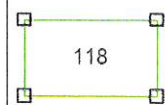
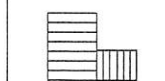
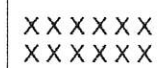
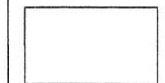


ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND



FORTSCHREIBUNG



ÄNDERUNGSBEREICH DES DECKBLATTES NR. 06

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

GRÜNSTREIFEN PRIVAT, ANZUPFLANZEN

MEHRZWECKSTREIFEN, ÖFFENTLICH

EIN- UND AUSFAHRT

WOHNBAUFLÄCHE

SONSTIGE GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH
(Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsam)

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANBAUFREIER ZONE

FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

EINZELBÄUME

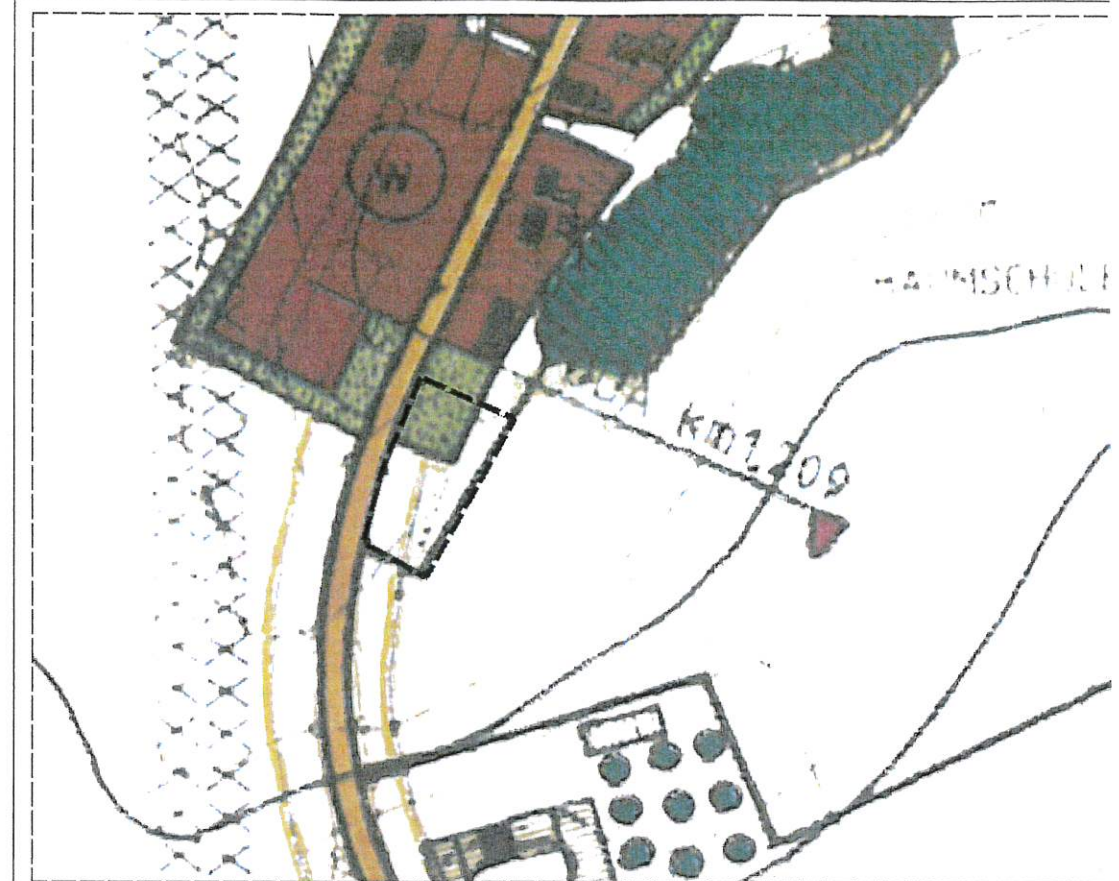
BEWILLIGUNGSFELD ZUR GEWINNUNG VON
KOHLENWASSERSTOFF

BAUBESTAND WÄHREND DER PLANERSTELLUNG

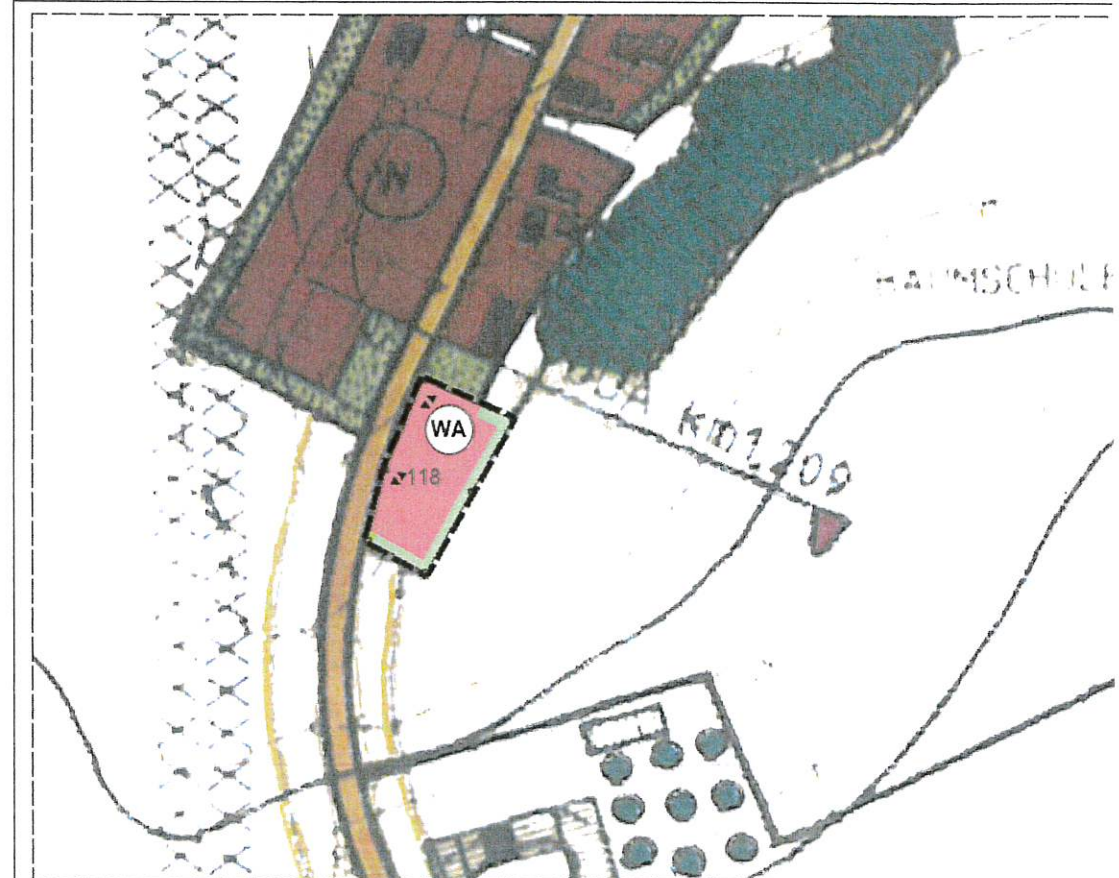
FLURGRENZEN

HÖHENLINIEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FORTSCHREIBUNG



ORT: GEMARKUNG RATTENKIRCHEN

M 1:2500

ÄNDERUNG: AUSWEISUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN RATTENKIRCHEN 7. ÄNDERUNG

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 14. Aug. 2025

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RATTENKIRCHEN
MÜHLDORF AM INN
OBERBAYERN

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss: vom 15.05.2024
Beteiligung der Bürger: vom 28.05.2024 bis 25.06.2024
Fachstellenanhörung: vom 28.05.2024 bis 25.06.2024
Öffentliche Auslegung: vom 30.04.2025 bis 30.05.2025
Feststellungsbeschluss: vom 23.07.2025

Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat die Fortschreibung des FNP mit Bescheid vom 05.09.2025 Nr. 41-Brp 024/24 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf am Inn, 05. Sep. 2025

M. Heimerl

Inkrafttreten:

M. Heimerl, Landrat

Das Deckblatt wurde am 29.10.2025 gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit rechtswirksam.

