



**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
„GE RATTISZELL - ERWEITERUNG“**



GEMEINDE : RATTISZELL
LANDKREIS : STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

Begründung

FASSUNG VOM 02.10.2019

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

MUSSINANSTRASSE 7
94327 BOGEN

TEL.: (09422) 8538-0
FAX.: (09422) 8538-23

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz hälsler und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

A ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

B PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / ÜBERGEORDNETE PLANUNG

1. Landesentwicklungsprogramm LEP
2. Regionalplan
3. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

C BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1. Lage und Größe
2. Topographie
3. Bisherige Nutzung
4. Altlasten
5. Bodendenkmäler

D STÄDTEBAULICHES KONZEPT

E VER- UND ENTSORGUNG

1. Verkehr
2. Abwasserentsorgung
3. Trink- und Löschwasserversorgung
4. Elektro
5. Abfallentsorgung

F UMWELTBERICHT

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Flächen
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- Anlage:
- Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1: 1.000
 - Plan externe Ausgleichsfläche Flurstück 236/6 Gmkg. Rattiszell, Maßstab 1: 1.000
 - Abbuchungsplan Ökokontoflächen

A ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 0,8 ha im Norden von Rattiszell auszuweisen. Um hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 04.10.2018 bzw. 06.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Rattiszell - Erweiterung" beschlossen.

B PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Landesentwicklungsprogramm LEP (Auszug)

Die Gemeinde Rattiszell ist im LEP als „allgemeiner ländlicher Teilraum“ dargestellt, in dem die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben soll.

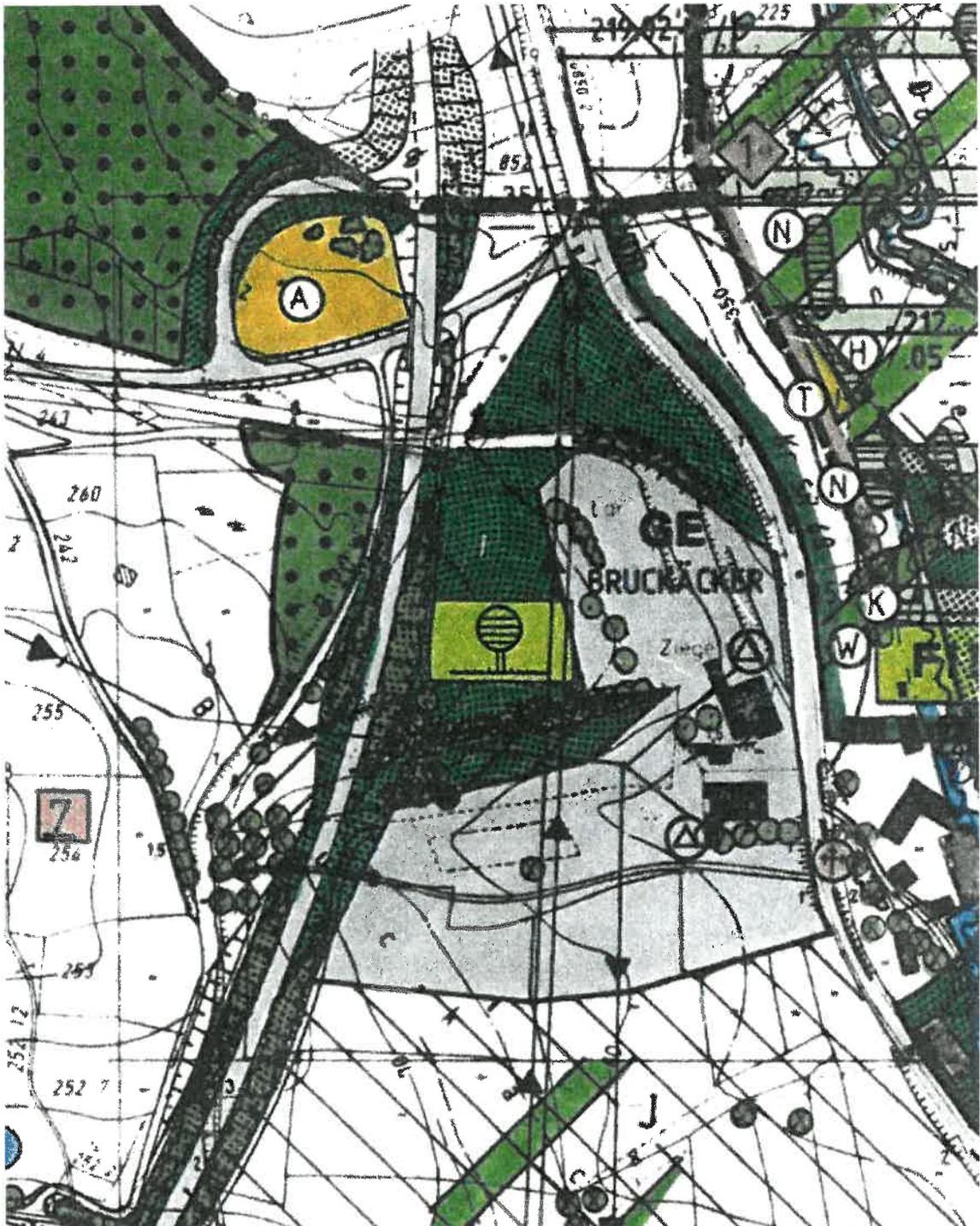
2. Regionalplan (Auszug)

Die Gemeinde Rattiszell liegt im nördlichen Teil des Landkreises Straubing Bogen und gehört zur Planungsregion 12 Donau-Wald. Rattiszell liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Bundesstraße B 20). In der Region sollen auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

3. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vor, in welchem das Planungsgebiet derzeit als „ortsgliedernde; gestaltende oder abschirmende Grünfläche z.T. öffentlich“ dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im sog. „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 18 geändert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

C BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

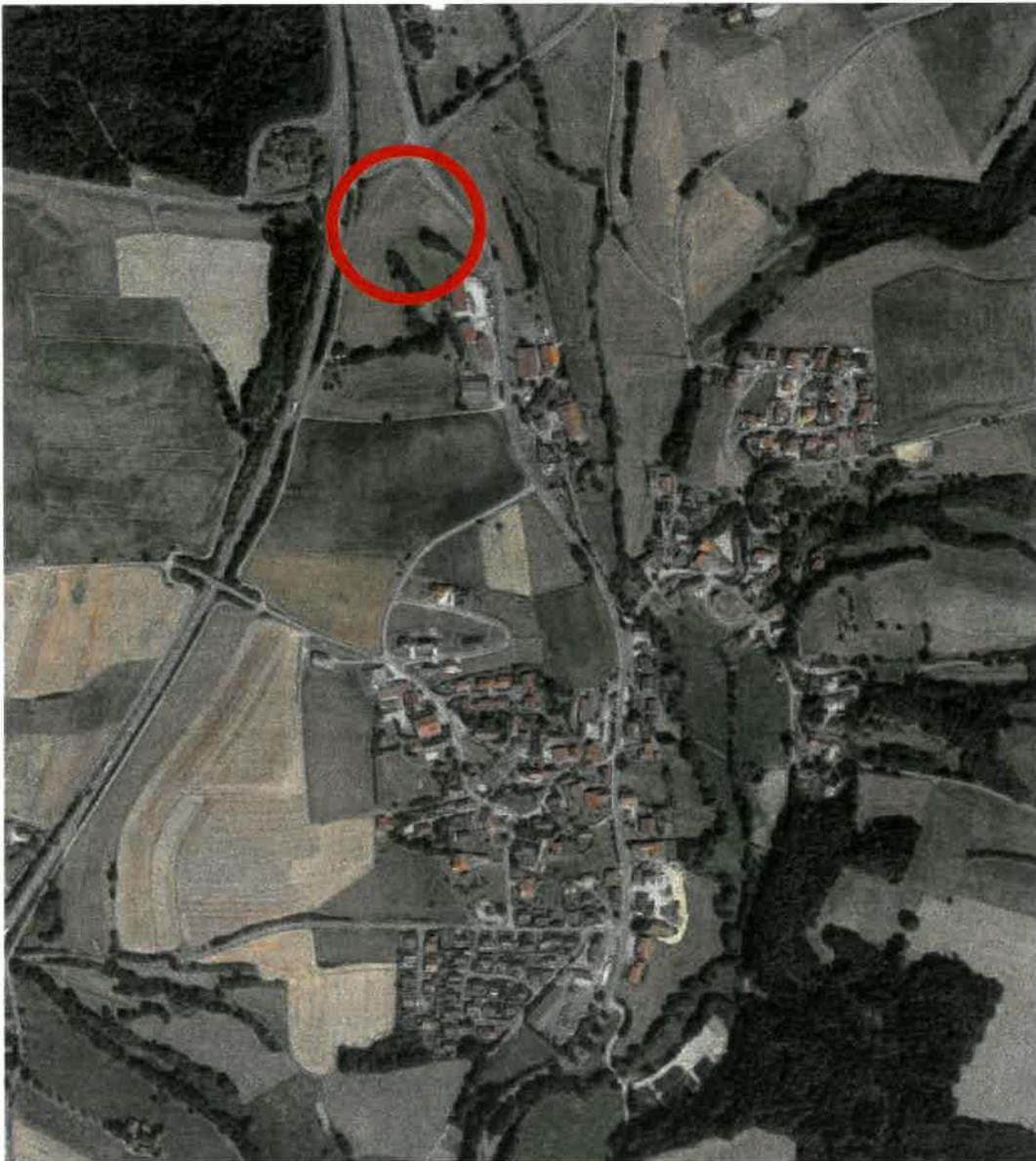
1. Lage und Größe

Das überplante Areal liegt am nördlichen Ortsrand von Rattiszell. Es umfasst das Flurstück 88.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Das Gewerbegebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Bundesstraße B20
Im Norden:	Kreisstraße SR13
Im Osten:	Kreisstraße SR68
Im Süden:	landwirtschaftliche Flächen



