Änderung des

Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Ruhstorf

durch Deckblatt Nr. 16

Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern

Planungsbüro:

Albert Krah
Diplomgeograph Univ.

94060 Pocking, Tettenweiser Straße 1

Tel: 0170 / 2377081; e-Mail: mail@albert-krah.de

Ruhstorf, Pocking, 23. März 2018

INHALT:

	Seite
1) BEGRÜNDUNG	**3**
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Standortgutachten zur Gewerbeansiedlung	4
1.3 Lage im Raum / Nutzungen / Ver-und Entsorgung	4
1.4 Planungsrechtliche Grundlagen	5
1.5 Flächenzusammenstellung	5
1.6 Bestehender Flächennutzungsplan / Änderung mit Deckblatt Nr. 16	6
2) UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG	**7**
2.1 Allgemeine Charakterisierung	7
2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume	7
2.3 Schutzgut Boden / Wasser	7
2.4 Schutzgut Klima / Luft	8
2.5 Schutzgut Landschaft	8
2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Mensch	9
2.7 Zusammenfassende Betrachtung / Allgemeinverständliche Übersicht	9
2.8 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche	10
2.9 Auswahl der Ausgleichsfläche und naturschutzfachliche Maßnahmen	10

Büro für Landschaftsökologie und Raumplanung

Albert Krah
Diplomgeograph Univ.

Pocking, 23. März 2018

1) BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ruhstorf hat im Jahre 1988 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Sulzbach-West gefasst; am 13.07.1989 wurde die Bauleitplanung als Satzung beschlossen. Auf den vier Parzellen mit Größen zwischen ca. 5.000 qm und 7.000 qm haben sich die Betriebe Absmeier-Logistik GmbH (Gewerblicher Güterverkehr, Lagerhaltung, Frachtenvermittlungen, Logistik) sowie die Fa. Bachl GmbH & CoKG (Transportbeton für Hoch-, Ingenieur- und Tiefbau, Fertigmörtel) angesiedelt.

Abb. 1: Übersicht Luftbild

Da in der Marktgemeinde Ruhstorf ein weiterer Bedarf an relativ kleinflächigen und verkehrlich gut angeschlossenen Gewerbeflächen besteht, plant die Kommune durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zusätzliche Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll daher um eine Fläche von 7.437 qm südlich der Berginger Straße erweitert werden, so dass eine zusätzliche Parzelle ausgewiesen werden kann, für die bereits eine Nachfrage besteht (Fa. Fellner und Spitzenberger GmbH & CoKG, Handel mit Materialien zur Wasseraufbereitung).

Bei Bedarf kann diese Parzelle nochmals unterteilt werden. Für dieses Vorhaben ist auch der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ruhstorf zu ändern.

1.2 Standortgutachten zur Gewerbeansiedlung

Die Marktgemeinde Ruhstorf hat im Januar 2018 beim Büro „raum + zeit“, Landshut, ein Standortgutachten über potentielle Gewerbegebiete in Auftrag gegeben. Dabei wurden acht verschiedene Standorte hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Das Gewerbegebiet Sulzbach-West wurde dabei hinsichtlich der meisten Beurteilungskriterien als gut geeignet bewertet.

1.3 Lage im Raum / Nutzungen / Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Isar-Inn-Hügellandes“, welches Bestandteil des Unterbayerischen Hügellandes ist.

Das Gelände zeigt in Richtung Südwesten einen geringen Anstieg von 318,10 m ü.NN auf 319,60 m ü.NN. und liegt im erweiterten Auenbereich des durch den Sulzbach geschaffenen Talgrundes.

Das landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet liegt - im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet - südlich der Berginger Straße, die eine Gemeindeverbindungsstraße (von Sulzbach nach Asenham) darstellt.

In einer Entfernung von ca. 350 m verläuft in westlicher Richtung die Bundesautobahn A3.