Rattenkirchen, 29.10.2025

R. Greilmeier
1. Bürgermeister



PLANINHALT	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN RATTENKIRCHEN 7. ÄNDERUNG	STAND 27.03.2025
		MAßSTAB 1:2500
		BEARBEITER jan
		GEZEICHNET jan
PLANUNGS- TRÄGER	Gemeinde Rattenkirchen Schulstr. 5a 84431 Heldenstein	
PLANERSTELLER	SZplan stoesser • zeller GbR Marc Stoesser, Dipl.Ing. (TU), Dipl.Kfm. (Uni) Selena Zeller, B.Eng. (HSWT) Merianweg 3 93051 Regensburg +49 1577 3216669 // info@SZplan.de	
	23.07.2025 DATUM	

Gemeinde Rattenkirchen



BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 07

Planverfasser:

Datum: 27.03.2025



SZplan stoesser•zeller GbR
Merianweg 3
93051 Regensburg
info@szplan.de

Kontakt: +49 941 788 378 70

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Rattenkirchen hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die 7. Änderung fortzuschreiben. Die Gemeinde ist nach der Raumordnung der Region 18 – Südostbayern zuzuordnen und stellt raumordnerisch einen ländlichen Raum dar. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Mühldorf am Inn; Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Rattenkirchen. Der Änderungsbereich liegt südlich des Ortsteils Rattenkirchen zwischen bestehender Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen mit der Baumschule. Er erstreckt sich über ein intensiv genutztes Grünland.

Lage

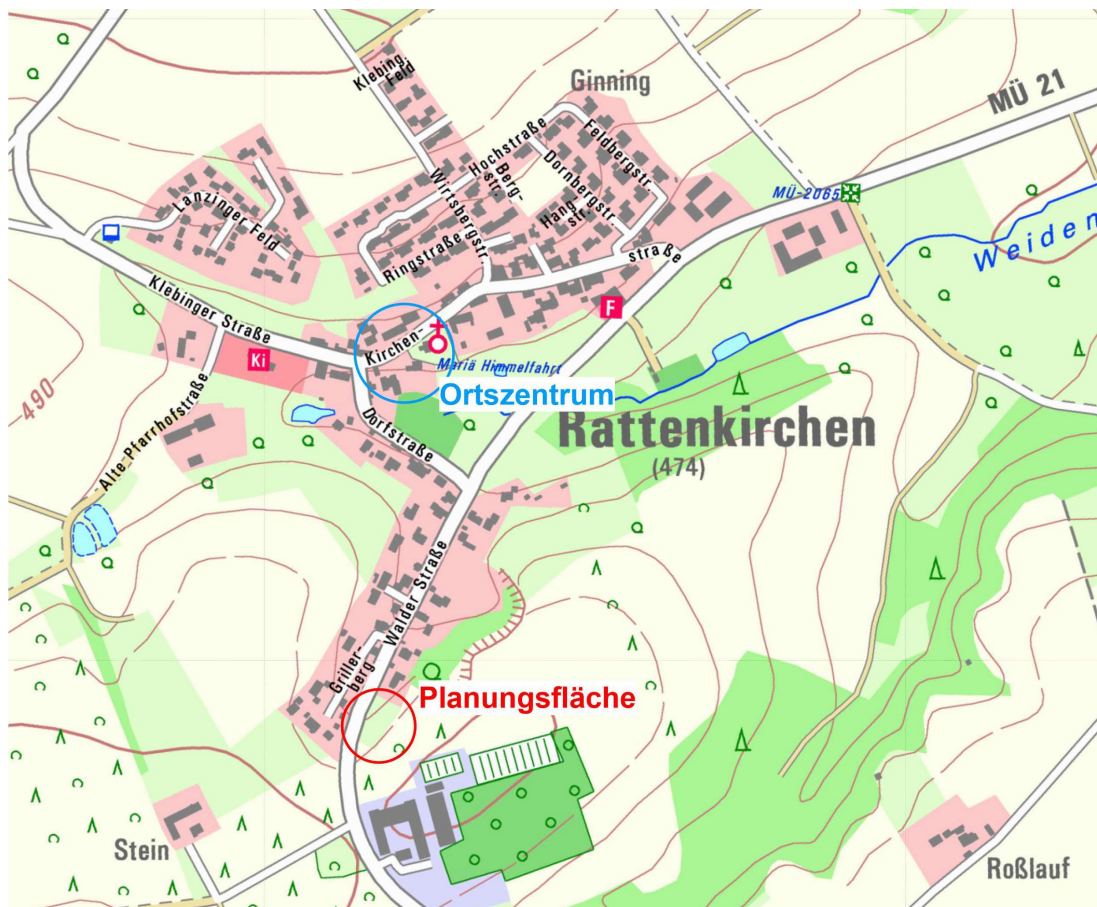


Abbildung 1 Topographische Karte, Quelle: Bayernatlas

2. Veranlassung

Anlass für die Erstellung der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde Rattenkirchen, ein allgemeines Wohngebiet auf einer im Randbereich liegenden Fläche zu ermöglichen. Der Änderungsbereich umfasst ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland und wurde dementsprechend bewirtschaftet. Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattenkirchen sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet östlich der Walder Straße“. Hier können zusätzliche Informationen und Details entnommen werden.

Instruktionsgebiet

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die Flurnummer 118, Gemarkung Rattenkirchen, mit einer Fläche von 1583 m².

3. Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns definieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss daher stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Rattenkirchen nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu.