2. Topographie

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 366,50 m üNN bis ca. 355,00 m üNN.

3. Bisherige Nutzung

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

4. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Rattiszell nicht bekannt.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen ist und bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren ist.

5. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zutage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Art. 7 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

D STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Gewerbegebiet sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Zustellstützpunktes (ZSP) der Deutschen Post DHL Group auf einer Fläche mit ca. 5.000 m² und eine weitere gewerbliche Nutzung auf einer 2. Parzelle mit ca. 3.000 m² auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 88 geschaffen werden.

Die Zufahrt erfolgt über eine Stichstraße im Süden mit Anschluss an die Kreisstraße SR68. Die Option einer Erweiterung des Gewerbegebietes wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Weiterführung der Erschließung ist an der Südseite des Gewerbegebietes angedacht und durch einen Hinweis durch Planzeichen dargestellt.

Die Baugrenzen des Gewerbegebietes berücksichtigt die anbaufreien Zonen von 20,00 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 20 bzw. 15,00 m zu den Kreisstraßen SR13 und SR68.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die von der Baugrenze umschlossene Fläche in der Planzeichnung als GRZ dargestellt. Die maximale zulässige Wandhöhe ist in den Planzeichen festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in den Planzeichen festgesetzt.

Aufgrund der Gebäudenutzung können Gebäudelängen über 50,00 m entstehen. Im Baugebiet wird daher die sog. abweichende Bauweise festgesetzt.

E VER- UND ENTSORGUNG

1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfordert keine zusätzliche Linksabbiegespur auf der Kreisstraße SR68. Eine Stichstraße erschließt die beiden Parzellen des Gewerbegebietes. In der Verlängerung werden Flächen freigehalten, die die Erschließung einer möglichen späteren Erweiterung des Gewerbegebietes ermöglichen.

2. Abwasserentsorgung

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser gelangt in die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Rattiszell.

Das Niederschlagswasser wird gedrosselt, über die entlang der Kreisstraße verlaufenden Rückhalteeinrichtung, in die Kinsach eingeleitet.

Es wird empfohlen zum Schutz des Umweltgutes Wasser das anfallende Regenwasser in ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist durch den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

4. Elektro

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

5. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Straubing Stadt und Land.

G UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rattiszell plant nördlich der Ortschaft Rattiszell die Erweiterung der Gewerbeflächen im nördlichen Anschluss zum Gewerbegebiet „Bruckäcker“. Grundlage hierfür ist die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Rattiszell“.

Die Bauflächenweisung dient der Ansiedlung der Post und der Erweiterung eines örtlichen Handwerksbetriebs in einem bereits durch Gewerbe und Straßen belasteten Bereich.

Eckdaten des geplanten Gewerbegebiets:

- Geltungsbereich: 1,1 ha
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- maximale Grundflächenzahl: 0,8
- max. Wandhöhe: 8,00 m

Die Erschließung erfolgt von Osten her über die Kreisstraße SR68 (Straubinger Straße).

Grünordnerische Ziele:

- Randeingrünung durch Gehölze
- Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser
- Reduzierung von Geländeänderungen durch Vorgabe von Geländehöhen und zur Geländegestaltung.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Gewerbegebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen im Zuge von Gehölzbeseitigungen
- Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Geländeänderungen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Gewerbegebietsnutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen im Hinblick auf eine Ausweitung des Untersuchungsumfangs eingebracht.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme.

Der engere Wirkraum wird im Westen begrenzt durch einen parallel zur Bundesstraße B20 verlaufenden Feldweg, im Norden durch die Kreisstraße SR13, im Osten durch die Kreisstraße SR68 und im Süden durch die geplante Geltungsbereichsgrenze.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Biotopstrukturen wurden im Herbst 2015 durchgeführt und im November 2018 überprüft.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Gleiches gilt für die Tierwelt.

Für das Landschaftsbild erfolgte eine Wirkungsanalyse im Vorhabensbereich und Umfeld.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Rattiszell ist regionalplanerisch als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Geltungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell stellt das Vorhabensgebiet als ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

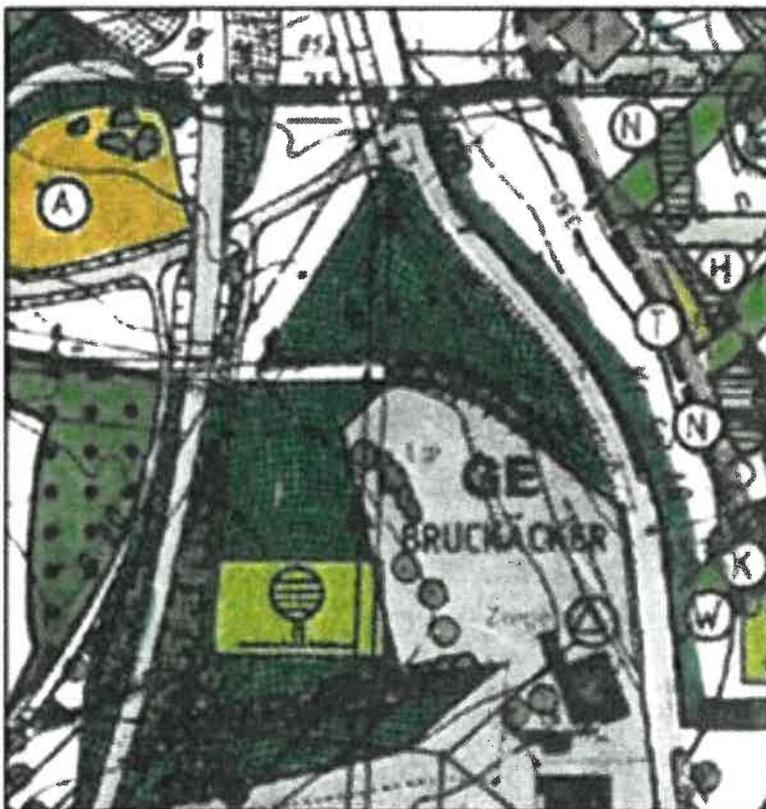


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Zielvorgaben (Kartenteil):

Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Der Waldfunktionsplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald beginnt östlich der Kreisstraße SR68.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bauleitplans kommen keine gesetzlich geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vor.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bildet überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) (Bayernatlas 2018) über Ton, Sand und Kies, lokal mit Braunkohle-Einlagerung (FIS-Natur 2018).

Der Planungsbereich liegt in einer Höhe von 355 – 360m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation

Laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz (2018) wird die potenziell natürliche Vegetation vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald gebildet.

Klima

Das Klima im Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700-900 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7°C (ABSP 2007).

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der geplante Geltungsbereich wird überwiegend als Wirtschaftswiese genutzt. Im Süden ist ein Ranken mit einer Hecke bestockt. Im Vorhabensbereich ist die Hecke auf Stock gesetzt. Zwischen Vorhabensbereich und den Straßen befinden sich Streifen von nährstoffreicher Gras-/ Krautflur, nährstoffreiche bis mesotrophe Gras-/ Krautflur und eine lückige Hecke an einem Ranken.

Das Gelände ist im Westen, Norden und Osten von Straßen mit mäßiger (SR13, SR68) bis hoher (B20) Verkehrsdichte umgeben.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ergibt sich eine Inanspruchnahme von Bereichen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Eingriffe ergeben sich in die Hecke / den Ranken im südlichen Teil.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. [Konrad](#)

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Vorhabensbereich liegt überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor (Bayernatlas 2018). Den geologischen Untergrund bilden Ton, Sand und Kies (FIS-Natur 2018).