Das Planungsgebiet wird im Osten und Norden von Photovoltaik-Anlagen und im südlichen Bereich von der Bahnlinie Neumarkt / St. Veit – Passau begrenzt.

Am westlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes besteht jeweils ein unbefestiger Bahnübergang für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge (bei km 24.806 und km 25.020).

Abb. 2: Bahnübergang

Die vorhandenen Sichtflächenlagepläne der Deutschen Bahn zeigen diejenigen Flächen im Planungsgebiet auf, die im vorliegenden Fall (Geschwindigkeit von 10 km) von Bebauung freizuhalten sind. Diese sind im Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 16 als Grünflächen dargestellt und sollen entsprechend den Vorgaben des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Passau ökologisch aufgewertet bzw. als Ausgleichsflächen gestaltet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandene Berginger Straße (Gemeindeverbindungsstraße).

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Kanal, Strom, Müllabfuhr) sind im Planungsgebiet vorhanden bzw. sind durch die entsprechenden Betreiber gesichert.

1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Marktgemeinderat Ruhstorf hat in seiner Sitzung vom 06.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung / Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Sulzbach-West“ beschlossen. Der Geltungsbereich der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung soll dabei um das Grundstück mit der Flurnummer 137 / Gemarkung Sulzbach, das z.Z. landwirtschaftlich genutzt ist, erweitert werden.

Zugleich soll nach dem Parallelverfahren gemäß § 8, Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16 geändert werden.

Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt.

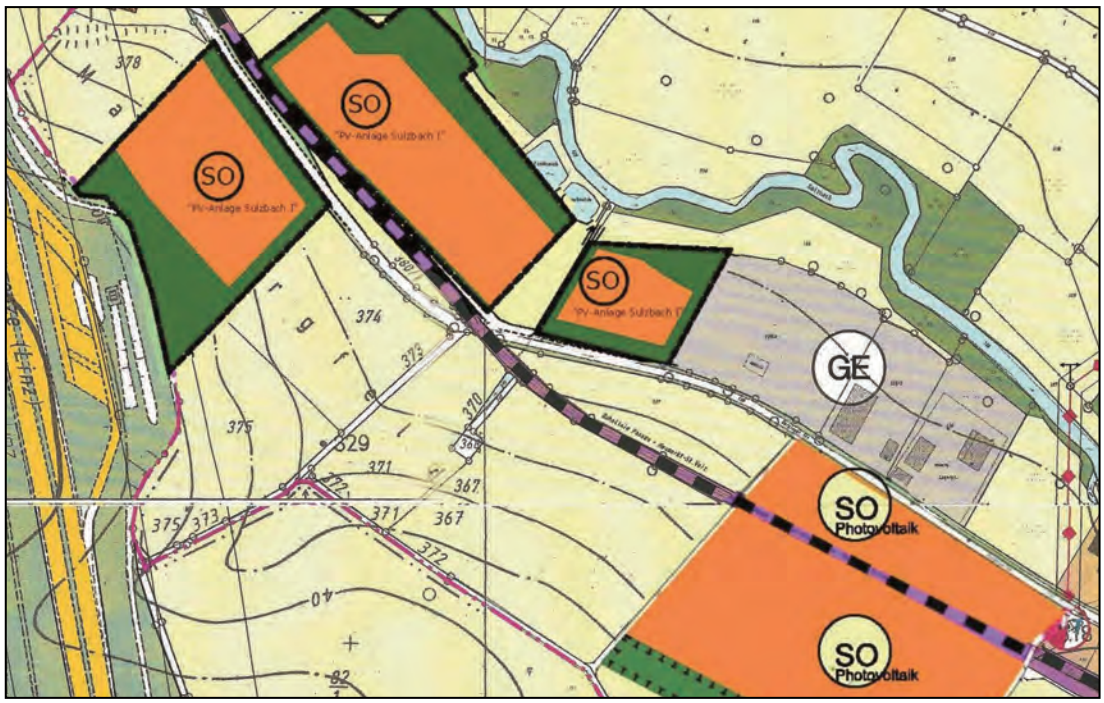
1.5 Flächenzusammenstellung

Die Flächenzusammenstellung im Planungsgebiet stellt sich wie folgt dar (ca.-Angaben):