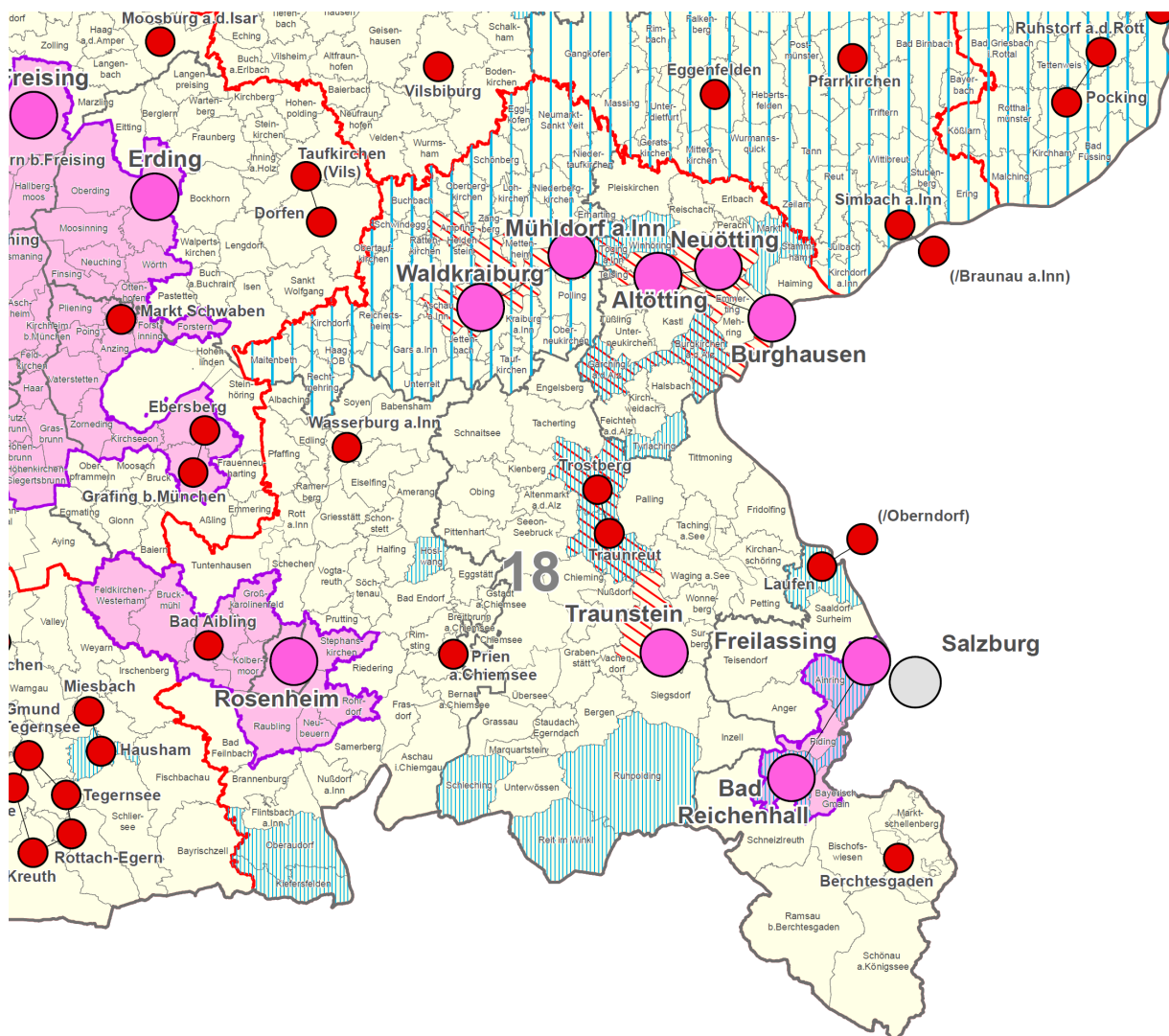


Abbildung 2 Auszug aus dem LEP, in der Fassung vom 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Der Gemeinde Rattenkirchen ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1.1 **Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

Dem Ziel die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung auszurichten, kann mit dieser Planung uneingeschränkt Rechnung getragen werden, da lediglich der aktuelle Bedarf an Bauland durch die beiden Bauparzellen gedeckt wird.

3.1.2 **Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung**

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Mit der Schaffung der beiden neuen Bauparzellen wurde die Kreisstraße MÜ 21 berücksichtigt. Demnach ist keine neue Erschließung notwendig.

3.1.3 **Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung**

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

Durch das kompakte neue Wohngebiet, das nur eine kleine Fläche der Gemeinde in Anspruch nimmt, wird auf ein Trenngrün verzichtet. Bedeutender ist die Eingrünung der beiden neuen Bauparzellen hin zur freien Landschaft.

3.1.4 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

Da im Innenbereich der Gemeinde Rattenkirchen momentan kein neues Bauland geschaffen werden kann, wird mit dem Bebauungsplan „östlich der Walder Straße“ direkt an die Siedlung angeschlossen, um eine Zersiedelung zu vermeiden.

3.1.5 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [ff.].

Im Zuge der Planung werden die beiden neuen Bauparzellen direkt an bestehende Siedlungseinheiten angeschlossen. Eine Zersiedelung wird somit vermieden.

3.1.6 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Flurstück wird aktuell als mäßig extensives, artenarmes Grünland bewirtschaftet, das nicht für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen genutzt wird, im Gegensatz zu den umliegenden Flurstücken, die von der Oberloher Baumschule genutzt werden. Durch die Ausweisung des Flurstücks 118 als allgemeines Wohngebiet wird lediglich ein kleiner Teilbereich der umgebenden Landschaft mit geringer Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft umgenutzt.

3.2 Regionalplan

Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan der Region 18 keine relevanten Aussagen getroffen, nur im Südwesten grenzt das Vorranggebiet für Bodenschätze 411K1 an.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Änderungsbereich wird dem Unterbayerischen Hügelland und der Isar-Inn Schotterplatte zugeordnet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 052 Isar-Sempt-Hügelland und darin wiederum in der Untereinheit 052 Isar-Sempt-Hügelland. Für den Änderungsbereich wird nur ein ABSP-Naturraumziel 183-052 Isen-Sempt-Hügelland beschrieben.

3.4 Biotopkartierung

Der Geltungsbereich liegt räumlich in der Nähe von nachfolgend beschriebenen Biotopen. Er grenzt aber nicht direkt an.

BIOTOPNUMMER	AUSPRÄGUNG
7739-0085-001	Junges Feldgehölz auf ehemaliger Entnahmestelle südöstlich Rattenkirchen - Feldgehölz, naturnah (100 %)
7739-0086-001	Nasswiese südlich Rattenkirchen - Seggen oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (100 %)
7739-0087-002	Baumhecken südwestlich Rattenkirchen - Hecken naturnah (100 %)
7739-0087-003	Baumhecken südwestlich Rattenkirchen - Hecken naturnah (100 %)

3.5 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Änderungsbereich bekannt. Es fand eine Übersichtsbegehung als faunistische Kartierung im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange mit Hauptaugenmerk auf die Zauneidechse, durch das Planungsbüro SZplan, statt. Detaillierte Ergebnisse der Begehung können dem Umweltbericht entnommen werden. Im Zuge der Übersichtsbegehungen wurden keine Bestände der Zauneidechse gefunden. Jedoch wurden zwei Exemplare einer Waldeidechse gesichtet. Aus diesem Grund und um das Vorkommen der Zauneidechse eindeutig ausschließen zu können, fanden auf Anordnung der UNB des Landratsamt Mühldorf a. Inn vier weitere Kartiergänge durch einen Biologen stattfinden. Dabei konnten keine Zauneidechsen, sondern lediglich nicht geschützte Waldeidechsen festgestellt werden.

Für die Bestände der Biotopbereiche im Umfeld wird ebenfalls nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen. Die baubedingten Auswirkungen erscheinen untergeordnet, da die anvisierte Bauphase zeitlich eng begrenzt ist.

3.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4. Verkehr

Bahnanlagen

Im Umfeld befinden sich keine Bahnanlagen.

Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße MÜ 21. Das allgemeine Wohngebiet ist somit für den motorisierten Verkehr erreichbar, sonstige Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Erschließungen sind nicht erforderlich. Die zu erstellenden Zufahrtsstiche zu den beiden Bauparzellen umfassen jeweils eine Breite von 6,0 m.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinien 7512 (Ampfing – Buchbach – Ranoldsberg) und 7518 (Gars a. Inn – Schwindegg – Oberornau). Zusätzlich werden in

Rattenkirchen Schulbusse eingesetzt, die die Grundschule Heldenstein und die Mittelschule in Ampfing anfahren.

5. Immissionsschutz

Schall-/ Schadstoffemissionen

Die neuen Wohnbauflächen sind in Bezug auf anfallende Emissionen als weitgehend geräuschlos zu bezeichnen. Schadstoffemissionen sind gleichzeitig nicht zu erwarten. Durch die Planung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der südlich des Plangebietes angesiedelten Baumschule zu erwarten.

Immissionen in Form von Staub, Steinschlag

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Etwaige Schäden, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, müssen privatrechtlich geregelt werden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wird benötigt und ist durch die Gemeinde Rattenkirchen zu sichern.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb der neuen Wohnbaufläche fällt Schmutzwasser an. Ein Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz ist daher erforderlich.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in unterirdischen Rigolen zu sammeln. Diese sind so tief auszuführen, dass das gesammelte Niederschlagswasser in versickerungsfähige Bodenschichten entwässern kann.

6.4 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern. Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Abt. Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Abt. Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind nicht zulässig, um etwaige diffuse Einträge dieser Schwermetalle in das Grundwasser zu vermeiden.

6.5 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Die Kreisstraße MÜ 21 ist laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* als wassersensibler Bereich einzustufen. Nähere Aussagen werden dazu jedoch nicht getroffen. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann daher nicht abgelesen werden. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Da sich im Bereich des Planungsgebietes kein dauerhaftes Gewässer befindet, ist eine Überschwemmungsgefahr im Hochwasserfall als sehr gering einzuschätzen. Nichtsdestotrotz muss bei Starkregenereignissen mit einer teilweisen Überflutung des Baufeldes unterhalb des Hanges gerechnet werden.