Es handelt sich um Böden mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit bei sehr hohem Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen (Umweltatlas Boden 2018).

Der geplante Geltungsbereich wird überwiegend als Wirtschaftsgrünland genutzt, damit ist eine dauernde Vegetationsdeckung gegeben.

Es handelt es sich um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist mit einer großflächigen Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Zur Herstellung gewerbegebietsgeeigneter Flächen werden darüber hinaus umfangreiche Geländebewegungen erforderlich.

Es ergeben sich Auswirkungen von hoher Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.

Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Es handelt sich um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrads nur im Bereich der PKW-Stellplätze erreichbar. Um Abflussverschärfungen zu minimieren, werden im Parkplatzbereich versickerungsfähige Beläge festgesetzt und im Osten des Geltungsbereiches wird eine Fläche zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb kleinklimatisch bedeutsamer Luftaustauschbahnen.

Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12 wird die Kaltluftproduktion im Vorhabensbereich wegen des Offenlandcharakters als hoch eingestuft.

Es handelt sich insgesamt um ein Gebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen:

Es ergeben sich unter Berücksichtigung des hohen Grünflächenanteils der Umgebung und der geringen Größe der geplanten Baufläche keine erheblichen Veränderungen.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Von Norden und Westen her ist der Vorhabensbereich durch die vorhandenen, teilweise gehölzbestockten Böschungen abgeschirmt. Von Süden her bewirkt die vorhandene Bebauung eine Abschirmung.

Durch die Hanglage ist das geplante Gewerbegebiet vom Talraum der Kinsach und dem gegenüberliegenden Hang mit dem dort entlanglaufenden Wanderweg „Goldsteig“ einsehbar (siehe Abbildung 2).

Im Ausgangszustand sind gliedernde Hecken vorhanden. Ihre Raumwirkung ist infolge starker Aufflichtung reduziert.

Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald ist ca. 25m vom geplanten Geltungsbereich entfernt.

Somit ist der Vorhabensbereich als Fläche von hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Das örtliche Erscheinungsbild ist durch die Dichte an Straßen und die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits verändert. Infolge der Erweiterung ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Dies gilt insbesondere für das Erscheinungsbild vom Kinsachtal aus und von den östlich liegenden Hanglagen. Eine Reduzierung der Auswirkungen ist durch randliche Gehölzpflanzungen geplant.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.



Abbildung 2: Blick von Osten auf den Vorhabensbereich (Foto vom Mai 2015)

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht anzunehmen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich grenzt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Auswirkungen:

Durch die bestehenden Gewerbeflächen und die Nähe zur Bundesstraße sind Immissionsvorbelastungen gegeben. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor. Mit einer erhöhten Verkehrsbelastung umliegender Wohngebiete ist aufgrund des direkten Anschlusses an die Bundesstraße B20 nicht zu rechnen.

Während der Bauphase ist vorübergehend mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen zu rechnen.

Damit ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.8 Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten in knapper Form dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wird im Rahmen des Umweltberichts verzichtet.

Fledermäuse

Potenzielle Quartiersbäume sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist zu erwarten. Aufgrund des Vorhabensumfelds kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann damit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. Der betroffene Heckenabschnitt ist im Hinblick auf die Gehölzstruktur derzeit nicht für die Haselmaus geeignet.

Kriechtiere

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist potenziell im südexponierten, teilweise heckenbestockten Ranken im Südostteil des Vorhabensbereichs möglich. Es wird davon ausgegangen, dass der kleinflächige potenzielle Habitatverlust nicht zu einer Beeinträchtigung des Erhaltungszustands einer möglichen lokalen Population führt. Zur Vermeidung von Tötungen erfolgen Vorgaben zur Baufeldfreimachung.

Lurche, Fische, Libellen, Käfer

Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Da für die genannten Arten im Vorhabensbereich geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit nutzungsbedingt ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit bodenbrütender Vogelarten ist wegen fehlender geeigneter Habitate nicht zu erwarten (Intensivgrünland, kein Acker).

Der vorhandene Gehölzbestand kann als Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten dienen. Tötungen werden durch Vorgaben zum Rodungszeitpunkt vermieden. Es erfolgen im Zuge der Baugebietseingrünung umfangreiche Pflanzmaßnahmen. Damit ergibt sich vorhabensbedingt keine reduzierte Habitatkapazität für gehölzbrütende Vögel. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

2.4 Gesamtbewertung, Eingriff

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Schutzgutbezogene Bewertung und Eingriffsbilanzierung

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Le- bens- räume		Klima und Luft		Land- schafts- bild		Komen- sations- faktor	Komen- sations- bedarf in m ²
		Boden	Wasser	Luft	Luft	gesamt	gesamt		
Wirtschaftswie- se	10.998	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	9.898
Hecke an Ran- ken	328	II+	II-	II-	I+	III	II	0,9	295
Kompensationsbedarf gesamt									10.193

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ > 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld All der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,8-1,0).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit, gegebenen Vorbelastungen und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird ein Kompensationsfaktor von 0,9 gewählt.

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im geplanten Erweiterungsbereich auszugehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Vorgaben zum Rodungszeitpunkt von Gehölzen und zur Baufeldfreimachung
- Gehölzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen am Baugebietsrand
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED- oder Natriumdampfniederdruck- oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig.

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen für PKW
- Festsetzung einer Rückhalteeinrichtung für Oberflächenwasser
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8.

Schutzgut Klima

- ---

Schutzgut Orts- Landschaftsbild, Schutzgut Mensch

- Eingrünung des geplanten Baugebiets zur freien Landschaft hin durch Gehölzpflanzungen
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Stellplatzbereich zur Baugebietsdurchgrünung.

4.2 Eingriffskompensation

Vorhabensbedingt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 10.193 m².

Der Kompensationsbedarf wird extern über gemeindliche Ökokontoflächen und eine dem Bauleitplan zugeordnete Ausgleichsfläche auf Flurstück 236/6 Gemarkung Rattiszell erbracht (Zuordnung siehe textliche Festsetzungen).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Zwangspunkte (erwerbbar und damit verfügbare Grundstückszuschnitte, Sichtdreiecke, Topografie, Anforderungen der ansiedlungswilligen Firmen im Hinblick auf das Raumprogramm) bestehen keine grundsätzlich anderen Erschließungsmöglichkeiten.

Die Realisierung einer mehrreihigen Eingrünung an der Baugebietsostseite ist aufgrund der durch die betrieblichen Abläufe bedingten Raumansprüche nicht realisierbar. Entsprechend musste hier eine Beschränkung auf eine schmale Randeingrünung (Breite des Pflanzstreifens ca. 3,7m) erfolgen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Für die Bestandsbewertung wurde im November 2018 eine Ortseinsicht durchgeführt.

Faunistische Erhebungen wurden jahreszeitlich bedingt nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Beschränkung auf eine Potenzialabschätzung.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Baufeldfreimachung im Bereich des südexponierten Rankens ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung zu koordinieren und zu begleiten.

8. Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Flächen

Im Vorhabensbereich stockt auf Flurstück 88 der Gemarkung Rattiszell an einem kleinen Ranken eine Hecke, die dem Schutz nach Art. 16 BayNatSchG unterliegt. Die Eingriffsfläche beträgt 328m².

Parallel zum Bauleitplanverfahren stellt die Gemeinde einen Ausnahmeantrag gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG.

Es erfolgt eine funktional gleichartige Kompensation durch die im Bereich der externen Ausgleichsfläche vorgesehene Heckenpflanzung auf Flurstück 236/6 Gemarkung Rattiszell (Pflanzfläche mindestens 328m²) Damit ist ein vollständiger Ausgleich hergestellt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung wird die Ausweisung eines Gewerbegebiets angestrebt. Die Bauflächenausweisung dient der Ansiedlung der Post und der Erweiterung eines örtlichen Handwerksbetriebs in einem bereits durch Gewerbe und Straßen belasteten Bereich.

