

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „GE KLEEBERG“

MARKT RUHSTORF a.d. ROTT

LANDKREIS PASSAU



Ruhstorf a.d. Rott



## BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 13. April 2018

### Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg

Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772

[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

# **Teil A - BEGRÜNDUNG**

## **1.0 Allgemeines**

Vorhabensträger und Bauherr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

Manuela Huber  
Kleeberg 6  
94099 Ruhstorf/Rott

## **2.0 Anlass der Planung**

Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Marktgemeinde Ruhstorf a.d. Rott in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Der bestehende Zimmereibetrieb der Firma Huber auf der 1189 ist viel zu klein und hat keinerlei Möglichkeiten der Erweiterung.

Deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten auf der Flur-Nr. 1193, Gemarkung Ruhstorf zu erreichen.

Am 05. Februar 2018 hat der Marktgemeinderat des Marktes Ruhstorf a.d. Rott die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet - nach § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO „GE Kleeberg“ beschlossen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan besitzt seit 08. Dezember 2001 Rechtskraft. Das entsprechende Aktenzeichen lautet 62-05FP.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 17 im Parallelverfahren ebenfalls geändert.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen dem Markt Ruhstorf/Rott und dem Vorhabensträger spätestens bis zur Beantragung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

### **3.0 Planungsgebiet und Größe**

Der Bereich des Bebauungsplanes betrifft eine landwirtschaftliche Fläche, welche augenblicklich als Christbaumkultur genutzt wird.

Diese soll als Gewerbefläche für das künftige Gewerbegebiet „GE Kleeberg“ ausgewiesen werden.

#### **Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:**

Im Norden: Kreisstraße PA 10 und Kreisstraße PA 8 mit Kreisel

Im Osten: bestehende Gewerbebauten der Flur-Nr. 1194

Im Süden: landwirtschaftliche Fläche

Im Westen: Kreisstraße PA 8

#### **Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:**

Flur-Nr. 1193, Gemarkung Ruhstorf

**Größe des Planungsgebietes beträgt 1,169 ha**

### **4.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele**

Der Bebauungsplan „GE Kleeberg“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebauten für einen örtlich ansässigen Gewerbetreibenden zu schaffen.

### **5.0 Konflikt Gewerbegebiet – Landwirtschaftsflächen – Wohnbauten**

Unter Ziffer „9.0“ wird auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.

Unter Ziffer „10.0 - Immissionsschutz“ wird auf die Problematik bezüglich der Nähe von Einzelbauten auf Flur-Nr. 1194 und dem geplanten Gewerbegebiet hingewiesen.

### **6.0 Gelände- und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet ist beinahe eben.

Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 336,00 m ü. NN.

Die Gewerbefläche soll stark eingegrünt werden, um den Charakter der Landschaft nicht nachhaltig zu verändern.

Das Baugrundstück im Plangebiet weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

## **7.0 Flächenausweisung / Nutzungen**

Die bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Änderungsfläche wird zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt.

Zur Ausbildung eines grünen Gürtels bzw. aus Gründen eines harmonischen Überganges zur bestehenden Umgebung wird das Gewerbegebiet von Grünflächen / Bäumen / Sträuchern eingerahmt.

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO **sind zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Abs. 2 Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Abs. 3 Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Abs. 3 Nr. 3: Vergnügungsstätten

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO **sind nicht zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 3: Tankstellen
- Abs. 2 Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

## **8.0 Erschließungen**

### **8.1 Straßenbau**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße PA 8.

Die Abstände zu den Kreisstraßen von 15,0 m sind einzuhalten.

Oberflächenwasser darf nicht auf die Kreisstraßen geleitet werden.

### **8.2 Wasserversorgung**

Der Planungsbereich ist an den Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe, Gewerbering 8, 94060 Pocking angeschlossen.

Die Versorgung des Gewerbegebietes kann durch den Zweckverband sichergestellt werden.

### **8.3 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf kann ebenfalls vom Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe sichergestellt werden.

Durch das Rohrnetz kann bei uneingeschränkten Betriebsbedingungen eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden den Hydranten entnommen werden.