Für das Planungsgebiet ist bei Starkregenereignissen/Schneesmelze auf Grund des stark abfallenden Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/Schneesmelze auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Hochwassergefahren sind als sehr gering einzustufen.

6.6 Energieversorgung

Elektrizität

Das Versorgungsnetz wird unterhalten durch die:

Bayernwerk AG
Regionalleitung Oberbayern
Arnulfstraße 203
80634 München

Gas

Das Planungsgebiet wird nicht von Gashochdruckleitungen berührt.

6.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt.

6.8 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Die Telekom Deutschland GmbH betreibt aktuell eine Telekommunikationslinie innerhalb des Änderungsbereichs.

7. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Sollten daher bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Mühldorf am Inn, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

8. Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Sondergebietsausweisung nicht bekannt.

8.2 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich selbst sowie im unmittelbaren Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. In ca. 450m Entfernung der näheren Umgebung befindet sich in Sichtweite die Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (1725-27/1765) mit der Friedhofskapelle Hl. Mutter Gottes (Spätbarock). Des Weiteren liegen in der näheren Umgebung folgende Baudenkmäler, die jedoch nicht in Sichtbeziehung zum Änderungsbereich zu stehen:

- Ehem. Pfarrhof (zweigeschossiger barocker Walmdachbau mit südseitig übergiebeltem Mittelrisalit und Lisenengliederung, bez. 1766) mit Wirtschaftsgebäude (zweigeschossiger ziegelsichtiger Satteldachbau, 1741)
- Haustür am Wohnstallhaus (hölzernes Türgewände und Türblatt, neugotisch, von 1863)
- Kath. Filialkirche St. Benno (hoher Rechteckbau mit halbrundem Chor und Dachreiter, frühes 18. Jh. mit Ausstattung)

9. Brandschutz

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jedoch jederzeit gewährleistet sein.

Der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sind sicherzustellen. Hinsichtlich der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehruzufahrt/ Aufstell- und

Bewegungsflächen) sind entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Der Änderungsbereich wird dem Unterbayerischen Hügelland und der Isar-Inn Schotterplatte zugeordnet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 052 Isar-Sempt-Hügelland und darin wiederum in der Untereinheit 052 Isar-Sempt-Hügelland.

Geologie / Boden

Nach Aussagen des *UmweltAtlas Boden* handelt es sich am Standort im westlichen Bereich um 76b - ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Im hangseitigen Bereich des Standorts kommt laut *UmweltAtlas Boden* fast ausschließlich 5 Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor.

Vegetationsbestand

Die Geländebegehung erfolgte im Februar 2024. Der Planungsbereich besteht aus einem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland, welches sich im Osten und Süden an landwirtschaftliche Flächen anschließt. Im Westen befindet sich ein offener Graben mit daneben liegender Kreisstraße. Nördlich des Flurstücks grenzt die bestehende Bebauung an und das Biotop 7739-0085-001 – ein junges Feldgehölz, naturnah (100 %) – liegt in unmittelbarer Nähe.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen. Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen dieser in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlüssen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf. Im vorliegenden Fall wird ein Kompensationsbedarf von 2842,3 Wertpunkten erforderlich, die auf dem Ökokonto der Gemarkung Rattenkirchen auf dem Flurstück 1739/1 ausgeglichen werden. Die Beschreibung der Kompensationsflächen /-maßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt detailliert auf der Ebene des Bebauungsplanes „Wohngebiet östlich der Walder Straße“.

11 Umweltprüfung

11.1 Umweltbericht

Gemäß §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichts parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattenkirchen und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren. Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach §2a BauGB zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattenkirchen verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

12 Verwendete Unterlagen

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2014): Lärmschutz in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Einführung des neuen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2019): Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung

GESETZE

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch §4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 200 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

VERORDNUNG ÜBER DIE KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch §2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALT-LASTEN (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ (BayFwG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch §2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS (AGBGB) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch §14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist.

SONSTIGE DATENQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB):

https://www.lfu.bayern.de/natur/fin_web/index.htm

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/ziele-und-aufgaben/>

BayernAtlas – Online-Angebot des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

<https://www.umweltatlas.bayern.de>

Regionaler Planungsverband Südostbayern – Regionalplanung für die Region 18:

<https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/>

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

<https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/index.php>

Gemeinde Rattenkirchen



UMWELTBERICHT

ZUR 7. ÄNDERUNG DES FNP

Planverfasser:

Datum: 14.07.2025



SZplan stoesser•zeller GbR
Merianweg 3
93051 Regensburg
info@szplan.de

Kontakt: +49 941 788 378 70

1. Einleitung

Die Gemeinde Rattenkirchen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet östlich der Walder Straße. Parallel dazu, um daraus den Bebauungsplan entwickeln zu können, wird der rechts-wirksame Flächennutzungsplan durch die 7. Änderung fortgeschrieben.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungs-plänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kul-turgüter/Sachgü-ter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Die Gemeinde ist raumordnerisch der Region 18 – Südostbayern zuzuordnen und stellt einen ländlichen Raum dar. Die Gemeinde ist dem Landkreis Mühldorf am Inn zugehörig; Siedlungsschwerpunkt inner-halb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Rattenkirchen. Das Planungsgebiet liegt südlich des Orts-zentrums Rattenkirchen zwischen bestehender Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen mit der Baumschule.