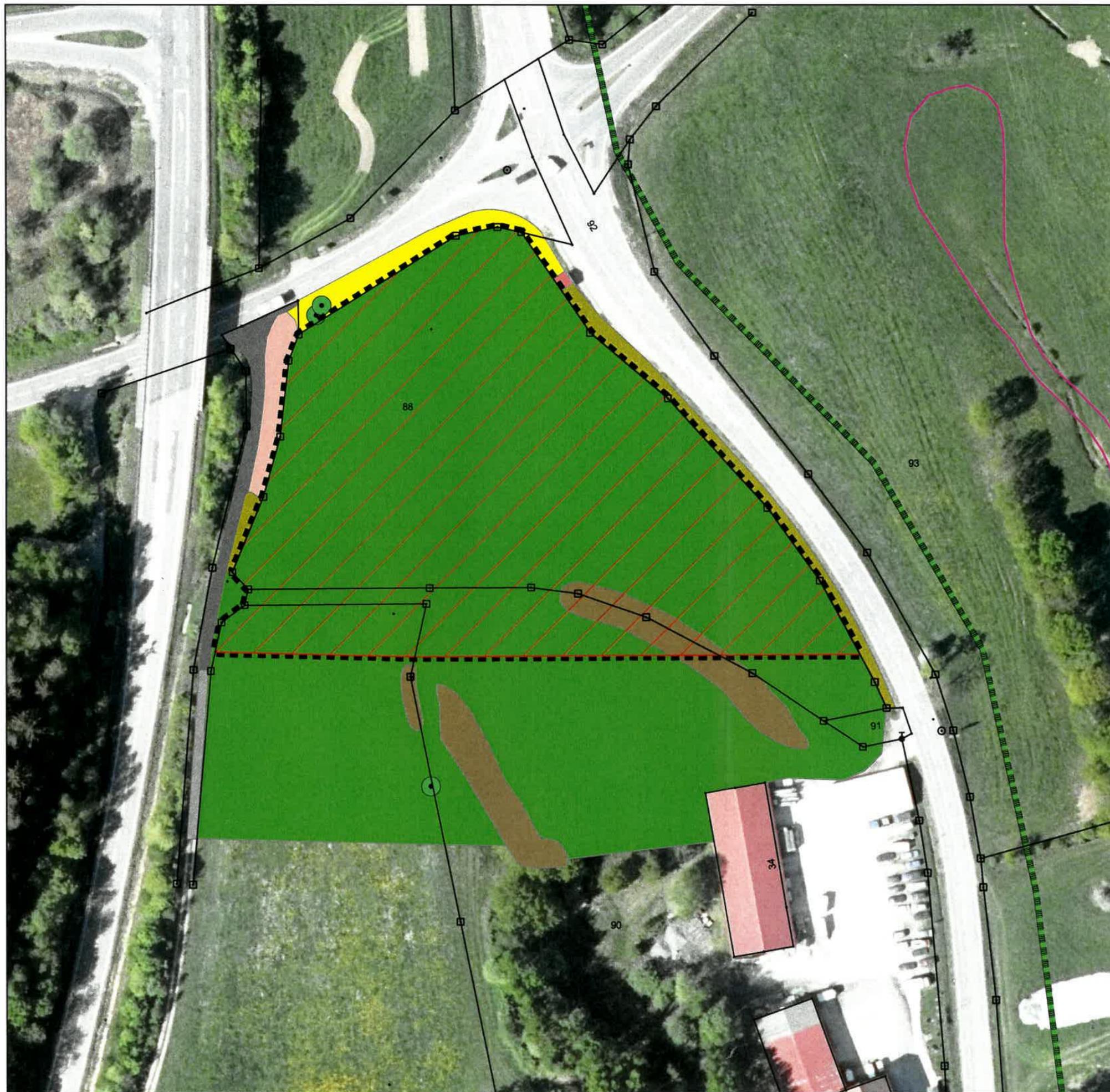
Die Erschließung erfolgt von Osten her über die Kreisstraße SR68 (Straubinger Straße)

Zur freien Landschaft hin sind zur Eingrünung Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 10.193 m² wird über gemeindliche Ökokontoflächen und eine externe Ausgleichsfläche erbracht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima, Luft	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering



Planzeichen Bestand

-  Einzelbaum
-  Wirtschaftswiese
-  nährstoffreiche Gras-/Krautflur
-  nährstoffreiche bis mesotrophe Gras-/Krautflur an Böschung
-  Hecke an Ranken
-  lückige Hecke an Ranken
-  Schotterweg
-  asphaltierter Weg/Straße
-  Buswartehäuschen

Planzeichen Eingriffsermittlung

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Weitere Planzeichen

-  Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Projekt:
 Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Gewerbegebiet Rattiszell"
 Gemeinde Rattiszell

Planinhalt:
 Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
 17.01.2019

Planung:

Bearbeitung:
 halser, augustin

Plannummer:
 2020_bestand2

Team G+S
Umwelt
Landschaft

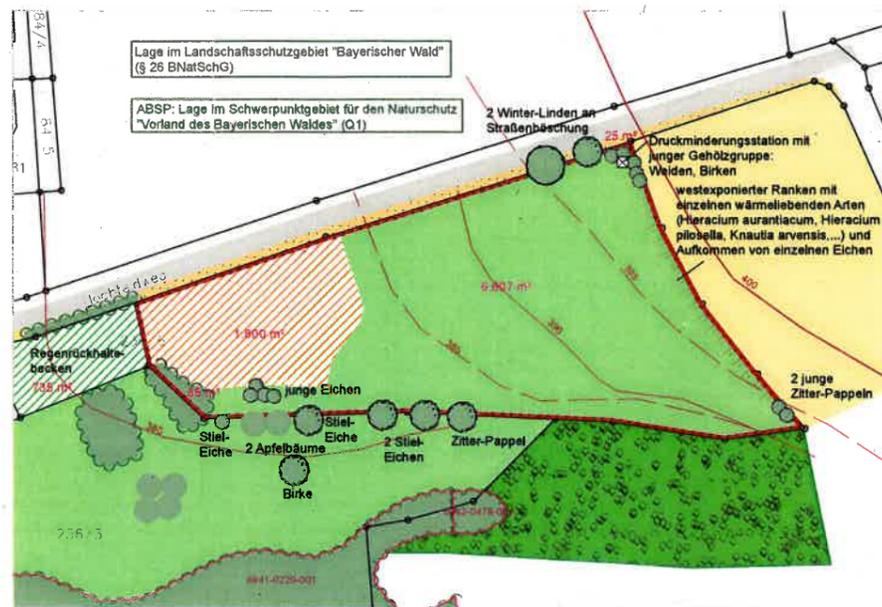
fritz halser und christine pronold
 dipl.ing^o, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
 94469 deggen Dorf

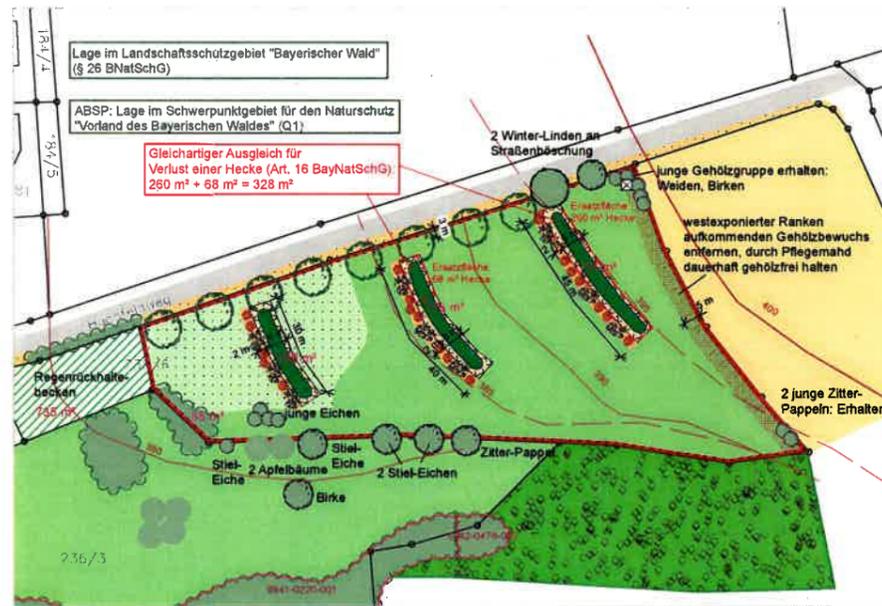
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de



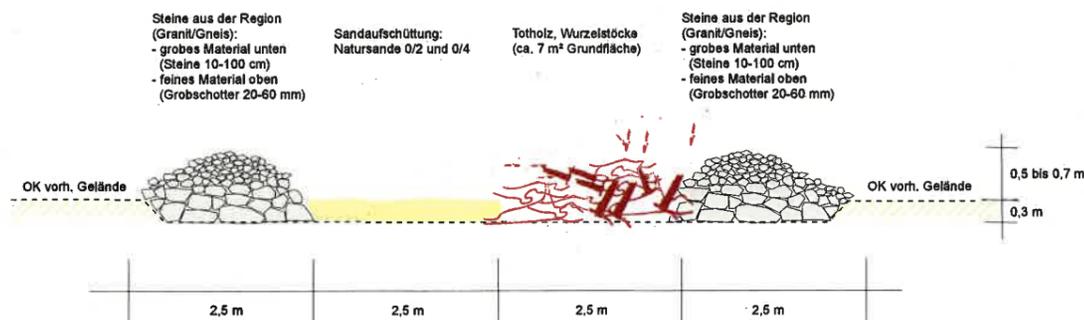
ÖKOKONTO-BESTAND



ÖKOKONTO-PLANUNG



LÄNGSSCHNITT: SONDERSTANDORT FÜR REPTILIEN (M 1:50), wiederholt sich 3 bzw. 4 x
 Strukturbreite variabel, ca. 1,5 bis 2,5 m; durchschnittl. ca. 2 m