Dies ist das Ergebnis einer extra durchgeführten Messung des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe am Überflurhydranten beim Grundstück „Kleeberg 8“ vom 07.03.2018.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr werden nach DIN 14090 ausgebildet.

#### **8.4 Abwasserbeseitigung**

Der Planungsbereich kann an die kommunale Abwasserbeseitigung der Marktgemeinde Ruhstorf/Rott angeschlossen werden (Trennsystem / nur Schmutzwasser-Ableitung zulässig).

Bei dem geplanten Gewerbegebiet kann das bestehende Kanalnetz für die Abwasserbeseitigung genutzt werden.

#### **8.5 Regenwasserbeseitigung**

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf der neuen Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Hofbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.
- Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.

Ein neuer Regenrückhalteteich ist auf der Gewerbefläche zu errichten.

Die Ableitung erfolgt gedrosselt in den Kleeberger Bach.

Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren muss im Zuge der Eingabeplanung durchgeführt werden.

#### **8.6 Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch einen Elektroversorgungsunternehmer (EVU).

Nach Verlegung der Anschlusserdkabel ist, bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, einschl. Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, der EVU-Betreiber zu verständigen.

Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig – mind. 3 Monate vor Baubeginn – dem EVU mitzuteilen.

#### **9.0 Landwirtschaftliche Immissionen**

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind vom Gewerbebetreiber zu dulden.

## **10.0 Immissionsschutz**

Ein schallschutztechnischer Bericht ist im Zuge der Eingabeplanung zu erstellen. Insbesondere ist auf die umliegenden Wohnbauten einzugehen.

Auf die textlichen Festsetzungen zu Immissionsschutz-Maßnahmen wird verwiesen.

## **11.0 Grünordnung**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung auszuführen.

## **12.0 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich geringe nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Gewerbegebietes wohnenden Menschen.

### **Begründung:**

Bei den Gebäuden der Flur-Nr. 1189 handelt es sich um den Vorhabensträger.

Die Wohnbauten der westlichen Seite werden durch die Verlagerung des Zimmereibetriebes auf die Ostseite ohnehin entlastet.

Abschirmendes Grün sorgt für eine Differenzierung der Strukturen.

Zudem müssen Schallschutz-Maßnahmen für die Gebäude im östlichen und westlichen Bereich festgelegt werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

## **Teil B – UMWELTBERICHT**

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

### **1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,169 ha.

Die Entwicklung des bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Bereiches zu einem Gewerbegebiet soll den aktuellen Bedarf an gewerblichen Flächen für die Marktgemeinde Ruhstorf/Rott, um die weitere Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbetreibenden zu decken.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und als optische Trennung zu vorhandenen Bebauungen wird das Gewerbegebiet von Grünstrukturen umgeben.

### **2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Marktgemeinde Ruhstorf/Rott zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Die Standortwahl für das Gewerbegebiet in dem am wenigsten empfindlichen Bereich der Marktgemeinde kommt diesen Zielen entgegen.

### **3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes**

Im Folgenden wird der Bebauungsplanbereich in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Strukturen der erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung) des Bebauungsplangebietes, soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Zuge des Umweltberichtes für den Bebauungsplan werden die Inhalte neben der verbal-argumentativen Seite auch noch rechnerisch erfasst.

#### **3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung**

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**

##### ***a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume***

###### Bestand:

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereich – Christbaumkultur – bietet nur wenigen Arten Lebensraum.

Ausgewiesene Schutzgebiete, Biotope der Biotopkartierung oder Artenschutznachweise kommen im Änderungsbereich **nicht vor**. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **gering bis mittel** bewertet werden.

###### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Bei der Ausweisung der Gewerbeflächen kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zu Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen kommen. Da im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass die bestehende Flora und Fauna sich in den angrenzenden Bereich zurückzieht bzw. einen Ersatz findet.

##### ***b) Schutzgut Boden***

###### Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung und Stoffeintrag im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung (Christbaumkultur).

Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt.

Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.



#### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Auf der Fläche wird der Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in mittlerem Umfang (GRZ = 0,6) Überbauung und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten.

Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen nachhaltig verändert, so dass von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen ist.

### **c) Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die eigentliche Gewerbefläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Durch die Versiegelung bei den Gewerbeflächen ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen erheblichen, wenn auch auf das GE-Gebiet begrenzenden Eingriff dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

#### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die Ausweisung der Gewerbeflächen hat begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die geplante Rückführung von aufgefangenem Niederschlagswasser – über den geplanten Regenwasserrückhalteteich und dem nachgeordneten, gedrosselten Zufluss in den Kleeberger Bach – wird dieses dem Naturhaushalt Wasser wieder zugeführt.

### **d) Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel oder Staub in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

#### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu

betrachten. Insgesamt kann man von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit ausgehen.

#### **e) Schutzgut Landschaftsbild**

##### Bestand:

Das Gelände stellt eine strukturarme und kaum geneigte Agrarlandschaft ohne gliedernde Elemente dar. Geprägt wird dieser Bereich durch die beiden Kreisstraßen, dem Kreisverkehr und der dazugehörigen Kreisverkehrsanlage sowie der bestehenden Bebauung auf Flur-Nr. 1189 (Wirtshaus und bestehender Zimmereibetrieb).

Im Osten und Westen befinden sich vereinzelt ein paar Bebauungen von kleinteiliger Struktur, welche jedoch keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

##### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da es gleichzeitig durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **mittel** beurteilt werden.

#### **f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)**

##### Bestand:

Durch die bestehenden beiden Kreisstraßen und den dazugehörigen Kreisverkehr sowie zeitweise durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung.

Eine Vorbelastung ist auch gegeben durch den bestehenden Zimmereibetrieb auf der Flur-Nr. 1189.

Es befinden sich einige Wohnbebauungen von kleinteiliger Struktur in unmittelbarer Nähe, sodass bei der späteren Immissionsschutz-Berechnung auf diese Gebäude äußerste Rücksicht zu nehmen ist.

Bedingt durch die Kreisstraßen und die landwirtschaftliche Nutzung sowie bestehender Zimmereibetrieb und bestehendes Wirtshaus besteht eine Vorbelastung für das Änderungsgebiet. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes von **geringer** Bedeutung.

##### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Im späteren schalltechnischen Gutachten sind die angenommenen Emissionskontingente einzuhalten.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass **kein Nachtbetrieb** stattfinden wird.

#### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Er liegt zudem weit außerhalb des gewachsenen Ortskerns von Ruhstorf/Rott und weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

### ***h) Wechselwirkungen***

Bei der vorliegenden Planung besteht zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser eine Wechselbeziehung. Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gestört bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Klima und Luft und dem Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, da während der Bauphase mit einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen ist.

Mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt fällt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	mittel
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

## **4.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter 3.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung können auf Grundlage von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Christbaumkultur genutzt.

Konkret heißt dies, dass die Flächen weiterhin gedüngt werden und keine dauerhaften Gehölzstrukturen angelegt werden.

## 4.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

#### a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

um die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden Gehölzstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Die Artenauswahl für Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

#### b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen (durch das Gewerbeobjekt) oder durch Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

#### c) Wasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser am Entstehungsort teilweise versickert. Außerdem wird ein Regenwasserrückhaltebecken auf dem Gewerbegrundstück errichtet und gedrosselt dem Kleeberger Bach zugeleitet.

Damit wird das anfallende Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

#### d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischen Maßnahmen aufgewertet.

Die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen. Parkplätze sind einzugrünen.

#### e) Mensch

Bedingt durch später festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel sowie durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

Die qualitative Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sichergestellt.

### **4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz**

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Da es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung (Christbaumkultur) handelt und ein Gewerbegebiet eine Nutzung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind an anderem Orte durchzuführen (siehe Anhang: „Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“), da die Flächen hierfür innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung stehen.

### **4.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Die Marktgemeinde Ruhstorf/Rott hat augenblicklich keine freien Gewerbegrundstücke.

Deshalb wurde vom Vorhabensträger ein entsprechendes Gewerbegrundstück gesucht. Beim Grundstück der Flur-Nr. 1189 sind keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben.

