ² =	460 m ² versiegelte Fläche
Rückhaltebecken: Versiegelungsgrad 0,15 x 700 m ² =	105 m ² versiegelte Fläche
Böschungen: Versiegelungsgrad 0,10 x 500 m ² =	50 m ² versiegelte Fläche
Summe versiegelte Fläche	615 m²

Gesamtfläche 1,711 m² : 615 m² versiegelte Fläche = **0,36** durchschnittlich

Im Eingriffsbereich Regenrückhaltebecken sind folgende Flächen **geringer Wertigkeit** (1 bis 5 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT	G11	Grünland intensiv:	1.192 m ²
BNT	V332	Wirtschaftsweg unbefestigt, Grünweg:	210 m ²
Gesamtfläche geringer Wertigkeit			1.402 m²

Im Eingriffsbereich Regenrückhaltebecken sind folgende Flächen **mittlerer Wertigkeit** (6 bis 10 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT	R11	Schilf-Landröhrich	309 m ²
Gesamtfläche geringer Wertigkeit			309 m²

Aus den vorgenannten Einstufungen berechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
Gering (GE)	31.848	3	0,80	76.435
Gering (RRB)	1.402	3	0,36	1.514
Mittel (RRB)	309	8	0,36	890
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				78.839
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Verbot von Vollversiegelungen („Schottergärten“).		Textliche Festsetzungen III 4.1. und 4.2.	
5 %	Begrünung der Erschließungsstraßen und privaten Bauparzellen. Festsetzung eines Mindestpflanzgebotes (1 Baum pro 500 m²) und von Strauchpflanzungen zwischen den Parzellen.		Planliche Festsetzung 13.2.1. / textliche Festsetzung III 6.1.	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				10 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				70.955

9.7. Kompensation

Die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 277, Gemarkung Rattiszell, Gemeinde Rattiszell, Landkreis Straubing-Bogen. Es werden aus der Ökokontofläche Ö2 der Gemeinde Rattiszell 70.955 Wertpunkte auf

einer realen Grundstücksfläche von 11.458,6 m² abgebucht (Anerkennungswert durchschnittlich 6,1923 WP/m²).

Lage und Umfang der Abbuchung sind in **Anlage 3** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.



Auszug Ökoflächenkataster Rattiszell,
Fl.-Nr. 277 Gmk. Rattiszell

Quelle: BayernAtlas Online, 08/2025

9.8. Planungsalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen wurde im Zuge des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan abgehandelt. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Der Erschließung der geplanten Gewerbeflächen wird maßgeblich durch die Verkehrssituation an der Kreisstraße SR 13 bestimmt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Staatsstraße St 2326 mit Aufschleifung auf die Bundesstraße B20 Straubing-Cham, dem erforderlichen Flächenumfang und den technischen Vorgaben für die Errichtung einer Linksabbiegespur ist für die Zufahrt die möglich Lage eng auf den Nahbereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstückszufahrt begrenzt. Ausgehend von dieser Zufahrt wurden im Planungsverlauf verschiedenen Varianten der inneren Erschließung und Parzellierung geprüft.

Insbesondere die Anforderungen an die Niederschlagswasserableitung erforderten verschiedene Betrachtungsansätze. Nachdem eine Ableitung nach Osten in das Einzugsgebiet der Kinsach aufgrund der zu erwartenden erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen verworfen wurde, ist die vorliegende Variante mit Ableitung nach Westen in ein neu anzulegendes Rückhaltebecken und Überleitung in den Graben aus Euersdorf als angemessen umsetzbar zu bewerten und wird von der Gemeinde Rattiszell weiterverfolgt.

9.9. 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, 2025
- **Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.**

9.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte im Abstand von 5 Jahren die zielgemäße Entwicklung geprüft werden. Frühestens 15 Jahre nach Pflanzung kann die Überwachung bei erreichtem Zielzustand entfallen.

9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Irlet“ beabsichtigt die Gemeinde Rattiszell 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.

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 wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild reduziert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können durch artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für die Große Wiesenameise vermieden werden. Für die Große Wiesenameise kann ggf. Eine Umsiedlung des Nestes als CEF-Maßnahme erforderlich werden, sofern die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen bautechnisch nicht umsetzbar sind. Für die Artengruppe Vögel können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen sind für Vögel nicht erforderlich.

Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch Maßnahmen auf einer externen Ökokontofläche der Gemeinde Rattiszell ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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
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

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

- Lageplan B 1.0 - Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000
- Lageplan B 1.1 - Anlage 1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV 2014, M 1:1.000
- Lageplan B 1.2 - Anlage 2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Eingriffsbewertung, M 1:1.000
- Lageplan B 1.3 - Anlage 3 Abbuchung Kompensation Ökokonto Ö2 Gemeinde Rattiszell, M 1:1.000

Text

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“, Seiten 1-54.

Fachgutachten:

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“, EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblfling, 30.07.2025, Seiten 1-50, Anlagen 1 und 2.

Schalltechnischer Bericht Nr. S2506069 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Irlet“ in Rattiszell vom 22.08.2025, GeoPlan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, Seiten 1-38.