Planung:

- Pflanzung von Einzelbäumen (8 Stck.)**
 - Gehölzart: Winter-Linde
 - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm
 - ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Ostbayerisches Grundgebirge)
 - Baumstützen, Wildverbiss- und Fegeschutz anbringen
 - Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Heistern**
 - Anteil der Heister ca. 5%, Anteil der Sträucher ca. 95%
 - Mindestpflanzqualität Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm
 - Mindestpflanzqualität Sträucher: verpflanzt, 80-100 cm, mind. 3 Triebe
 - ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Ostbayerisches Grundgebirge)
 - Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art
- Fläche: 350 m² = 230 Stck, davon 10 Heister, 220 Sträucher.
- Heister:**
 5 Acer campestre - Feld-Ahorn
 5 Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Sträucher:**
 35 Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
 35 Crataegus laevigata - Zweigriffiger Weißdorn
 40 Prunus spinosa - Schlehe
 40 Rosa canina - Hunds-Rose
 20 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 20 Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
 30 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 220 Stck.
- Gehölzsäume:**
 - keine Pflege, der natürlichen Sukzession überlassen
 - Anlage eines Wildschutzaunes auf die Dauer von 5 bis 7 Jahren**
 - Anlage von Sonderstandorten für Reptilien:**
 - Wälle mit ca. 30 bis 45 m Länge und jeweils ca. 2 m Breite
 - oberste Bodenschicht in einer Stärke von ca. 0,3 m abtragen und seitlich, im Bereich der Pflanzflächen einplanieren.
 - abgetragene Flächen mit folgenden Materialien aus der Region auffüllen und bis auf eine Höhe von ca. 50 bis 70 cm über GOK aufschütten: sandig-steiniges Verwitterungsmaterial aus Granit/Gneis, Steine, Totholz (möglichst starkes Holz), Wurzelstöcke
 - siehe Längsschnitt
- Fläche: ca. 230 m²
- Vorbereitung der ehemaligen Oberboden-Lagerfläche für Ansaat durch Grubben bzw. Pflügen und Eggen**
 - Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 19: Grundmischung; Herkunftsregion: Bayer. und Oberpfälzer Wald), Anwalzen des Saatgutes
 - Pflege: zweimalige Mahd / Jahr (1. Schnitt 15.06. bis 10.07., 2. Schnitt 01.09. bis 30.09.), alternativ extensive Beweidung (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)
 - Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland
- Fläche: 1.510 m²
- Pflege:**
 - innerhalb der ersten 5 Jahre Aushagerung durch dreimalige Mahd / Jahr:
 1. Schnitt: 20.05. bis 01.06.
 2. Schnitt: 15.07. bis 30.07.
 3. Schnitt: 01.09. bis 30.09. (optimal in 1. Septemberhälfte)
 - danach zweimalige Mahd / Jahr, Schnittzeiträume:
 1. Schnitt 15.06. bis 10.07.
 2. Schnitt 01.09. bis 30.09. (optimal in 1. Septemberhälfte), alternativ extensive Beweidung (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)
 - Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland
- Fläche: 5.957 m²
- Wissensaum an vorhandenem Ranken:**
 - Entbuschen (Aufwuchs von jungen Eichen),
 - Pflege: gehölzfrei halten durch Mahd 1 x pro Jahr oder alle 2 Jahre (im September)

- keine Nutzung als Lagerfläche
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd)
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, chem. Pflanzenschutzmitteln sowie Bioziden, keine Kalkung.
- mechanische Ampferbekämpfung!
- beim Auftreten von Problemkräutern oder Neophyten Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anpassen.

Bestand:

Realnutzung und Lebensraumtypen, Einordnung gemäß Biotop- und Nutzungstypen (BNT-) liste

- Acker, intensiv bewirtschaftet**
- Intensivgrünland, bewirtschaftet**
 Fläche im Bearbeitungsgebiet: 6.607 m²
- Lagerfläche (aktuell Lagerung von Oberbodenmieten)**
 Fläche im Bearbeitungsgebiet: 1.800 m²
- Regenrückhaltebecken**
 Fläche: 735 m²
- artenarme Säume und Staudenfluren, nährstoffreich**
- Laubwald**
- mesophiles Gebüsch / Feldgehölz überwiegend einheimisch, standortgerecht, mittlere Ausprägung**
 Fläche im Bearbeitungsgebiet: 85 m²
- Laubbaum**
- Obstbaum**
- Druckminderungsstation: mit Gehölzen ca. 25 m²**
- Asphaltstraße**

Flächen mit Schutzstatus bzw. mit besonderer ökologischer Funktion

- amtlich kartierter Biotop mit Nummer**
- Abgrenzung Ausgleichsfläche Gemeinde Rattiszell: FL.Nr. 236/6/T Gmkg, Rattiszell reale Flächengröße: 8.517 m² Flächengröße FL.Nr. 236/6 gesamt: 9.252 m², davon 735 m² Regenrückhaltebecken**

Ökologische Aufwertung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 1999) und „Kriterien- und Bewertungsliste“ (Regierung von Niederbayern Dez. 1999):

Ausgangszustand:	Entwicklungs- bzw. Zielzustand:	Anerkennungs-faktor	Flächenan-erkennung
6.607 m² Intensivgrünland	480 m² Heckenstrukturen (incl. Saum)	1,5	720 m²
	170 m² Lesesteinwälle	2,0	340 m²
	5.957 m² Extensivgrünland	1,0	5.957 m²
25 m² Druckminderungsstation (mit Gehölzbestand)	keine Aufwertung -	0	0 m²
1.800 m² Oberboden-Lagerfläche	180 m² Heckenstrukturen (incl. Saum)	1,5	270 m²
	60 m² Lesesteinwälle	2,0	120 m²
	1.560 m² Extensivgrünland mit Einzelbäumen	1,0	1.560 m²
85 m² Gehölze	keine Aufwertung -	0	0 m²
8.517 m² gesamt			8.967 m²

Anerkennung Kompensationsfläche	als Tatsächliche Grundstücksgröße	Durchschnittl. Anerkennungs-faktor
8.967 m²	: 8.517 m²	= 1,0528

Geobasisdaten:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 (www.geodaten.bayern.de)
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