Deshalb die alternative Suche nach einem neuen Standort für die Zimmereibetrieb-Erweiterung.

#### **4.4.1 Zweck und Zielsetzung des Standortkonzeptes**

Die Marktgemeinde Ruhstorf/Rott will bestehende Unternehmen halten und auch weiter fördern. Deshalb die kleine Gewerbeausweisung „GE Kleeberg“.

Die Marktgemeinde Ruhstorf/Rott steht aber wiederum unter erheblichem Handlungs- und Zeitdruck wegen der drohenden Schließung der Siemens-Werke im Hauptort. Deshalb sind Erweiterungen bestehender mittelständiger Firmen äußerst wichtig.

Für diesen Zimmereibetrieb muss eine Gewerbe-Erweiterung stattfinden; sonst wäre dieser Betrieb in die Nachbargemeinden abgezogen.

#### **Die Marktgemeinde Ruhstorf/Rott will agieren statt reagieren**

#### **4.4.2. Erhebung grundsätzlich geeigneter Flächen für Gewerbegebiete**

##### **4.4.2.1 Ziele der Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Einschlägig bei Gewerbegebieten können insbesondere die Grundsätze (G) der Wirtschaft im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP vom 01.09.2013 sein.

In Kapitel 5.1 können insbesondere folgende Grundsätze (G) zur Anwendung kommen:

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständigen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

*Zu 5.1 (B) Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei.*

#### **4.4.2.2 Weitere Kriterien**

##### **a) Ausschlusskriterien**

- Siedlungseinheiten von hohem Gestaltungswert
- Siedlungseinheiten mit wichtigen Baudenkmälern
- Nicht angebundene Standorte
- Siedlungseinheiten, die kleiner sind als geplante Gewerbegebiete

##### **b) Befürwortungskriterien:**

- Bestehende Gebäude und Gewerbe auf Flur-Nr. 1189
- Bestehender vorbelasteter Standort an 2 wichtigen Kreisstraßen mit Kreisverkehr
- Nicht oder wenig einsehbare Bereiche
- Bereiche mit natürlich abschirmender Struktur vor bestehenden Wohnsiedlungen

#### **4.4.2.3 Leitbild der Kommune**

**Die Marktgemeinde Ruhstorf/Rott will weitere Arbeitsplätze schaffen und bestehende Arbeitsplätze erhalten**

##### **4.4.2.4 Konzentration von Standorten im Gemeindegebiet**

Insgesamt soll das Leitbild der Marktgemeinde so aussehen, dass eine begrenzte Anzahl von Standorten in Form von Gewerbegebieten entstehen soll.

## **5.0 Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

### **5.1 Anlass**

Der Markt Ruhstorf/Rott beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans „GE Kleeberg“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebauten geschaffen werden sollen.  
Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 1,169 Hektar.

Da mit der geplanten baulichen Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist es zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

### **5.2 Vorhabenstyp**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst ein Plangebiet im nord-östlichen Bereich des Dorfes Kleeberg.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Kreuzungspunkt von den beiden Kreisstraßen PA 10, PA 8 sowie dem dazugehörigen Kreisverkehr

Art der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und der Plandarstellungen ist ausgewiesen  
- Gewerbegebiet Kleeberg nach § 8 Abs. 1 + 2 + 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = 0,6  
GFZ = 0,8  
bis zu 2 Geschossen

### **5.3 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für die Bearbeitung das Vorgehen in vier Arbeitsschritten im so genannten Regelverfahren:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

### 5.3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit eine weitgehend ebene, landwirtschaftlich intensiv als Christbaumkultur genutzte Fläche ohne dauerhaften Gehölzbewuchs; es sind keine Flächen vorhanden, die besonders schutzwürdig und deshalb zu sichern wären.

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter anhand des Vergleichs der Listen 1a bis 1c lt. „Leitfaden“ kann eine Einordnung des Ist-Zustandes erfolgen nach Kategorie I d.h. als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Das Fehlen von Kleinstrukturen sowie den beiden Kreisstraßen mit Kreisverkehr weisen der Gewerbefläche eine geringe Bedeutung zu. Allerdings rechtfertigt die Bedeutung für das offene Landschaftsbild ein Zuordnen zum oberen Wert nach Liste 1a.