Lage

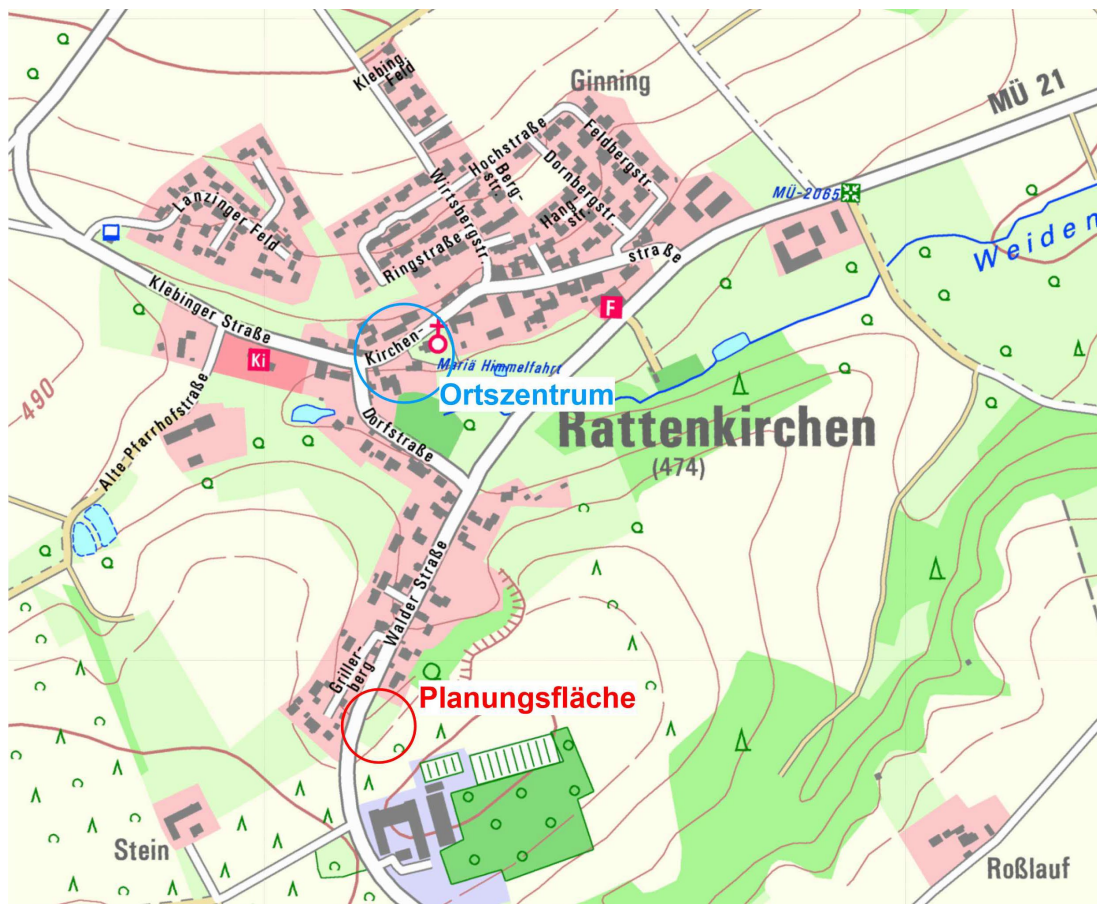


Abbildung 1 Lage des Planungsgebiets, Quelle: Bayernatlas

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Erstellung der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, auf Wunsch der Gemeinde Rattenkirchen auf einer im Randbereich liegenden Fläche ein allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen. Der Änderungsbereich umfasst ein extensiv genutztes Grünland und wurde dementsprechend bewirtschaftet. Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattenkirchen sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet östlich der Walder Straße“, woraus zusätzliche Informationen und Details entnommen werden können.

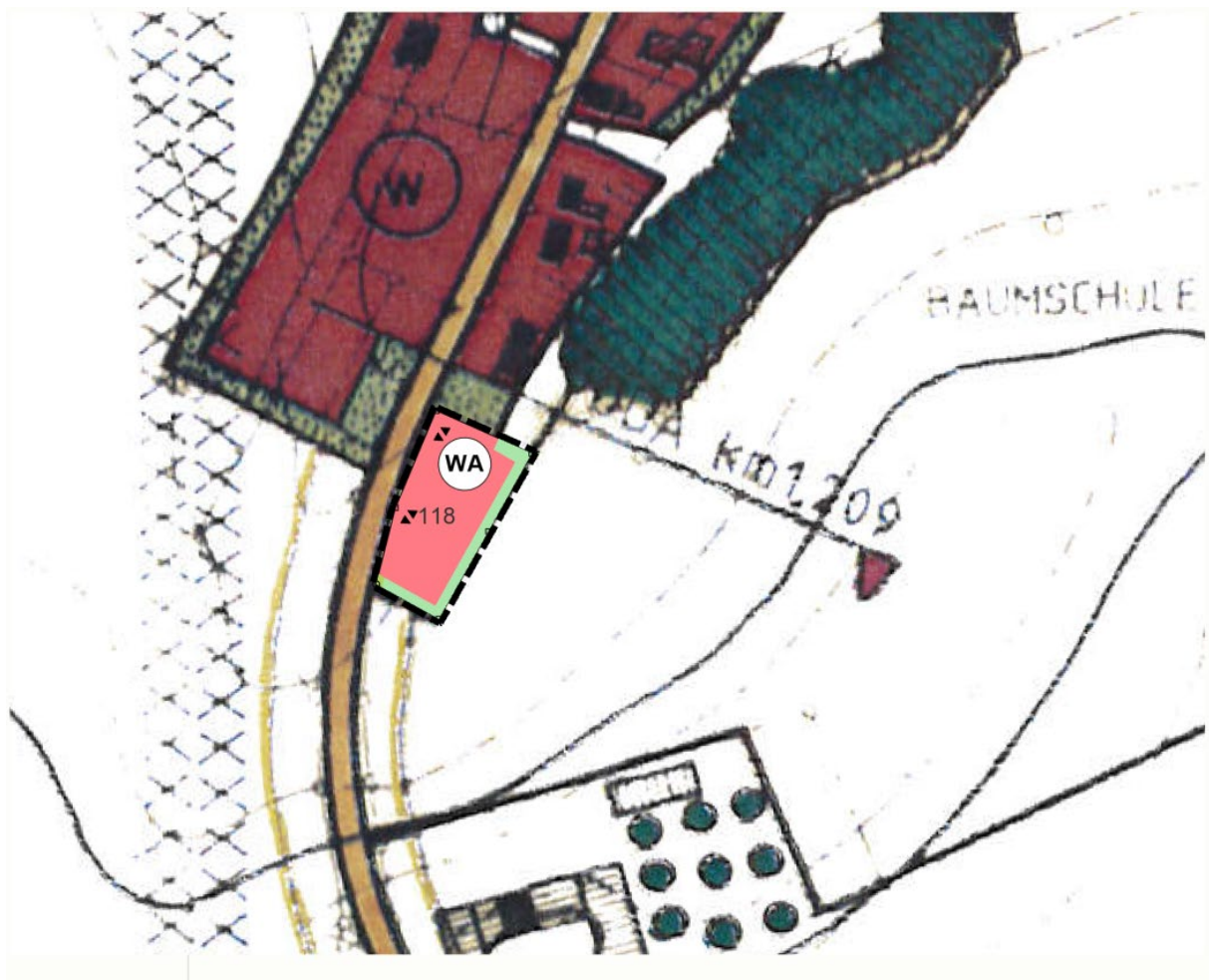


Abbildung 2 - 7. Änderung des FNP

Inhalt

Die Gemeinde Rattenkirchen bezweckt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet östlich der Walder Straße“ die Deckung der Baulandnachfrage.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,35
- private Grünflächen
- öffentliche Grünfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet östlich der Walder Straße“ beträgt insgesamt 1583 m² und sieht 2 Bauparzellen mit je einer Einfamilienhausbebauung mit Doppelgarage vor.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die beiden Zufahrten auf die Bauparzellen erfolgt über die Kreisstraße MÜ21. Angrenzend an das Planungsgebiet ist kein öffentlicher Fußweg vorhanden. Das allgemeine Wohngebiet wird nach Süden, Osten und Norden durch einen 3 m breiten privaten Grünstreifen eingegrünt und ergänzt durch einen Baum je 300 m² Gartenfläche. Die Stellplätze und die Zufahrt werden aus versickerungsfähigen Belägen hergestellt.

Ziele

Hauptziel des neu aufzustellenden Bebauungsplans ist es, die Baulandnachfrage in der Gemeinde Rattenkirchen an geeigneter Stelle zu decken und in die Dorfstruktur einzugliedern. Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Integration des allgemeinen Wohngebiets durch eine äußere Eingrünung und die Schaffung von neuen und vielfältigen Lebensräumen. Das vorgesehene allgemeine Wohnbaugebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG §13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan (7. Änderung) berücksichtigt.

Fachpläne

Das Planungsgebiet ist in der 7. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in seinen Ausmaßen dargestellt, so dass der Bebauungsplan daraus entwickelt werden kann.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bestand



Abbildung 3 Anknüpfung des Planungsgebietes



Abbildung 4 Planungsgebiet



Abbildung 5 Vorhandene Bebauung (ggü. Plangebiet)