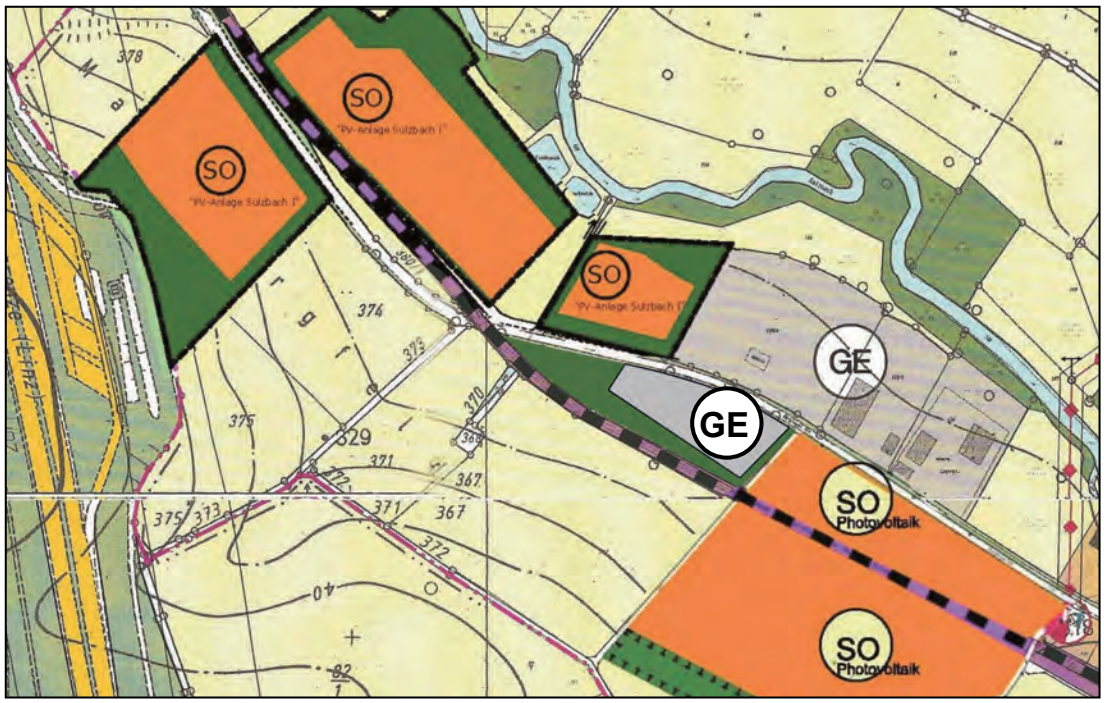
Fläche Geltungsbereich	7.437 qm	
(= Eingriffsfläche)		
Davon Gewerbegebiet	4.462 qm	(60,0 %)
Davon Grünfläche	250 qm	
Brutto - Gewerbefläche	4.212 qm	
Netto - Gewerbefläche (GRZ max. 0,8)	3.370 qm	
Davon Ausgleichsfläche	2.975 qm	(40,0 %)
Davon Trockenfläche	1.615 qm	
Davon Hecken	675 qm	
Davon Wiesen	685 qm	

1.6 Bestehender Flächennutzungsplan / Änderung mit Deckblatt Nr. 16

Bestehender Flächennutzungsplan



Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16



2) UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

Im nachfolgenden Umweltbericht erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

2.1 Allgemeine Charakterisierung

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Isar-Inn-Hügellandes“, welches Bestandteil des Unterbayerischen Hügellandes ist.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Passau wird das Planungsgebiet der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland zwischen Vilstal- und Rottal (060-A)“ zugeordnet.