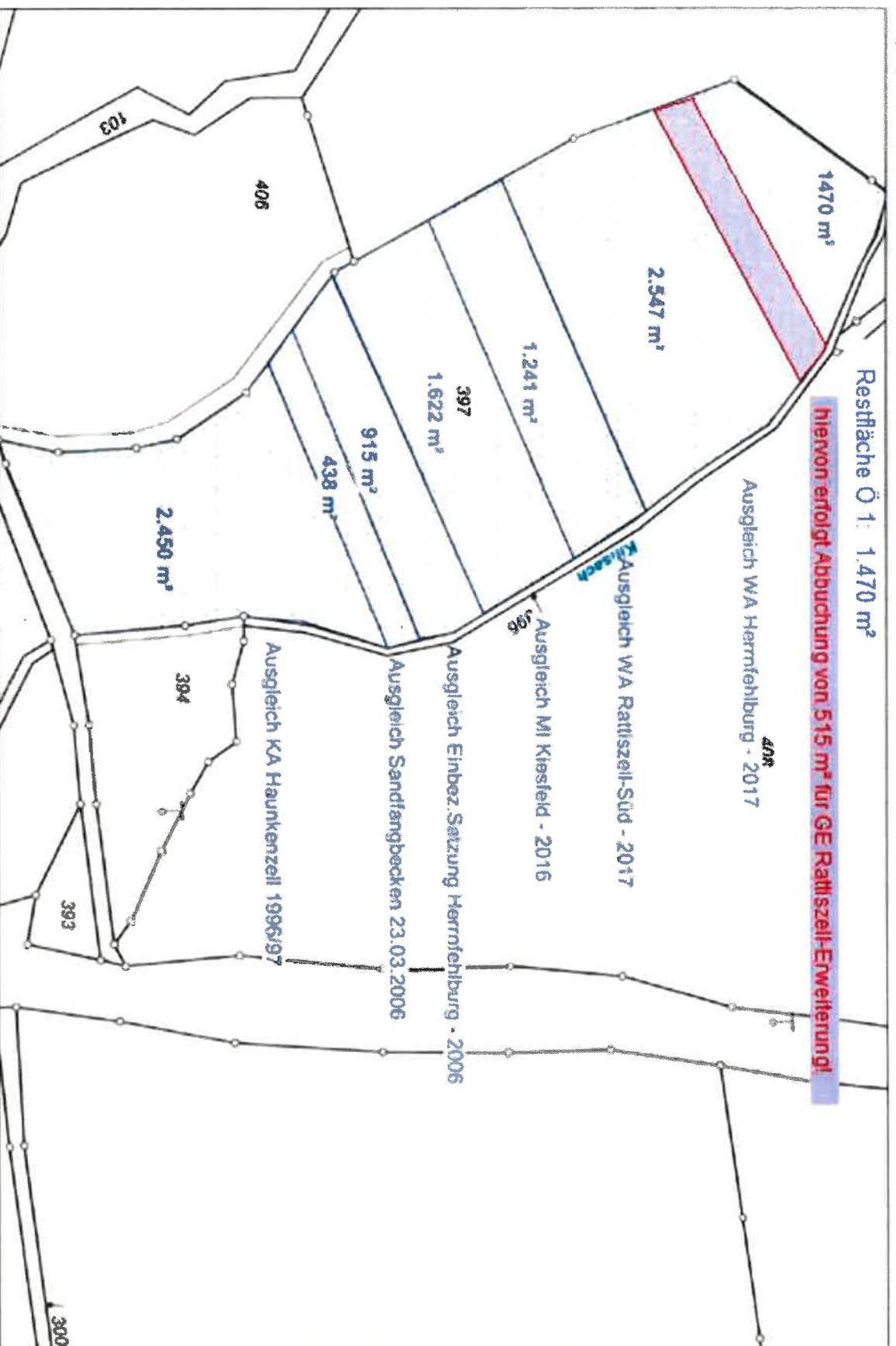
NR.	GEÄNDERT:	ANLASS:	DATUM:	NAMENSZ.
-----	-----------	---------	--------	----------

VORHABEN: Ausgleichsfläche Gemeinde Rattiszell Flurnummer 236/6 Gmkg, Rattiszell	PLAN.NR.: / ANLAGE-NR.: 1,0 MASS-STAB: 1 : 1.000
ZEICHNUNG: Bestand Juni 2019 und Planung	DATUM NAME ENTW.: 27.08.19 Haas GEZ.: 27.08.19 Haas GEPR.: 27.08.19 Eska PLAN-GR.: 70 x 52 cm PROJ-NR.: 99-20

VORHABENSTRÄGER:
 Gemeinde Rattiszell, in der Verwaltungsgemeinschaft Stallwang
 Straubinger Straße 18
 94375 Stallwang

PLANUNG:
 dipl.-Ing. gerald eska
 landschaftsarchitekt
 FON 09422/8054-50 FAX 8054-51
 ELSA-BRANDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
 INTERNET: www.eska-bogen.de

Lageplan zur Ökokontofläche Ö1, Fl.-Nr. 397, Gemarkung Rattiszell



Gezeichnet von sich auf VDS-PC01 am WVS-PC02 - KONICA MINOLTA CZ27 am 12.09.2018 um 16.40
Gemarkung(en): Rattiszell (5572)
Projekt-NUMMER: LAYOUT STANDBAU DER AL QURF REFORMAAT

WVS/STB

Maßstab 1:1000
50 m

Übersicht Ökokonten Rattiszell

ÖK-Nr.

1

TK25-Nr.

6941

Flst.-Nr.

397 (früher 791)

Gemeinde:

Rattiszell

Gemarkung:

Rattiszell

Flächengröße:

10.683

Faktor:

1,1

Anerkennungsfläche

11.751

Bezeichnung	Beschlussdatum	Komp.Fläche	Faktor	Abrechnungsfläche	verbl. Fläche
AG-Fläche für Überbauung Feuchttfläche KA Haunkenzell Sandfangbecken	1996/97 23.03.2006	2450 438	1 1	2450 438	8.233 7.795
Einbeziehungssatzung Herrnfelburg	2006	1006	1,1	915	6.880
WA Kiesfeld	15.01.2016	1784	1,1	1622	5.259
WA Rattiszell-Süd	22.09.2017	1365	1,1	1241	4.018
WA Herrnfelburg	22.09.2017	2802	1,1	2547	1.470
noch offene Fläche					1.470

zusätzliche Info:

Das komplette Flurstück misst 10.683 m², wovon eine Fläche von 2.450 m² bereits im Jahr 1996 vor Ausweisung des Ökokontos als Ausgleichsfläche für die Überbauung von Feucht-Flächen im Bereich der neuen Kläranlage Haunkenzell berücksichtigt wurden.

Lageplan zur Ökokontofläche Ö3, Fl.-Nr. 134, Gemarkung Rattiszell

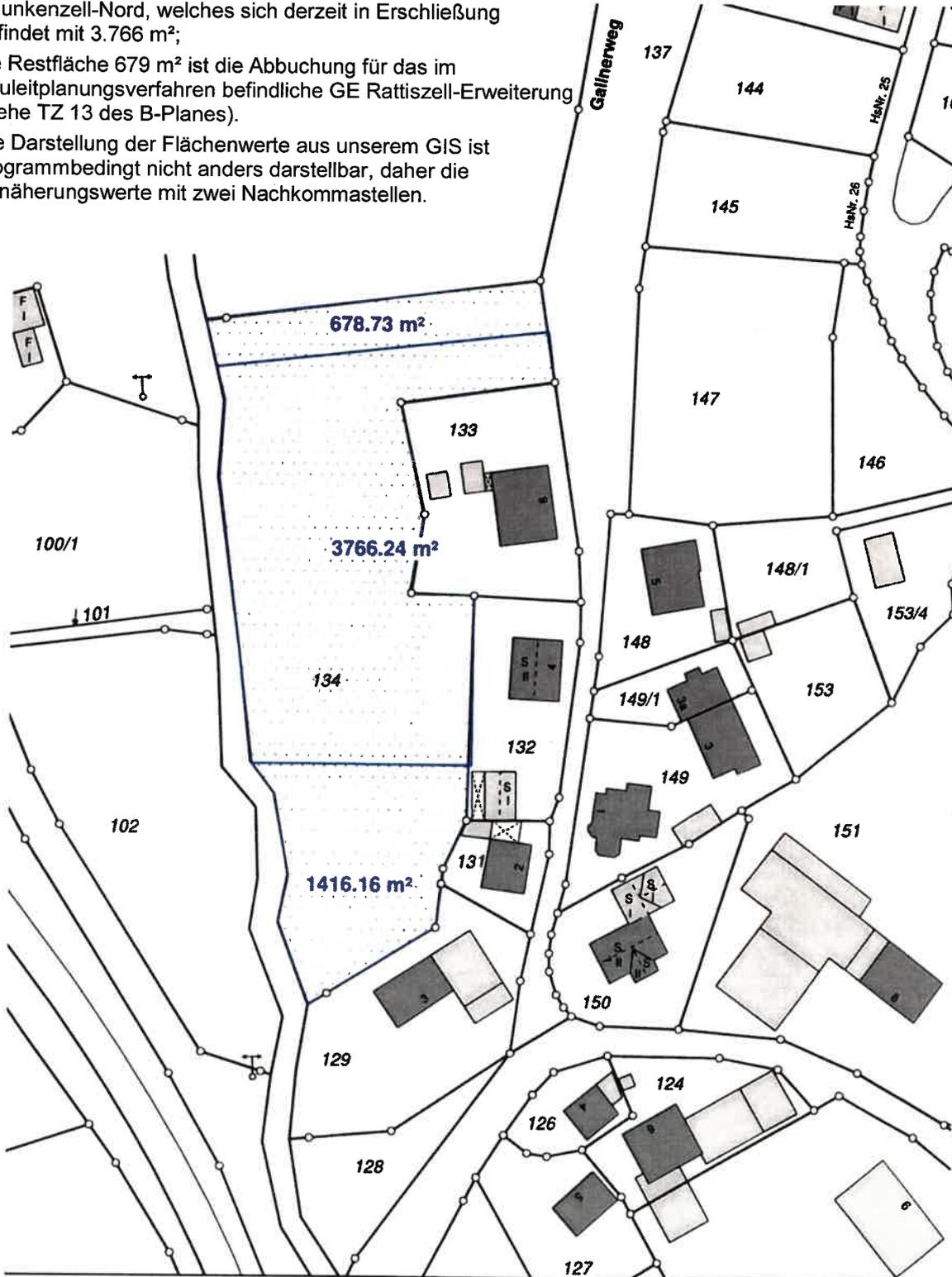
Anmerkungen:

Die südliche Abbuchungsfläche ist für die Abbuchung der AG-Fläche des Wertstoffhofes Haunkenzell mit 1.416 m²;

die mittlere Fläche ist die Abbuchung für das Baugebiet WA Haunkenzell-Nord, welches sich derzeit in Erschließung befindet mit 3.766 m²;

die Restfläche 679 m² ist die Abbuchung für das im Bauleitplanungsverfahren befindliche GE Rattiszell-Erweiterung (siehe TZ 13 des B-Planes).

