

Bekanntmachung



Vollzug des Baugesetzbuches;
**Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE „Irlet“ und
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Rattiszell
durch Deckblatt Nr. 21**

Erneute Bekanntmachung der beschränkten und verkürzten
Förmlichen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

- I. Der Gemeinderat der Gemeinde Rattiszell hat in seiner Sitzung am 10.10.2024 gem. §2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE „Irlet“ und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 21 beschlossen. Die Änderung erfolgt im sog. Parallelverfahren (gemäß §8 Abs. 3 BauGB).
- II. Nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 16.10. – 21.11.2025 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachstellen statt. Demnach haben Sie Ergänzungen und Nachforderungen hinsichtlich naturschutzfachlichen Aspekten ergeben welche die Grundzüge der Bauleitplanung beeinträchtigen. Aufgrund dessen wird nach Absprache mit dem Landratsamt Straubing-Bogen eine erneute zeitlich verkürzte und auf die betreffenden Fachstellen beschränkte Förmliche Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung durchgeführt.

Die Planentwürfe samt Nebenanlagen für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan und den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell wurden durch das Planungsbüro MKS Architekten-Ingenieure, Am alten Posthof 1, 94347 Ascha überarbeitet und entsprechend den Nachforderungen angepasst.

Bebauungs- und Grünordnungsplan:

- Entwurf vom 04.12.2025 des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE „Irlet“, einschließlich Plananlagen 1 bis 4 (Eingriffsregelung Bestand, Eingriffsermittlung, Kompensationsfläche 1, Kompensationsfläche 2)
- Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme vom 24.03.2026 (siehe o.g. Anlagen)
- Begründung und Umweltbericht vom 18.09.2025 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“ vom 30.07.2025
- Schalltechnischer Bericht Nr. S2506069 zum Bebauungsplan GE „Irlet“ vom 22.08.2025

Diese Unterlagen wurden in der Gemeinderatssitzung am 18.09.2025 gebilligt.
Zugleich wurde die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB und der Förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

- III. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet - GE „Irlet“ wird aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers mit ca. 800 Quadratmeter Verkaufsfläche und weiteren Gewerbebetrieben erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flur-Nummern 771, 772 (TF), 779 (TF), 780, 781, 783 (TF) und 784 (TF) der Gemarkung Rattiszell. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist neben der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 21 - im Parallelverfahren erforderlich. Die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flur-Nummern, bzw. Teilen der Flur-Nummer 771, 772 (TF), 779 (TF), 780, 781, 783 (TF) und 784 (TF) der Gemarkung Rattiszell.
- IV. Im aktuell laufenden bauleitplanerischen Vorverfahren werden mögliche Standortalternativen des GE „Rattiszell“ und GE „Pilgramsberg“ aufgehoben. Dies betrifft die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattiszell mittels Deckblatt Nr. 20. Hierbei werden die Flächennutzungsplandarstellungen der Gewerbegebietsflächen GE „Rattiszell“ und „GE Pilgramsberg“ aufgehoben. Im Bereich des GE Pilgramsberg wird des Weiteren der rechtskräftige Bebauungsplan mittels Aufhebungssatzung im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 2 geändert. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen müssen mögliche Standortalternativen ermittelt werden und als Standort vorgezogen werden. Die Flächen im Bereich des GE „Pilgramsberg“ und GE „Rattiszell“ würden als mögliche Standortalternative in Betracht kommen, welches die Bauleitplanung der Neuansiedlung des Gewerbegebietes „GE Irlet“ an anderer Stelle jedoch verhindern würde. Da die Ansiedlung des Nahversorgers und der Gewerbebetriebe auf den gekennzeichneten Flächen des GE „Pilgramsberg“ und GE „Rattiszell“ mangels Grunderwerbes nicht möglich ist, ist die Änderung des seit 30.05.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes GE „Pilgramsberg“ durch Deckblatt NR. 2 mit gleichzeitiger Teilaufhebung der Gewerbegebietsdarstellungen GE „Pilgramsberg“ und GE „Rattiszell“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rattiszell im Parallelverfahren notwendig.
- V. Nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 16.10. – 21.11.2025 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachstellen statt. Demnach haben Sie Ergänzungen und Nachforderungen hinsichtlich naturschutzfachlichen Aspekten ergeben welche die Grundzüge der Bauleitplanung beeinträchtigen. Aufgrund dessen wird nach Absprache mit dem Landratsamt Straubing-Bogen eine erneute zeitlich verkürzte und auf die betreffenden Fachstellen beschränkte Förmliche Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung durchgeführt.

25.03.2026 – 15.04.2026

in den Amträumen der Verwaltungsgemeinschafts Stallwang, Straubinger Straße 18, 94375 Stallwang , Zimmer-Nr. 1, öffentlich zur Einsichtnahme aus. Zugleich werden die Entwürfe auf der Homepage der Gemeinde unter www.rattiszell.de – Menüpunkt: Bauleitplanung – veröffentlicht.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen

der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Hinweise bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§3 Abs. 3 BauGB).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Anlage 1 zur Ergänzung der öffentlichen Bekanntmachung - Umweltbezogene Aussagen zum Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Rattiszell
- Anlage 2 zur Ergänzung der öffentlichen Bekanntmachung Umweltbezogene Aussagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Irlet“



Gemeinde Rattiszell

Gemeinde

Rattiszell, 24.03.2026

Ort, Datum

Reiner, Erster Bürgermeister

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Rattiszell.

Angeheftet am: 24.03.2026

Abgenommen am: _____

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Geltungsbereich Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE „Irlet“



(Bild unmaßstäblich)