Es zeigt in Richtung Südwesten einen geringen Anstieg von 318,10 m ü.NN auf 319,60 m ü.NN und liegt im erweiterten Auenbereich des durch den Sulzbach geschaffenen Talgrundes.

Das Hügelland zwischen Vils- und Rottal zählt mit zu den am intensivsten landwirtschaftlich genutzten Räumen in Bayern. Dementsprechend sind hier naturnahe Lebensräume bis auf winzige Reste verschwunden.

2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation im Planungsgebiet handelt es sich um den Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Haibuchenwald (Galio - Carpinetum luzuletosum).

Größere geschlossene Wälder der natürlichen Vegetation sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die aktuelle Vegetation im besteht aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Maisanbau).

Durch die Überbauung kommt es zwar zu einem Verlust an Lebensraum für die spezifische Tierwelt der Ackerböden (z.B. Laufkäfer), es werden jedoch keine in der Biotopkartierung der Marktgemeinde Ruhstorf erfassten Flächen berührt, so dass keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren gehen.

Durch die geplanten Maßnahmen entsprechend dem ABSP (Schaffung von Mager- bzw. Trockenstandorten, Neuschaffung von Linearstrukturen wie Hecken sowie die Anlage von extensiven Wiesenflächen) erfolgt im Eingriffsgebiet eine ökologische Aufwertung hinsichtlich künftiger Arten- und Lebensräume.

2.3 Schutzgut Boden / Wasser

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist im Naturraum meist nicht das Tertiärmaterial, sondern die häufig auftretende Löß- oder Lehmüberdeckung. Es dominieren lehmig-sandige

Braunerden mit vielfältigen Übergängen zu anderen Bodentypen wie Pseudogley und Podsol mit Mächtigkeiten zwischen 3 m und 8 m.

Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet liegt bei ca. 315,5 m. ü. NN, also im Mittel etwa 3 m unter Gelände.

Eine Folge der hohen Erosion ist die starke Verschlammung der Bäche im Tertiären Hügelland; der Zustand der Fließgewässer im Tertiären Hügelland wird als schlecht eingestuft der Sulzbach hat eine Güteklasse II - III (kritisch belastet).

Durch die Bautätigkeit erfolgt ein Verlust des gewachsenen belebten Bodenkörpers – es entfallen somit folgende Funktionen: Filter zum Schutz des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeintrag, partieller Verlust der Grundwasserneubildung, Regulator des Regenwasserabflusses, landwirtschaftliche Fläche mit guter Ertragsleistung.

Die im Planungsgebiet neu anzulegenden Wiesenflächrn wirken jedoch als Retentionsflächen und tragen dazu bei, die Wasserqualität der Bäche zu verbessern und die Grundwasserneubildung zu fördern.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima des Tertiären Hügellandes zählt zu den kontinentalsten Gebieten in Deutschland. Meist strengen, anhaltenden Wintern stehen gewitterreiche, mäßig heiße Sommer gegenüber. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 700 – 800 mm, wobei das Niederschlagsminimum im Februar / März und das Maximum - im Juli erreicht wird.

Mit der Schaffung von gewerblichen Flächen kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft gegeben sein, da eine erhöhte Zahl von Kondensationskernen zu einer stärkeren Lufttrübung und einer stärkeren Immissionsbelastung führt. Von dem hier geplanten gewerblichen Betrieb ist keine Immissionen zu erwarten.

Die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich führten zu einer Verbesserung der Sauerstoffproduktion im Planungsgebiet.