Die Darstellung der Flächenwerte aus unserem GIS ist programmbedingt nicht anders darstellbar, daher die Annäherungswerte mit zwei Nachkommastellen.



Übersicht Ökokonten Rattiszell

ÖK-Nr.

3

TK25-Nr.

6941

Flst.-Nr.

134

Gemeinde:

Rattiszell

Gemarkung:

Rattiszell

Flächengröße:

5.861

Faktor:

0,83

Anerkennungsfläche

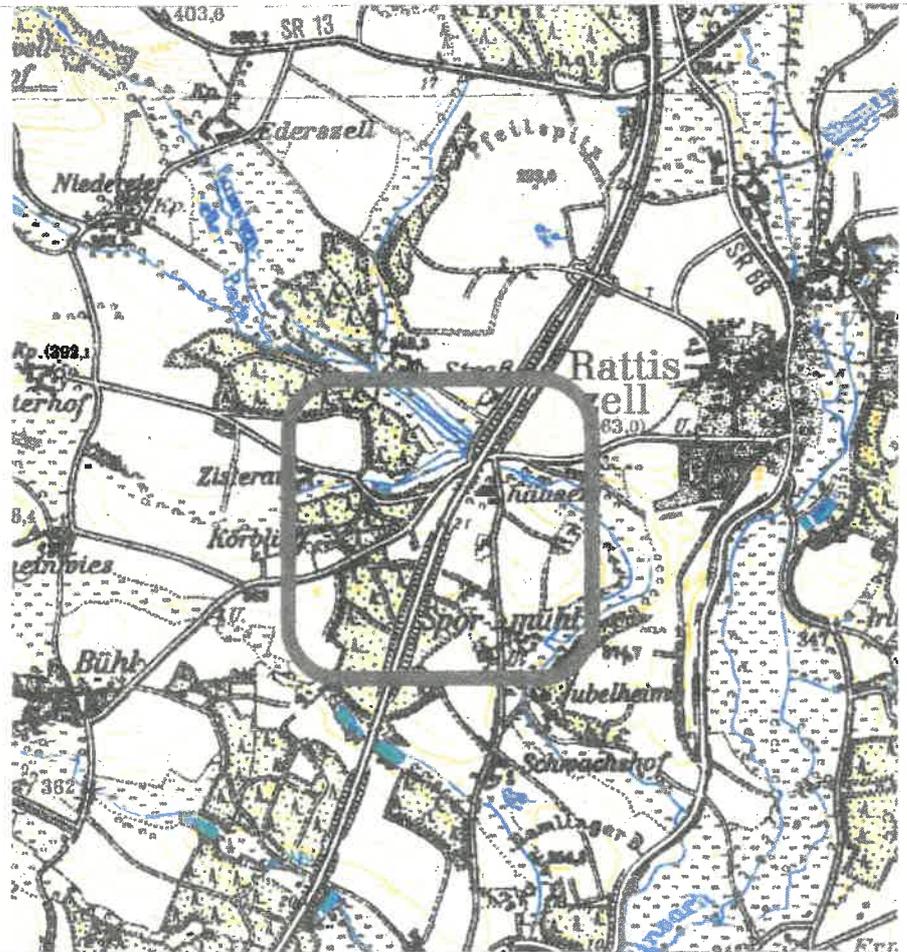
4.876

Bezeichnung	Beschlussdatum	Komp.Fläche	Faktor	Abbuchungsfläche	verfügb. Fläche
Errichtung Wertstoffhof WA Haukenzell Nord	31.01.2019	1176 3126	0,83 0,83	1416 3766	4.445 679
verfügbare Fläche		563			679
Summe		4302	Kontrolle	5182,26506	679

Änderung der Fläche für Landschaftspflege und
Naturschutz aus dem Neuordnungsverfahren
Rattiszell (Flurstück 596) und Neuplanung einer ^{neu:}
gemeindlichen Ökokontofläche (Flurstück 597), ^{597/1}
Gemarkung Rattiszell

Gemeinde Rattiszell

LANDKREIS STRAUBING-BOGEN REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG: Team **G+S**
Umwelt
Landschaft



fritz halser und christine pronold
dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

P:_1905_Ausgleichsflaeche_Rattiszell\berichte\1905_Rattiszell_bericht
2.odt

fritz halser – 31.08.2014

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und -ablauf.....	3
2 Bestandssituation.....	3
3 Bilanzierung.....	3
4 Planung der Ausgleichsfläche auf Flurstück 597.....	4
4.1 Ausgleichsflächenplanung für die Ländliche Entwicklung.....	4
4.2 Ökokontoplanung der Gemeinde Rattiszell.....	5

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand und Planung, Maßstab 1 : 1.000 bzw 1 : 300

1 Planungsanlass und -ablauf

Im Rahmen des Neuordnungsverfahrens Rattiszell war das Flurstück 596 (Gemarkung Rattiszell) als Fläche der Teilnehmergeinschaft gewidmet worden. Auf der Fläche war ein unbefestigter Weg zur Erschließung der südlichen Waldbereiche festgelegt worden. Der Restbereich sollte als Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege entwickelt werden. Als Entwicklungsziel nennt der Flurbereinigungsplan die Strukturtypen Hecke und Extensivwiese. Die entsprechende Ausführungsanordnung war von der Direktion für Ländliche Entwicklung am 26.11.2004 erlassen worden. Am 15.12.2004 war sie in Kraft getreten.

Durch Änderung der Grundstücksverhältnisse wird die ursprünglich auf Flurstück 596 geplante Wegerschließung nicht mehr benötigt. Im Hinblick auf mögliche bauliche Ergänzungen des vorhandenen Anwesens und Handwerksbetriebs in Spormühle 1 soll eine Umplanung der Fläche für Landschaftspflege und Naturschutz erfolgen. Hierzu soll eine Teilfläche von Flurstück 597 Gemarkung Rattiszell entsprechend beplant werden. Durch einen Flächentausch wird die zukünftige Ausgleichsfläche in das Eigentum der Gemeinde Rattiszell überführt.

Im Juli 2014 wurde das Büro Team Umwelt Landschaft mit den notwendigen Planänderungen beauftragt. Am 2. Juli 2014 wurde eine gemeinsame Ortseinsicht mit dem Grundstücksanlieger (Herr Heigl), der Gemeinde Rattiszell (vertreten durch den Geschäftsleiter Herr Zimmerer) und dem Landschaftsplanungsbüro durchgeführt. In diesem Rahmen erfolgte auch die Bestandsaufnahme im Gelände.

Die Planänderung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen vorabgestimmt.

2 Bestandssituation

Der derzeitige Bestand ist im beigefügten Plan dargestellt.

Das Flurstück 596 (Gemarkung Rattiszell) wird als Wirtschaftswiese genutzt. Der Bestand ist relativ artenarm und nährstoffreich. Am Ostrand wurden Obstbäume gepflanzt. Die im Flurbereinigungsplan genannten Nutzungen / Strukturtypen Weg, Hecke, Extensivwiese sind nicht ausgebildet.

3 Bilanzierung

Flächengröße Flurstück 596 (Gemarkung Rattiszell): 936m²;

angesetzte Wegfläche: 291m² (Weglänge 97m und angesetzte Wegbreite 3m);

verbleibende Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege: 645m²;

Aufgrund des Entwicklungszeitraums zwischen Anordnung des Flurbereinigungsplans und jetziger Planänderung, ist eine Erhöhung der Ausgleichsfläche um 30% erforderlich (Verzinsung der Fläche mit jährlich 3% über eine Laufzeit von 10 Jahren).

→ **Damit ist auf Flurstück 597 ist eine Fläche von mindestens 839 m² als Ausgleichsfläche zu entwickeln.**

97 m² stehen schon
Okokonto

4 Planung der Ausgleichsfläche auf Flurstück 597

Die Maßnahmenplanung sieht die Entwicklung einer 2-schürigen Extensivwiese im Anschluss an das im Norden vorhandene Feldgehölz vor.