### 5.3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen

Ein Eingriff in die Flächen des zu bewertenden Plangebiets in Bezug auf umweltbezogene Belange wird vor allem durch Teilüberbauung und -versiegelung von Flächen erfolgen, wodurch nahezu alle Schutzfunktionen verloren gehen. Da Flächen, die keinerlei erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, nicht vorhanden sind, müssen sämtliche Teilflächen in der Gebietseinstufung einbezogen werden.

In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ A zu, d.h. es handelt sich durchwegs um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die Grundflächenzahl GRZ höher als 0,35 festgesetzt ist.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können. In der Weiterentwicklung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Beeinträchtigungen wird deshalb eine Reihe von grünordnerisch wirksamen Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und festgesetzt.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets und zur Minderung der durch Überbauung und Versiegelung verursachten Beeinträchtigung der Umweltbedingungen sind deshalb

- Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung vorgesehen, darüber hinaus wird festgesetzt:
- Oberflächenwasser aus den Dachflächen und befestigten Flächen ist im Regenwasserrückhalteteich zu sammeln bzw. zu versickern



- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Festsetzung von übergeordnetem Verkehrsleitgrün
- Gliederung von Parkplätzen durch Baumscheiben und Pflanzinseln
- Ausschluss von Sockelmauern bei der Einzäunung zur Erhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten
- Vorschrift zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- besondere Pflanzmaßnahmen an allen Rändern im Übergang zur freien Landschaft
- vorgeschrieben ist ein Freiflächengestaltungsplan bei der Baueingabe

Darüber hinaus ist -im Hinblick auf das Schutzgut Wasser- festzuhalten, dass regelmäßig überschwemmte Bereiche nicht betroffen sind und dass zum Grundwasser ein ausreichender Flurabstand eingehalten wird, so dass die Fundamente der Gewerbehallen nicht in das Grundwasser eindringen. Auch handelt es sich um kein Quellschutzgebiet.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Gewerbegebiet „GE Kleeberg“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente.

### 5.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

a) Geltungsbereich	11.695,39 m <sup>2</sup>
b) Grünflächen	
Sträucher im Süden und Osten	1.560,38 m <sup>2</sup>
Baumreihe im Norden	939,13 m <sup>2</sup>
	2.499,51 m <sup>2</sup>
c) Geltungsbereich ohne Grünflächen	
11.695,39 m <sup>2</sup> ./ 2.499,51 m <sup>2</sup>	= 9.195,88 m <sup>2</sup>

so dass der Ermittlung des Kompensationsbedarfs eine Gesamtfläche zu Grunde zu legen ist von 9.195,88 m<sup>2</sup>

In der Überlagerung der naturschutzfachlichen Bedeutungskategorien mit der Beeinträchtigungsintensität entsprechend der Abb.7 - Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren- lässt sich dem Plangebiet insgesamt Feld AI zuordnen mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3-0,6.

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigeren Kompensationsfaktors rechtfertigen. Dies ist mit den planlichen und textlichen Festsetzungen gegeben, so dass der Faktor im unteren Bereich der Spanne anzusetzen ist.

Andererseits ist mit der Einstufung nach der Bedeutung der Schutzgüter nach oberem Wert innerhalb der Kategorie I insgesamt ein Mittelwert des Kompensationsfaktors angemessen, also 0,5

$$9.195,88 \text{ m}^2 \times 0,5 = 4.597,94 \text{ m}^2$$

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit

**4.597,94 m<sup>2</sup>**

⇒ **0,46 ha**

#### 5.3.4. **Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**, Auswahl geeigneter Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können im Plangebiet nicht bereitgestellt werden. Sie werden ersatzweise im Marktgemeindegebiet Ruhstorf/Rott errichtet.

**Die Ausgleichsmaßnahmen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.**

Diese mögliche Ausgleichsfläche ist:

*Grundstück Pillhamer Feld, Flurstück 1274 (Teilfläche), Gemarkung Ruhstorf:*

An der östlichen Grenze befindet sich ohnehin ein Biotop.

Im direkten Anschluss an dieses Biotop diese Ausgleichsfläche ist in der Kategorie G221 „Mässig artenreiche Seggen oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)“ mit folgenden Kriterien:

Meist 1-2 schürige Seggen- oder binsenreiche extensive, mässig artenreiche Nass- und Feuchtwiesen auf nährstoffreichen Standorten (Kaltion) z.B. mit den Sauergräser (Schlanksegge), 2-zeilige Segge und Waldsimse sowie mit den Binsengewächsen Fadenbinse, spitzblütige Binse und an gestörten Stellen lokal auch mit Flaterbinse.

Ausschlaggebend ist das Vorhandensein eines wesentlichen Anteils an typischen Arten des Feucht- und Nassgrünland (Deckungswert von bis zu 50%) siehe Bayerische LFU 2012 Tabelle 29.

4.600,00 m<sup>2</sup>

**Geforderte Ausgleichsfläche                    4.597,94 m<sup>2</sup>**

**Ermittelte Ausgleichsfläche                    4.600,00 m<sup>2</sup>**

**Die ermittelte Ausgleichsfläche ist höher als die geforderte Ausgleichsfläche.**

### 5.3.5. Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

Das vorgesehene Grundstück ist im Eigentum des Investors und Vorhabens-träger.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen – die nicht im Eigentum der Gemeinde sind – die Bereitstellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig

Die Ausgleichsfläche ist von der Marktgemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

### 5.4. Artenauswahl auf dem eigentlichen Gewerbegrundstück der Flur-Nr. 1193

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Passauer Abteiland und Neuburger Wald. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

#### 5.4.1. a) Feldgehölze

Bäume, als Heckenpflanzen 150-175 cm oder Hochstamm, StU 8-10 cm  
Pflanzabstand maximal 8-10 m

Feldahorn  
Vogelkirsche  
Eberesche

b) Gehölzpflanzung aus verpfl. Sträuchern, 60-100/100-150 cm  
Pflanzabstand 1,50-2,00 m

Hasel  
Hartriegel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Heckenkirsche  
Hundsrose  
Schlehdorn  
Gemeiner Schneeball  
Schwarzer Hollunder

## **6.0 Klimaschutz**

Bezüglich Klimaschutzes hat sich der Marktgemeinderat von Ruhstorf/Rott eingehend mit dieser Frage im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Reduzierung der Treibhausgase und eine Energiewende sind nur möglich, wenn eine Abkehr von fossilen Brennstoffen gelingt und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

## **7.0 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Überwachung der vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird von der Marktgemeinde Ruhstorf/Rott durch Ortsbesichtigung wahrgenommen.

### **7.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 beruft. Zur Anwendung kam dabei das so genannte Regelverfahren. Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

## **8.0 Zusammenfassung**

Am östlichen Ostrand des Dorfes „Kleeberg“ soll im Anschluss an die beiden Kreisstraßen ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird von den beiden Kreisstraßen PA 8 + PA 10 sowie dem Kreisverkehr eingefasst und von der Kreisstraße PA 8 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrsbelästigung, der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung sowie in geringem Ausmaß die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt. Unter anderem sind vorgesehen:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über kommunale Ausgleichsflächen,
- Straßenbegleitgrün,
- die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes
- Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser, Retention in einen Regenwasserrückhalteteich
- Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten
- Landschaftliche Einbindung von PKW-Stellplätzen durch Festsetzungen entsprechender Pflanzungen
- Festsetzung zur Artenauswahl bei Neupflanzungen, beschränkt auf heimische und standortgemäße Arten
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