2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten in der vorliegenden Region überwiegend Bodenkomplexe aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden (76b) aus (skelett-führendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) auf. Im hangseitigen Bereich des Standorts kommt laut *UmweltAtlas Boden* fast ausschließlich die Bodennummer 5 - Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) - vor. Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt an höchster Stelle bei ca. 495,00 m üNN und fällt nach Westen hin um ca. 8,60 m Höhe. Das Gebiet ist bisher nicht bebaut. Es wird als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland genutzt. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um starke Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten, sollen Grundstückszufahrten so befestigt werden, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Dies gelingt durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen und wassergebundenen Decken. Dasselbe gilt auch für den Bereich der Stellplätze. Außerdem muss bei allen Baumaßnahmen der Oberboden jederzeit geschützt und gepflegt werden und der Eingriff der Geländemodellierung so minimal wie möglich ausfallen, damit die wertvollen bodenökologischen Funktionen erhalten bleiben. Demzufolge soll der Geländeverlauf an den Flurgrenzen und zwischen den beiden Bauparzellen nicht verändert werden.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter und überbauter Flächen stark beansprucht und abgetragen mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und das Lagern von Baumaterial kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Die bereits genannten baubedingten Auswirkungen auf die bodenökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden als gering einzuschätzen. Insgesamt sind Umweltauswirkungen in niedriger bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind sowohl baubedingt als auch anlage- und nutzungsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichen Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktionen. Darunter fallen die Grundwasserneubildungsfunktion aus Niederschlag und der Zustrom von Uferfiltrat oder Grundwasser aus angekoppelten Grundwasserleitern. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Süden in Richtung des Inns. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die nächsten Wasserschutzgebiete befinden sich in einiger Entfernung. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Lediglich ein kleiner Graben verläuft am Rande des Planungsgebiets, der jedoch nur zeitweise Wasser führt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern wird unterirdisch z.B. in Schachtrigolen oder Sickerschächten gesammelt, um vor Ort im Wasserkreislauf zu bleiben. Die Dachbegrünung der Garagen hält das Regenwasser auch im Starkregenfall länger zurück und fördert zudem den Wasserkreislauf vor Ort. Flächen von Zugängen und Zufahrten, Vorplätzen und Stellplätzen, etc. müssen auf dem eigenen Grundstück entwässert werden. Laut Entwässerungssatzung der Gemeinde dürfen private Flächen nicht auf öffentlichen Flächen entwässert werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Da es sich bei dem vorhandenen Boden in den oberen Bodenhorizonten um lehmigen Schluff handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlechter versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser gering.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Positiv ist, dass der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden wird. Somit sind die anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser gering.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind bau-, anlage- und nutzungsbedingt Auswirkungen sehr geringer bis geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Es handelt sich hier um ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Auf der Fläche sind eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden. Die reale Vegetation weicht von der potenziell natürlichen Vegetation ab. Die potenziell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimax-Stadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Waldmeister-Buchenwald (Galioodorati Fagetum) im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (Hordelymo-Fagetum) entwickeln. Aufgrund der Nutzung als Extensivgrünland kann davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet dennoch einzelne schützenswerte Arten vorkommen. Somit hat das Planungsgebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten eine geringe Bedeutung.

Die Überprüfung möglicherweise betroffener besonders geschützter Tierarten durch die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im Punkt „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in diesem Kapitel erläutert.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um das allgemeine Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, werden die Ränder im Norden, Osten und Süden durch 3 m breite Grünstreifen mit heimischen Sträuchern eingegrünt. Somit werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Außerdem sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und gemeinsam mit den Strauchflächen dauerhaft zu pflegen.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus extensiv genutztem Grünland in nach Westen ausgerichteter Hanglage. Der ökologische Wert der Fläche lässt sich als mittel einstufen. Im Zuge der Neuanlage des allgemeinen Wohngebiets kommt es baubedingt zu einem Verlust an Vegetation. Für das Schutzgut Flora sind also mittlere baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch

die Versiegelung und die intensive Nutzung und Frequentierung durch Fahrzeuge zu einer mittleren Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora ist anlage- und nutzungsbedingt geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kommt es anlage- und nutzungsbedingt durch die intensive Wohnnutzung durch den Menschen zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen mit dem Anlegen von Habitatstrukturen und das Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen innerhalb der Bauparzellen entstehen jedoch neue Lebensräume für Flora und Fauna. Mittel- bis langfristig ist von einem gleichwertigen Artenreichtum und deutlich mehr Gehölzstrukturen auszugehen, sodass anlage- und nutzungsbedingt kaum Umweltauswirkungen für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen für das Schutzgut Flora und mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgut Fauna zu erwarten. Anlage- und nutzungsbedingt sind durch die Anlage der Grünstreifen und das Pflanzgebot heimischer Gehölze auf den Bauparzellen geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Hier können jedoch zusätzliche neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen Iva und IVb der FFH-Richtlinie
- Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- Gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind)

Nach Angaben der UNB (Landratsamt Mühldorf am Inn) soll die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Potentialabschätzung für die Zauneidechse der Artengruppe Reptilien durchgeführt werden, aus der bei Bedarf daraus abgeleitete Maßnahmen entwickelt werden sollen. Dies wird mit Hilfe der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse – Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, durchgeführt (Stand Juli 2020). Der Bericht zur Durchführung der saP liegt dem Umweltbericht als Anhang bei. Grundsätzlich können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

als baubedingte Wirkfaktoren sind der temporäre Entzug bzw. die Veränderung von Habitaten innerhalb der Störzone zu nennen, v.a. durch Lärm, Erschütterungen und Aufenthalt von Maschinen.

als anlagebedingte Wirkfaktoren kommt es zum Verlust von ungestörten Teilflächen des Intensivgrünlands, das bedeutet, dass hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsflächen unmittelbar und dauerhaft verloren gehen

nutzungsbedingte Wirkfaktoren treten auf, wie der Aufenthalt von Personen im Wohngebiet

Ergebnis

Nach Abschichtung der Art und Einstufung der Habitateignung kann für die Zauneidechse zwar eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden, jedoch waren bisher keine Artnachweise bekannt. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 30.04.2024 vor Ort konnten keine Exemplare der Zauneidechse angetroffen werden. Auch vier weitere Begehungen durch einen Biologen im Sommer und Herbst 2024 konnten kein Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet nachweisen. Nach der Erschließung und Bebauung können durch die Erhöhung des Struktureichtums auf der Fläche neue Habitate entstehen. Um Störungen von potenziell vorkommenden Zauneidechsen zu vermeiden, sind Versteckmöglichkeiten vor Baubeginn abzuräumen. Die Randbereiche sind kurz zu halten und Aufwuchs ist zu entfernen. Eine Erfüllung des Schädigungs- und Störungsverbots nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben kann bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen, Südwesten und Süden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850 und 950 mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 ° C, die Jahresschwankung 15 ° C. Derzeit dient das bestehende Extensivgrünland als Fläche der Kaltluftproduktion.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um negative Effekte auf das Schutzgut Luft und Klima zu vermeiden, ist die Dachbegrünung von Gebäuden eine effektive Methode. Diese Maßnahme trägt dazu bei, dass sich die nähere Umgebung abkühlt, indem das Regenwasser auf dem Gründach zurückgehalten wird und dort langsam verdunsten kann. So werden Temperaturschwankungen besser ausgeglichen. Zudem verbessert sich insgesamt die Luftqualität und das Mikroklima.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zeitweise in der Luft Anreicherungen mit Staub und Abgasen durch Verkehr kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude werden innerhalb des Planungsgebietes weitere Immissionen entstehen. Der durch die neue Wohnbebauung zunehmende Verkehr wird als sehr gering eingestuft. Dadurch sind auch weitere Immissionen als äußerst gering einzuschätzen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Grünlandflächen, zur Aufheizung bei. Die geplante Eingrünung und gärtnerische Anlage des neuen Wohngebiets trägt jedoch zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und nutzungsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Das Planungsgebiet wird derzeit als Extensivgrünland genutzt. Es befinden sich dort keine Rad- oder Wanderwege. Somit werden auch keine Wegeverbindungen in die freie Landschaft zerstört. Dementsprechend besteht hier keine Erholungsnutzung.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um das neue Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und das Wohngebiet von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen abzugrenzen, werden die Ränder eingegrünt. Dies hat einen positiven Effekt auf die Gestaltung des Ortsbilds und trägt zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Durch die Errichtung eines neuen Wohngebiets, kann die Nachfrage nach Bauland im Ort gedeckt werden und steigert die Wohnqualität innerhalb der Gemeinde.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Der Lärm kann für diejenigen, die in den angrenzenden Wohnbauflächen leben, zu Beeinträchtigungen führen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist während der Bauphase ebenfalls zu rechnen, so dass für das Schutzgut Mensch baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen sind durch die Nutzung als Wohnbaufläche kaum zu erwarten und daher werden kaum Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch entstehen. Das Wohngebiet wird über die Kreisstraße MÜ 21 erschlossen. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch, sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Durch die geringe Größe des neuen Wohnbaugebiets sind jedoch anlage- und nutzungsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gibt und anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet wird dem Unterbayerischen Hügelland und der Isar-Inn Schotterplatte zugeordnet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 052 Isar-Sempt-Hügelland und darin wiederum in der Untereinheit 052 Isar-Sempt-Hügelland. Auf dem intensiv genutzten Grünland befinden sich keine Gehölze, die das Landschafts- und Ortsbild prägen. Von Osten nach Westen ist das Gelände des Plangebiets stark abfallend, wobei ein maximaler Höhenunterschied von 8,60 m zu verzeichnen ist.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die vorgesehene Eingrünung, die gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen, sowie die festgesetzte Bebauung schaffen einen maßstäblichen Ortsrand. Zur Gestaltung des künftigen Wohngebiets ist ein 3 m breiter Grünstreifen an den Rändern geplant, der mit heimischen Sträuchern bepflanzt wird. Dadurch wird die Versiegelung und die Aufheizung verringert und dient der Versickerung und damit der dezentralen Rückführung des Niederschlagswassers in den Naturkreislauf.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets werden sich während der Bauphase Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich voll-ständig verändern, da an seine Stelle eine Wohnbaufläche tritt. Baubedingt sind also Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie die Grünstreifen um die Wohnbaufläche herum, werden zum Landschaftsbild hinzukommen. Die neue Eingrünung und die beiden Neubauten mit Nebengebäuden werden mittelfristig einen neuen maßstäblichen Rand des Dorfgebiets schaffen und das neue Wohngebiet in das Landschaftsbild integrieren. Aus diesem Grund sind anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Ergebnis