Am Südrand der Ausgleichsfläche wird in südexponierter Lage ein Reptilienhabitat angelegt. Damit wird eine Vernetzungsstruktur zwischen der im Osten vorhandenen Straßenböschung und dem im Westen vorhandenen Waldrand geschaffen. Gleichzeitig wird damit die Abgrenzung der Ausgleichsfläche zur südlichen Wirtschaftswiese hin dauerhaft im Gelände markiert. Als Rückzugsbereich bei Mahd der Wiesenfläche bleibt ein Saumstreifen mit jährlicher Herbstmahd entlang dem Reptilienhabitat erhalten. Am Westrand der Ausgleichsfläche werden als ergänzende Struktur und auch zur Einbindung des Anwesens der Spormühle 3 Obsthochstämme gepflanzt.

Da der Maßnahmenumfang ohnehin durch einen hohen Gehölzanteil gekennzeichnet ist, wird auf weitere Pflanzmaßnahmen (z. B. Heckenpflanzung) zugunsten der dargestellten Offenlandlebensraumtypen verzichtet.



Abbildung 1: Schemadarstellung des anzulegenden Reptilienhabitats; der Oberboden ist im Bereich des anzulegenden Habitats vor Durchführung der Maßnahme abzutragen

4.1 Ausgleichsflächenplanung für die Ländliche Entwicklung

Die neu geplante Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege aus dem Neuordnungsverfahren Rattiszell umfasst 839m². Damit ist der erforderliche Flächenbedarf einschließlich notwendiger Verzinsung abgedeckt.

Die Ausgleichsfläche wird in das Eigentum der Gemeinde Rattiszell überführt. Die geänderte Planung wird an das Ökoflächenkataster gemeldet. ⇒ TEST U. 5971

4.2 Ökokontoplanung der Gemeinde Rattiszell

Aus abrechnungstechnischen Gründen soll das bisherige Ausgleichsflächengrundstück Flurnummer 596 flächengleich getauscht werden. Damit verbleibt auf Flurstück 597 eine Restfläche von 97m² im gemeindlichen Eigentum. Sie kann als gemeindliche Ökokontofläche entwickelt werden.

Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen vorabgestimmt. Die üblicherweise gültige Flächenuntergrenze für Ökokontomaßnahmen kann im vorliegenden Fall unterschritten werden, da die Fläche räumlich und funktional an die Ausgleichsfläche der Ländlichen Entwicklung anschließt.

Der Anrechnungsfaktor wird mit 1,0 festgelegt (gilt für Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung).

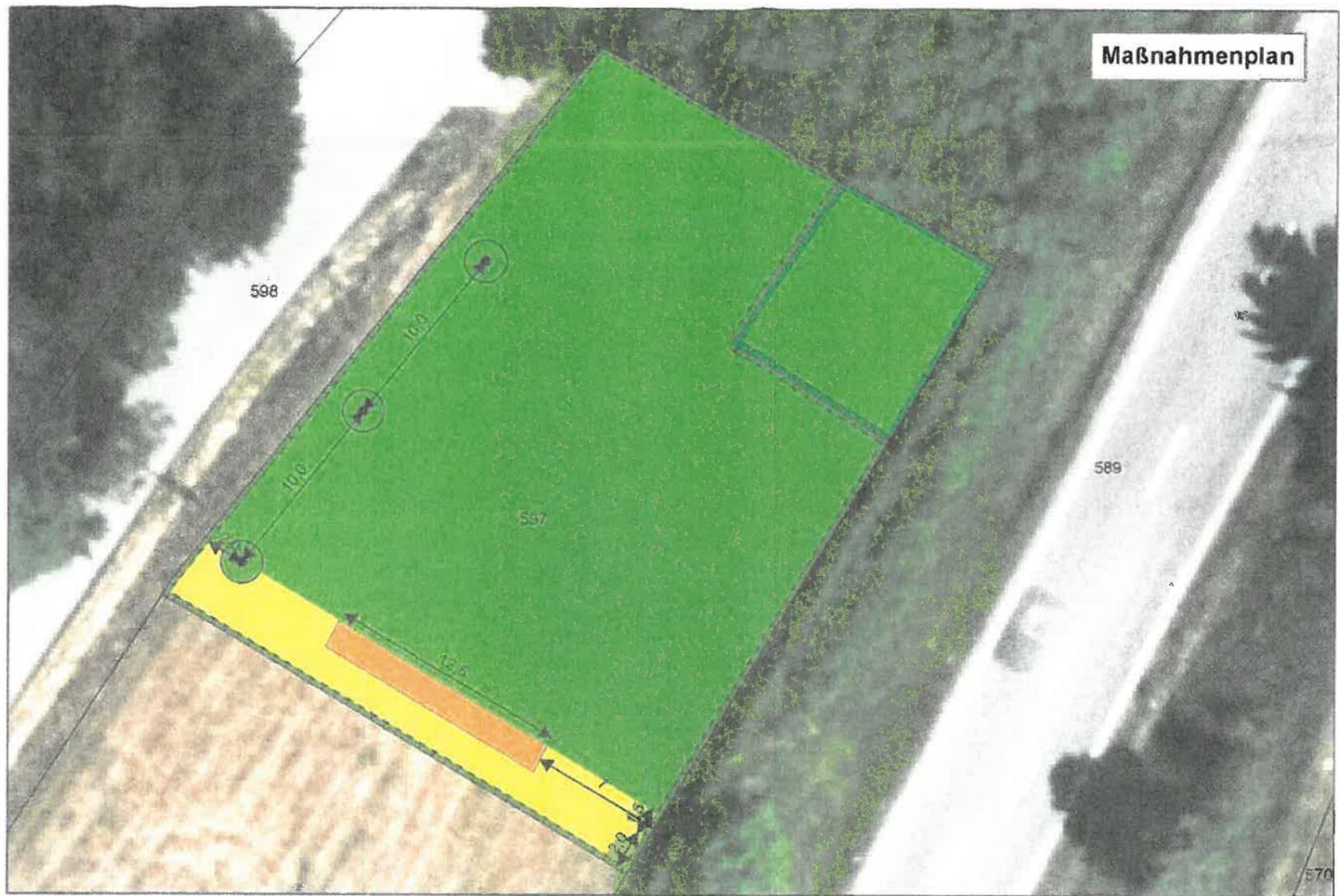
Bei sonstigen Maßnahmen ergibt sich entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung folgende Bilanz:

Biototyp Ausgangszustand	Biotopwertpunkte Ausgangszustand	Biototyp Zielzustand	Biotopwertpunkte Zielzustand	Biotopaufwertung in Punkten je m ²	Maßnahmenfläche in m ²	Gesamtaufwertung in Biotopwertpunkten
Intensivgrünland (G11)		Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 → 3LR6510)	8+1		6 97	582

Plan Bestand und Lageübersicht



Maßnahmenplan



Planzeichen Bestandsplan

-  Linde, Durchmesser 15cm
-  Obstbäume, neu gepflanzt
-  Feldgehölz mit Hasel, Hartriegel, Feld-Ahorn, Esche, Linde
-  Straßengraben, nur periodisch wasserführend
-  Wirtschaftswiese
-  Asphaltstraße
-  betonierter Zufahrtbereich
-  Überfahrt
-  Pflaster und Rasenpflaster
-  Gebäude
-  bisher geplante Fläche der Teilnehmergeinschaft (Weg, Naturschutz und Landschaftspflege, 936m²)
-  neue Ausgleichsflächen

Planzeichen Massnahmenplan

-  Pflanzung Obsthochstamm
-  Extensivwiese mit 2-maliger Mahd pro Jahr; erster Schnitt ab Mitte Juni, das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden; über einen vorge-schalteten Zeitraum von 2 Jahren sind 4 Schnitte zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen
-  Anlage Reptilienhabitat gemäß Schemadarstellung im Bericht; das Habitat ist dauerhaft gehölzfrei zu halten
-  Saumstreifen mit jährlicher Herbstmahd
-  Fläche für Land-schaftspflege und Naturschutz im Rahmen der Ländlichen Entwicklung (839m², Flst. 597, Gmkg. Rattiszell)
-  Ökokontofläche der Gemeinde Rattiszell

 Vermaßung der durchzuführenden Maßnahmen mit Angabe in Metern

Projekt:
Änderung der Fläche für Landschaftspflege und Naturschutz aus dem Neuordnungsverfahren Rattiszell, Flurstück 596 Gemarkung Rattiszell

Planinhalt:
Darstellung Bestandssituation, Lageübersicht (1:1.000) und Darstellung Maßnahmen (1:300)

Datum:
31.08.2014

Bearbeitung:
halsler

Plannummer:
1905_2

Planung:

Team Umwelt Landschaft
ARCHITEKTENMANNSCHAFT
f. halsler und christine bronold
Landschaftsarchitekten
180 628 am stadtpark 8
94469 doggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830966
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