## **Markt Ruhstorf a.d. Rott**

.....  
Andreas Jakob  
1. Bürgermeister

## **Vorhabensträger**

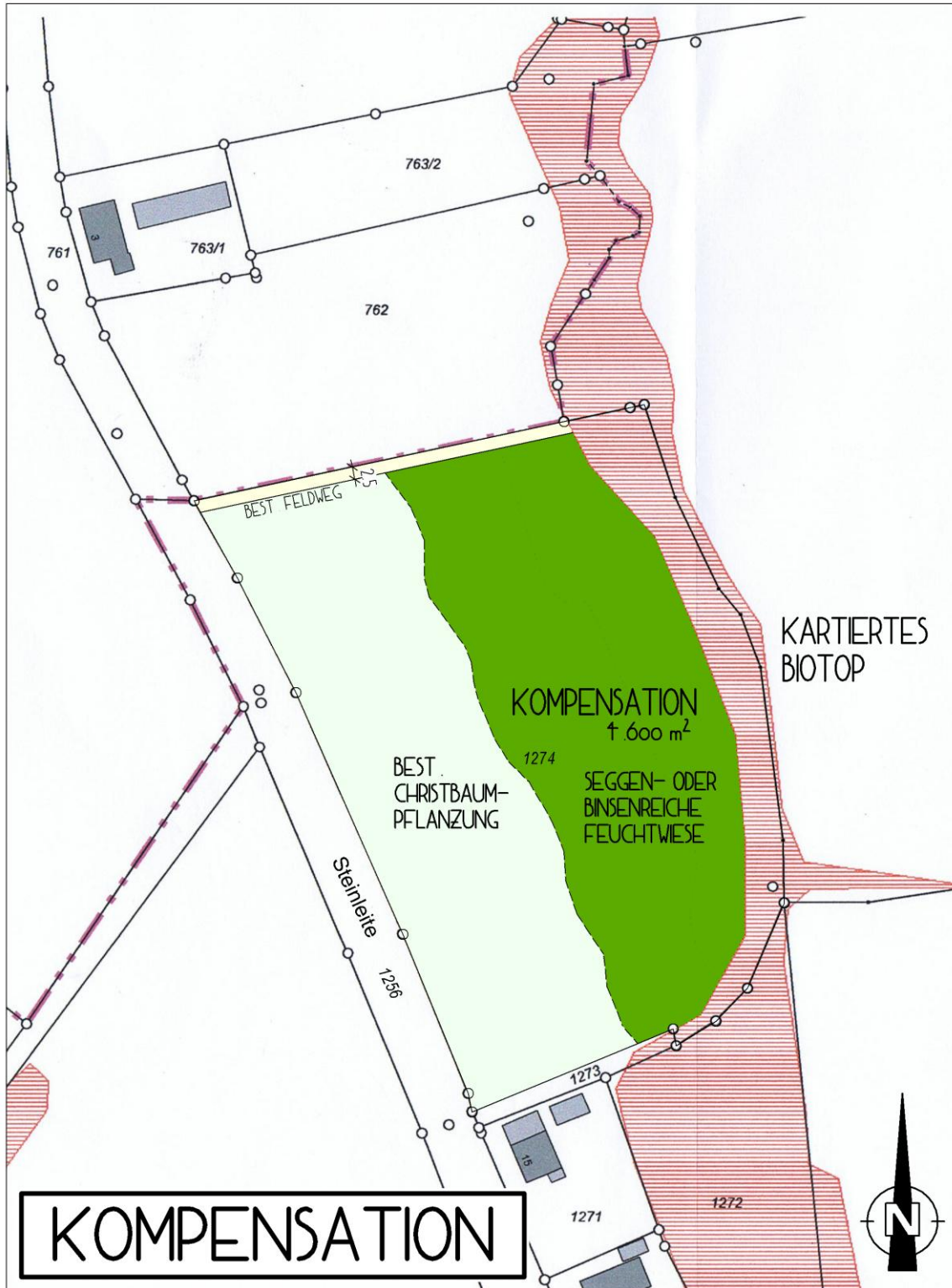
.....  
Manuela Huber

## **Architekturbüro Bauer**

.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner

# **ANHANG**

**KOMPENSATIONSFLÄCHE  
AUF  
FLUR-NR 1274,  
GEMARKUNG RUHSTORF**



# L A G E P L A N      M 1:1000