Der Verlust des extensiven Grünlands wird durch die Eingrünung und die gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen nur bedingt ausgeglichen. Es ist jedoch festzuhalten, dass dort in Zukunft differenziertere Vegetationsstrukturen den Rand des Wohngebiets positiv bestimmen werden. Somit sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel und die anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Da keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorkommen, müssen auch keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden.

Ergebnis

Als Ergebnis gilt es festzuhalten, dass Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet nicht betroffen sind.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebiets würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung als extensives Grünland unterliegen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. In Abstimmung mit der Gemeinde Rattenkirchen wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist zum allgemeinen Freiraumschutz die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 innerhalb des Gebietes einzuhalten. Um das allgemeine Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es im Norden, Osten und Süden durch einen 3 m breiten Grünstreifen mit heimischen Sträuchern eingegrünt. Diese Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Hecken bilden zum einen den Übergang zur freien Landschaft und leisten zum anderen einen Beitrag zur Integration des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter ab. Dabei handelt es sich um Einzelmaßnahmen, die im vorangegangenen Kapitel zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben wurden.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft

4.2 Ausgleich

Das Planungsgebiet war bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Für das neu festgelegte allgemeine Wohngebiet wird die GRZ auf 0,35 gesetzt. Somit ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad

von 35 % pro Bauparzelle/Grundstück. Der Umfang des Planungsgebiets hat eine Größe von 1.583 m², der ausgeglichen werden muss.

Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):

Die landwirtschaftlich extensiv genutzte Fläche stellt eine ausgeräumte Nutzfläche dar und ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll. Des Weiteren bietet Sie keine Erholungsmöglichkeiten. Dennoch hat das Planungsgebiet eine exponierte Lage, so dass in erster Linie das Landschaftsbild betroffen ist. Als Lebensraum für Flora hat die Fläche eine geringe Bedeutung, ebenso wie der Lebensraum für Fauna. Insgesamt wird die Fläche in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft und laut BayKompV kann der Fläche 6 Wertpunkte zugesprochen werden (mäßig extensiv genutztes, arten-armes Grünland; G211).

Festlegung des Ausgleichs:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von 0,35 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Ausgleichsbedarf berechnet sich aus den Wertpunkten des Ausgangszustands des Plangebietes multipliziert mit der Fläche in m² und der Eingriffsschwere der GRZ. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3324,3 Wertpunkten. Durch Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan verbindlich geregelt sind, ergibt sich ein Planungsfaktor von 14,5 %, der eine Reduzierung um 482 Wertpunkten des Ausgleichsbedarfs ermöglicht.

Die Berechnung der Kompensation ist der beiliegenden tabellarischen Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation zur Maßnahme „Wohngebiet östlich der Walder Straße“ zu entnehmen, aus der sich insgesamt ein Umfang von 2842,3 auszugleichende Wertpunkte ergeben, die dem Ökokonto der Gemarkung Rattenkirchen entnommen werden können.

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets:

Auf dem Flurstück 1739/1 wurde bereits ein Biotop mit dem Schwerpunkt auf den Erhalt der Gelbbauchunken angelegt, bei dem im Ökokonto noch offene Punkte zu vergeben sind.

Festsetzungen:

- Erhalt des Pioniercharakters der Kleingewässer als Laichhabitat für die Gelbbauchunke (z.B. Entlandung)
- Regelmäßige Beseitigung von Gehölzanflug zur Offenhaltung der Kleingewässer und der angrenzenden Lebensräume
- Das Schnittgut ist zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen
- Erforderliche Unterhaltungspflege wird abhängig von der Entwicklungstendenz der Ausgleichsfläche in Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn – untere Naturschutzbehörde – umgesetzt