2.5 Schutzgut Landschaft

Die überwiegend gut landwirtschaftlich nutzbaren Lagen haben zu einer starken Reduzierung der Waldflächen (heutiger Anteil ca. 20 der Flächen) geführt. Ackerflächen nehmen über 50 % der Gesamtflächen dieses Naturraumes ein, Wiesen sind kaum noch zu finden. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein Mangel an gliedernden bzw. belebenden Landschaftselementen. Angestrebt werden soll - nach den Zielvorstellungen ABSP - eine Betonung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Eigenart der Teilräume im Tertiären Hügelland, die derzeit durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt ist. Im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes sind in diesen landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen. Auch soll durch die Anlage

von Hecken das Landschaftsbild gegliedert und der Erosion entgegengewirkt werden. Im Planungsgebiet werden diese Vorgaben durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, die u.a. Heckenstrukturen vorsehen, erfüllt.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Mensch

Durch das Vorhaben erfolgt ein Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche.

Archäologische Denkmäler oder andere Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt; bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes ist verstärkt auf mögliche archäologische Funde zu achten.

Hinsichtlich der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet ist.

Im Planungsgebiet sollen Gewerbeflächen entstehen, was im Hinblick auf den Verlust von Arbeitsplätzen in der Region (massiver Stellenabbau Fa. Siemens in Ruhstorf) als positiv zu bewerten ist.

2.7 Zusammenfassende Bewertung / Allgemeinverständliche Übersicht

Nach Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die vorhandenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden in diesem Umweltbericht ermittelt; sie werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Mager- bzw. Trockenstandorten, die Neuschaffung von Linearstrukturen wie Hecken sowie die Anlage von extensiven Wiesenflächen) kompensiert.

Hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensräume wird durch die geplanten Maßnahmen eine Aufwertung erfolgen.

In folgender Übersicht sind die Auswirkungen (nach Planung) zusammengestellt:

Schutzgut	*Grad der Auswirkung*						
	NEGATIV				POSITIV		
	Groß/	Mittel /	Gering /	Keine /	Gering /	Mittel /	Groß
Arten - und Lebensräume							**x**
Boden		**x**					
Wasser			**x**				
Klima / Luft				**x**			
Landschaft					**x**		
Kultur-/ Sachgüter/ Mensch					**x**		

2.8 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche

Zur Ermittlung des Nachweises der erforderlichen Ausgleichsfläche wurde nach dem Leitfaden „für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgegangen (Regelverfahren).

Nach Absprache am 08. März mit Herrn Kappendobler von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau wird bei der Eingriffsregelung der Geltungsbereich des Deckblattes zugrunde gelegt.

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem TYP A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ über 0,35) zuzuordnen.

Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist das Gebiet für die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter in die Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung einzustufen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Planungsgebiet Flächen liegen, die überwiegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen.

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich entsprechend der Matrix ein Wert zwischen 0,3 und 0.6.

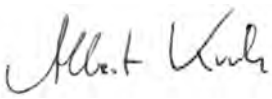
Da im Grünordnungsplan eine Vielzahl von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (siehe auch Punkt 2.7), wurde - in Abstimmung mit Herrn Kappendobler von der UNB am 08.03.2018 - ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

2.9 Auswahl der Ausgleichsfläche und naturschutzfachliche Maßnahmen

Die Eingriffsfläche des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Fläche von 7.437 qm; bei einem Kompensationsfaktor von 0,4 ergibt sich somit eine von 2.975 qm qm.

Die Brutto-Gewerbefläche beträgt 4.212 qm, was einem Flächenanteil von 56,6 % entspricht; Grün- und Ausgleichsflächen nehmen 43,4 % der Fläche ein.

Die Ausgleichsfläche wird im Süden bzw. Südwesten des Planungsgebietes in unmittelbarem Anschluss an die Eingriffsfläche innerhalb des Geltungsbereiches im Verhältnis 1: 1 angelegt. Folgende naturschutzfachliche Maßnahmen sind vorgesehen (siehe auch Grünordnungsplan): Schaffung von Mager- bzw. Trockenstandorten, Neuschaffung von Linearstrukturen wie Hecken, Anlage extensiver Wiesen.



Pocking, 23. März 2018