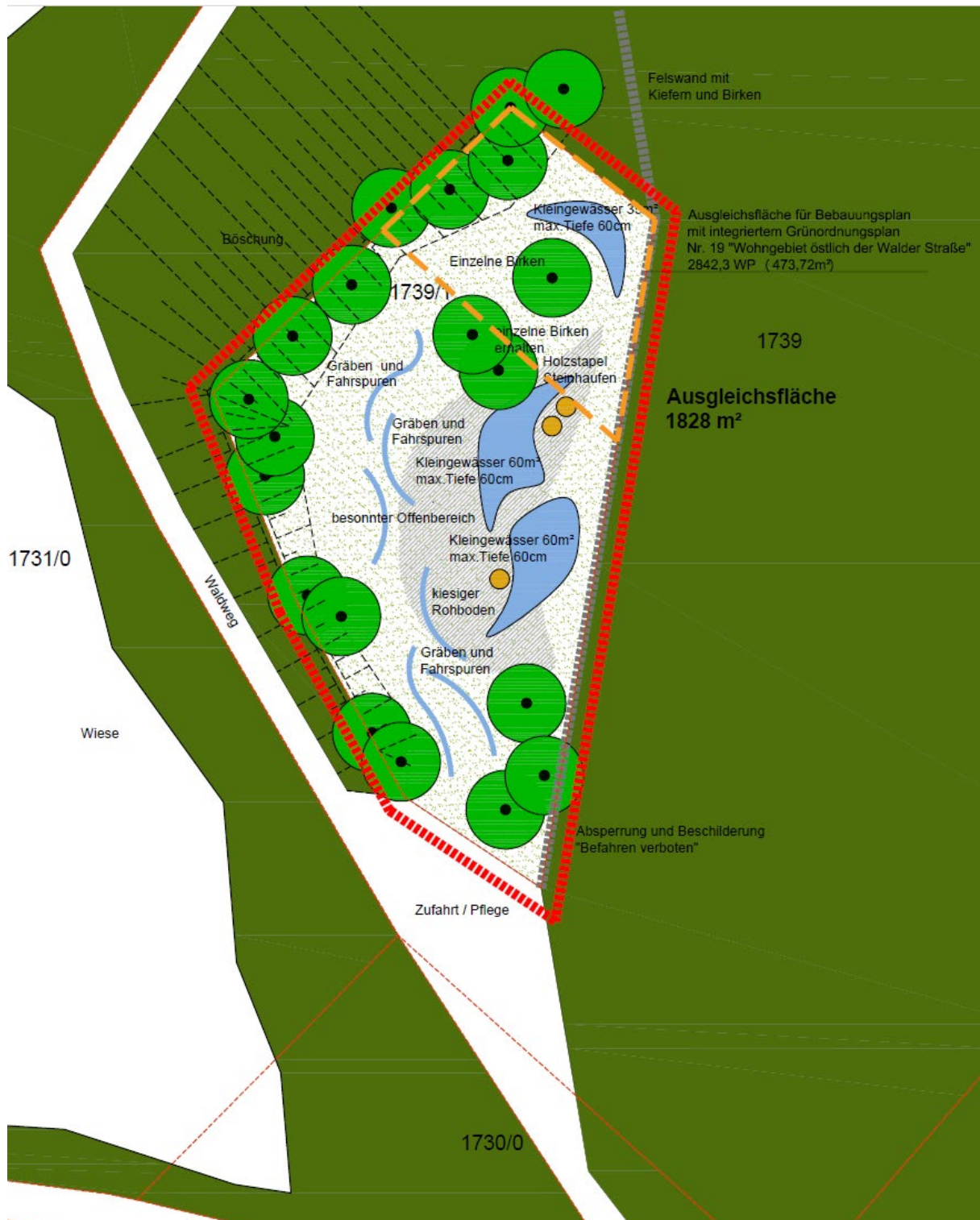


Abbildung 6 Ausgleichsfläche auf Flurstück 1739/1 der Gemarkung Rattenkirchen, Quelle grünfabrik

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung war in diesem Rahmen nicht vorgesehen, da der Gemeinde Rattenkirchen aktuell keine passenden weiteren Grundstücke zur Verfügung stehen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- Geringe Erheblichkeit
- Mittlere Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Flächen-nutzungs-plan herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rattenkirchen wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich nach der Bauzeit Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bau des Wohngebiets mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Rattenkirchen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach drei Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Rattenkirchen zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet östlich der Walder Straße“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fauna werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Flora, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Die Schutzgüter Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Nutzungsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<i>Boden</i>	Mittel	Mittel	Mittel	mittel
<i>Oberflächengewässer</i>	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
<i>Grundwasser</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Flora</i>	mittel	gering	gering	Gering/mittel
<i>Fauna</i>	mittel	gering	gering	Gering/mittel
<i>Klima/Luft</i>	Gering	Gering	Gering	gering
<i>Mensch</i>	Gering	gering	gering	gering
<i>Landschaft</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets, Quelle BayernAtlas, S. 2

Abbildung 2: Bebauungsplan „Wohngebiet östlich der Walder Straße“, S. 3

Abbildung 3: Anknüpfung des Planungsgebiets an den Bestand, S. 5

Abbildung 4: Planungsgebiet, S. 5

Abbildung 5: Vorhandene Bebauung (ggü. Planungsgebiet), S. 5

Abbildung 6: Ausgleichsfläche auf Flurstück 1739/1 der Gemarkung Rattenkirchen, Quelle grünfabrik, S. 13

10. Referenzliste der Quellen

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Allgemeines			
Kataster	Bayerische Vermessungsverwaltung	abgerufen 03/2024	
Landkreisgrenzen, Gemeindegrenzen	Fachinformationssystem Naturschutz: http://fisnatur.bayern.de/webgis	abgerufen 03/2024	
Orthofotos	Bayerische Vermessungsverwaltung	abgerufen 03/2024	
Höhenlinien	Bayerische Vermessungsverwaltung	abgerufen 03/2024	
Landesentwicklungsprogramm (LEP)	https://www.landesentwicklung-bayern.de/	abgerufen 03/2024	
Regionalplanung	Regionaler Planungsverband Südostbayern, Region 18 https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/	abgerufen 03/2024	
Flächennutzungsplan	Gemeinde Rattenkirchen	eingeholt	
Bebauungspläne	Verwaltungsgemeinschaft Rattenkirchen	eingeholt	
Ökoflächenkataster	Fachinformationssystem Naturschutz: http://fisnatur.bayern.de/webgis	abgerufen 03/2024	
Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, etc.)	Fachinformationssystem Naturschutz: http://fisnatur.bayern.de/webgis	abgerufen 03/2024	
Denkmäler/gesch. Objekte	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Bay. Denkmalatlas https://geoportal.bayern.de/goto/denkmalatlas/suche	abgerufen 03/2024	
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt			
Geschützte und sonstige Biotope	Amtl. Biotopkartierung des LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) ABSP, Landkreis Mühldorf Erfassung Biotop/Nutzungstypen gem. BayKompV http://fisnatur.bayern.de/webgis	abgerufen 03/2024	

Faunistische Daten	ABSP(Arten- und Biotopschutzprogramm) Landkreis Mühldorf am Inn	abgerufen 03/2024	
Naturräumliche Gliederung	Bayerisches Landesamt für Umweltschutz https://www.lfu.bayern.de/natur/natur-raeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf	abgerufen 03/2024	
Potenzielle Natürliche Vegetation (PNV)	Bayerisches Landesamt für Umweltschutz https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_natuerliche_vegetation/doc/pnv_500_bayern.pdf	abgerufen 03/2024	
Übersichtsbegehung Zau-neidechse	Geländebegehung/Übersichtsbegehung (SZplan)	30.04.2024	
Boden			
Geologie und Bodenkunde	Umweltatlas Bayern https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/	abgerufen 03/2024	
Geotope	Umweltatlas Bayern https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/	Abgerufen 3/2024	
Bodendenkmale, archäologische Denkmale	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Bay. Denkmalatlas https://geoportal.bayern.de/goto/denkmalatlas/suche	abgerufen 03/2024	
Wasser			
Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche	Umweltatlas Bayern https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/	abgerufen 03/2024	
Hydrologie	Umweltatlas Bayern https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/	abgerufen 03/2024	
Grundwasserflurabstände, Grundwasserfließrichtung, Grundwasserstockwerke	Gewässerkundlicher Dienst Bayern https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk	abgerufen 03/2024	
Klima / Luft			
Klimadaten	Regionaler Klimaatlas https://www.regionaler-klimaatlas.de/ Klimakarten LfU https://www.lfu.bayern.de/wasser/klimakarten/index.htm	abgerufen 03/2024	
Kaltluft-/Frischlufitentstehungsgebiete, Leitbahnen für Kalt- und Frischluft	Geländebegehung (SZplan)	02/2024	
Klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion	Geländebegehung (SZplan)	02/2024	
Klimawirksame Barrieren und sonstige Vorbelastungen	Geländebegehung (SZplan)	02/2024	

Eigenkartierung der Biotop- und Nutzungstypen	Geländebegehung (SZplan)	02/2024	
Landschaftsbild / Erholung			
Landschaftsprägende Strukturelemente	Geländeerhebung (SZplan)	02/2024	
Erholungsnutzungen	Geländeerhebung (SZplan)	02/2024	
Vorbelastung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	Geländeerhebung (SZplan)	02/2024	

der Gemeinde Rattenkirchen
über

gem. § 6 Abs.5 BauGB wird hiermit die Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf am Inn, zur 07. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattenkirchen ortsüblich bekannt gegeben.

Mit Bescheid vom 05.09.2025, Az. 41-Blp024/24, hat das Landratsamt Mühldorf am Inn die 07. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rattenkirchen genehmigt. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

**Umgriff und Lageplan zur 07. Änderung des Flächennutzungsplans
(rot gekennzeichnet und mit schwarzer Punkt-Strichlinie umrandet)**



Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 07. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Jedermann kann die 07. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung bei der Gemeindeverwaltung im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein, Schulstr. 5a in 84431 Heldenstein, während der allgemeinen Öffnungszeiten, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse <https://www.rattenkirchen.de/leben-wohnen/planen-bauen/bauleitplaene-satzungen/> einsehbar.

Rattenkirchen, 28.10.2025


Rainer Greilmeier
Erster Bürgermeister



angehängen am: 29.10.2025

abzunehmen am: 27.11.2025

abgenommen am: