

Markt Ruhstorf a.d. Rott

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hackerwiese“ durch Deckblatt Nr. 9

Begründung

Planungsträger

Markt Ruhstorf a.d. Rott
Am Schulplatz 8+10
94099 Ruhstorf a.d. Rott
Telefon 08531 9312 - 0

Planung

raum + zeit

Landschaftsarchitektur Stadtplanung

Tobias Nowak und Yvonne Hammes
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Papiererstraße 3
84034 Landshut
Telefon 08 71/2 35 66
Telefax 08 71/8 90 06

info@raumzeitlandschaft.de
www.raumzeitlandschaft.de

Bearbeiterinnen

Y. Hammes, A. Huber

Datum

14.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.	Bestand	3
3.	Natürliche Grundlagen	4
3.1	Naturraum	4
3.2	Geologie und Böden	4
3.3	Hydrologie	4
3.4	Potentielle natürliche Vegetation	5
4.	Vorgaben örtlicher und überörtlicher Planungen	5
4.1	Raumordnung, Landes- u. Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	6
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Neumarkt	7
4.4	Biotopkartierung	7
4.5	Aussagen zum Artenschutz	7
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
6.	Grünordnerische Festsetzungen	10
7.	Grünordnerisches Konzept	10
8.	Denkmalschutz	10
9.	Immissionsschutz	10
10.	Alternativen	11
11.	Ausgleich	11
11.1	Allgemeines	11
11.2	Einstufung des Bestandes	11
11.3	Ermittlung der Eingriffsschwere	12
11.4	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	12
11.5	Ausgleichsmaßnahmen	13
12.	Finanzielle Auswirkungen	13
13.	Umweltbericht	14
14.	Quellen:	15

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die vorliegende Änderung ist die geplante Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 668/3 Gemarkung Ruhstorf als Stellplatzfläche (Ausführung als Schotterrasen) für PKW durch die Firma Schuster Automobile, Rotthofer Straße 10, die derzeit als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Hackerwiese ausgewiesen ist.

Der Markt Ruhstorf a. d. Rott verfolgt bereits seit geraumer Zeit das Ziel, die betreffende Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die aktuelle wirtschaftliche Dynamik am Standort hat die Dringlichkeit dieses Vorhabens massiv verschärft:

Ein global agierendes Unternehmen mit Hauptsitz in Friedrichshafen und weiteren Standorten in Europa, Asien und Amerika verzeichnet am hiesigen Standort ein starkes Wachstum. Um die Kapazitäten der Firma am Standort zu sichern und eine Abwanderung zu verhindern, konnte Ende letzten Jahres ein entscheidender Grunderwerb realisiert werden. Die Firma hat hierzu Flächen von der Firma Schuster übernommen. Durch dieses Zugeständnis an die Firma zur Sicherung des Standortes ist die Firma Schuster nun zwingend auf die Nutzung des Grundstücks 668/3 Gemarkung Ruhstorf angewiesen. Die Errichtung der Stellplatzfläche ist für die Firma Schuster eine betriebsnotwendige Maßnahme, um den operativen Betrieb nach dem Verkauf einer Teilfläche an die benachbarte Firma dauerhaft aufrechtzuerhalten.

Der Erhalt und die Erweiterung beider Unternehmen sind für den Markt Ruhstorf a. d. Rott sowie die gesamte Region von herausragender Bedeutung. Die Schaffung der Stellplatzflächen ist die notwendige Voraussetzung, um das Gewerbegebiet zukunftsfähig zu ordnen. Die herausragende Bedeutung des Gewerbegebietes ist vor dem Hintergrund der Schließung von Gewerbebetrieben sowie den allgemein schwierigen Rahmenbedingungen in der Marktgemeinde Ruhstorf zu betrachten. Ein erheblicher Teil des für Gewerbetreibende relevanten Gemeindegebiets ist von Überschwemmungsgebieten betroffen, was eine Nutzung als Gewerbegebiet weitestgehend ausschließt.

2. Bestand

Das Planungsgebiet stellt eine Teilfläche der Fl. Nr. 668/3 der Gemarkung Ruhstorf a.d. Rott mit einer Größe von ca. 6.600 qm dar. Im Norden grenzt an das Planungsgebiet die Rotthofer Straße, im Osten eine Böschung der Rotthofer Straße, die hier ca. 4 m höher liegt. Im Süden grenzt die Bundesstraße B388 mit begleitender Straßenböschung an, wobei die Böschung im Südosten ca. 4 m und im Südwesten nur noch 1 m hoch ist. Im Westen grenzt das restlich Flurstück 668/3 an, dahinter eine Unterführung der B388.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet „GE Hackerwiese“ des Marktes Ruhstorf a.d. Rott dar und ist zum Teil mit Obstbäumen bepflanzt, zum Teil wird es als Grünland genutzt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden daher nicht vollständig wie festgesetzt umgesetzt, weil die Bepflanzung der gesamten Fläche mit Obstbäumen geplant war.

3. Natürliche Grundlagen

3.1 Naturraum

Das Planungsgebiet zur Naturräumlichen Einheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ darin der Naturräumlichen Untereinheit O54 „Unteres Inntal“.

3.2 Geologie und Böden

Nach der geologischen Übersichtskarte Bayern, M = 1: 500.000 liegt das Gelände im Bereich Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen).

Nach der Übersichtsbodenkarte Bayern, M = 1: 25.000 stellt sich der Bodentyp als fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) dar (Quelle BayernAtlas-plus).

3.3 Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer, die Rott, liegt etwa 225 m in südlicher Richtung.

Ein amtlich festgelegter Überschwemmungsbereich ist nicht vorhanden, die Fläche befindet sich jedoch in einem wassersensiblen Bereich und teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Ein Heilquellenschutzgebiet oder Trinkwasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.



Abb.1 Hochwassergefahrenfläche HQextrem, Geltungsbereich schwarze Strichellinie
(Quelle: Grundlage BayernAtlas-plus, Bearbeitung raum + zeit)

3.4 Potentielle natürliche Vegetation-

Natürlicherweise würde im Planungsgebiet ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald vorherrschen (Quelle: UMWELTATLAS).

4. Vorgaben örtlicher und überörtlicher Planungen

4.1 Raumordnung, Landes- u. Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

Laut Landesentwicklungsprogramm zählt das Planungsgebiet zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf als Kreisregion. Ruhstorf a. d. Rott ist als Mittelzentrum eingestuft.

Die das Planungsgebiet betreffenden Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) stellen sich wie folgt dar (BayStMWi 2023):

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. ...

3.2 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.

3.3 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.

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

Es handelt sich um eine angebundenen innerörtlichen Standort, Ziele der Landesentwicklung stehen der Planung nicht entgegen.

Regionalplan Region 12 Donau-Wald

Für das Untersuchungsgebiet selbst werden keine Aussagen im Regionalplan 12 Donau-Wald getroffen. Folgende für den Bebauungsplan „GE Hackerwiese“ relevante Ziele und Grundsätze sind im Regionalplan aufgeführt (Regionaler Planungsverband Donau-Wald 2019):

Alll - Zentrale Orte

2.4.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, das gemeinsame Mittelzentrum Pocking/Ruhstorf a.d. Rott in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind anzustreben:

- die Stärkung des Dienstleistungsbereichs

B I – Freiraum, Natur und Landschaft

1.4 (G) Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau soll vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.

Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

Es stehen der Bauleitplanung keine Ziele der Landes- und Regionalplanung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Ruhstorf a.d. Rott vom 03.07.2000 ist das gesamte Planungsgebiet als Gewerbegebiet mit Durchgrünung und Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Eine Änderung ist nicht erforderlich.



Abb.2 Auszug Flächennutzungsplan Markt Ruhstorf a.d. Rott

4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Neumarkt

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau ordnet das Planungsgebiet dem Naturraum 054 (Unteres Inntal) zu, das folgendermaßen charakterisiert wird:

Das Untere Inntal besteht überwiegend aus Niederterrassenschottern mit hoher Wasserdurchlässigkeit. Durch Grundwasserabsenkungen und den damit einhergehenden Wandel von semi-terrestrischen Böden zu terrestrischen Böden ist der Naturraum durch intensive Landnutzung geprägt. Weiterhin weist der Naturraum eine starke Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auf. Wertvolle Biotopflächen des Naturraums umfassen vorwiegend Auwälder und Gewässerlebensräume. Konkrete Ziele sind für das Planungsgebiet nicht genannt.

4.4 Biotopkartierung

Es sind keine Biotope innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung kartiert.

4.5 Aussagen zum Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Der Änderungsbereich stellt sich wie oben erwähnt teilweise als Grünland mit Obstbäumen, teilweise als Grünland dar. Die Gehölze werden zum Großteil erhalten. Die Obstbäume, die nicht erhalten werden können, weisen nach Ortseinsicht keine Höhlen und Stammanrisse auf.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten und ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden nicht festgestellt.

Prognose der Verbotsverletzung

Durch das Vorhaben werden zum einen Gehölze dauerhaft entfernt. Die Entfernung der Gehölze stellt einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zudem erfolgen ergänzende Neupflanzungen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

4.6 Vorgaben staatliches Bauamt Passau bzgl. Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße B388

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße B388 (20 m Abstand zum Fahrbahnrand der B388, siehe Plan). In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Passau wurde festgelegt, dass die Flächeninanspruchnahme auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen ist, um den Abstand zur Bundesstraße so groß wie möglich zu halten. Die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme ist zu begründen. Hierzu wird auf Ziffer 1 der vorliegenden Begründung Anlass und Notwendigkeit verwiesen.

Die Abstände sind so zu wählen, dass die Errichtung eines Beschleunigungsstreifens im Süden des Planungsgebietes entlang der B388 möglich ist.

Um den notwendigen Platzbedarf zu ermitteln, sind folgende Abmessungen des Beschleunigungsstreifens zu berücksichtigen:

- 3,50 m Fahrstreifenbreite
- 0,50 m Randstreifen
- 1,50 m Bankett
- Böschung Neigung 1:1,5
- 2,0 m Entwässerungsmulde
- Länge Beschleunigungsstreifen 150 m + 10 m

Berechnung des Platzbedarfs:

Höhe der östlichen Böschung gemäß BayernAtlas ca. 4,00 m,

$$3,50 \text{ m} + 0,50 \text{ m} + 1,50 \text{ m} + 6,00 \text{ m} + 2,00 \text{ m} = 13,50 \text{ m}$$

Die Böschung flacht nach Westen ab,

Höhe der westlichen Böschung gemäß BayernAtlas ca. 2,50 m

$$3,50 \text{ m} + 0,50 \text{ m} + 1,50 \text{ m} + 3,75 \text{ m} + 2,00 \text{ m} = 11,25 \text{ m}$$

Für das Baufeld wurden zwei hintereinander parkende KFZ (2 x 5m + je 1m Abstand) plus 0,50 m Abstand zur nördlich angrenzenden Straße eingeplant, so dass das Baufeld hier 12,50 m breit ist. Im östlichen Bereich, wo keine direkte Zufahrt möglich ist, wurde noch eine 3 m breite Fahrspur zusätzlich gerechnet. Ein Abstand zur nördlich angrenzenden Straße ist hier nicht notwendig, so dass das Baufeld hier 15,00 m breit ist.

Der Platzbedarf für eine ggf. zukünftig zu errichtende Einfädelspur ist gewährleistet, was folgende Abbildungen belegen:

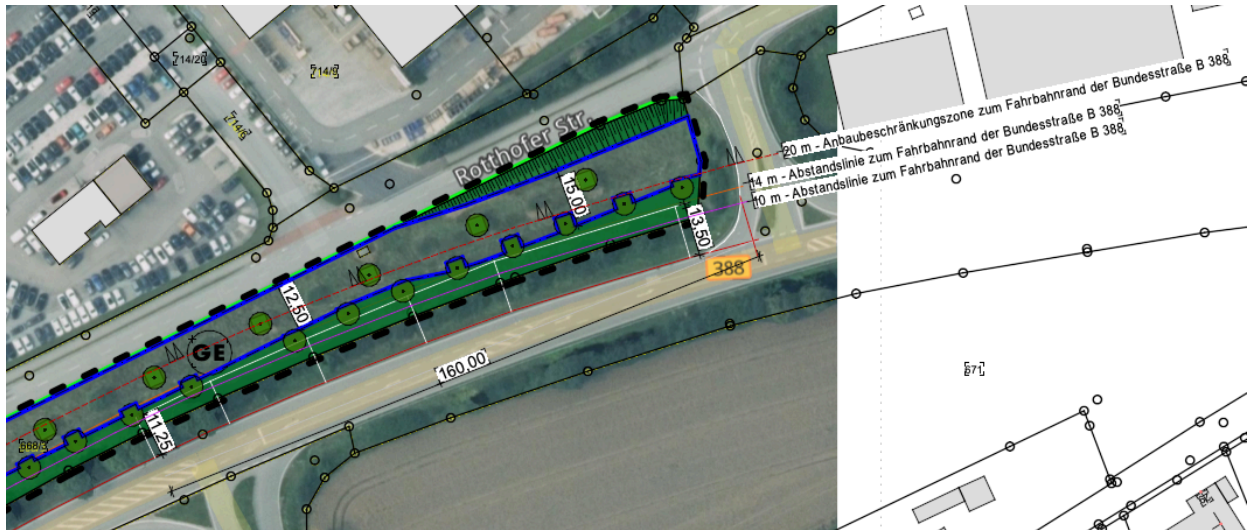


Abb. 3: Erforderliche Abstände Einfädelspur B388 (weiße Linien)

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

Für die vorgesehene Nutzung als Stellplätze ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO erforderlich, da Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.

Zulässig sind lediglich Stellplätze für Mitarbeiter und lagernde PKW eines Autohauses.

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Festsetzung der Grundfläche ergibt sich aus der Planzeichnung und dient der Begrenzung der notwendigen Eingriffe auf das erforderliche Mindestmaß.

Es wird durch Baugrenzen eine maximale überbaubare Grundfläche festgesetzt.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild minimiert bleiben.

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Einfriedung, da keine Gebäude zulässig sind.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zum Wasserhaushalt dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und dem Grundwasserschutz.

Sämtliches im Gewerbegebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es ist ohnehin nur die Errichtung von Schotterrasenstellplätzen vorgesehen. Zudem fällt

das Gelände leicht von Nord nach Süd, so dass das Niederschlagswasser in die Grünfläche im Süden entlang der Böschung der B388 geleitet wird.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Durch die Festsetzung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Erhaltung Bestandsbäume, Bepflanzung und Einsaat der Freiflächen

Die vorhandenen Obstbäume werden soweit möglich erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt, um die Stellplätze landschaftlich einzubinden. Zudem ist die Einsaat und Pflege von blütenreichem Extensivgrünland auf den nicht überbaubaren Freiflächen vorgesehen, um das Landschaftsbild zu bereichern.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ausgleichsflächen werden zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

7. Grünordnerisches Konzept

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Einsaat und extensive Pflege von Grünland
- Festgesetzte Baumpflanzungen

Insgesamt werden durch die Grünordnung die negativen Auswirkungen wie geringfügige Versiegelung von Böden sowie Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Stellplätze gemindert.

8. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Es wird auf Art. 8 DSchG verwiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Immissionsschutz

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Umnutzung einer Ausgleichsfläche in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (Parkplatz) im Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen. Es ist mit keinen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zu rechnen.

10. Alternativen

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

11. Ausgleich

11.1 Allgemeines

Über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen dieser Abwägung sind auch die Belange des Umweltschutzes nach § 1a BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft entweder vermieden oder ausgeglichen werden. Die Bilanzierung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“ (BAYSTMVU 2021).

Da das Flurstück eine bestehende Ausgleichsfläche für den rechtskräftigen BBP „GE Hackerwiese“ darstellt (siehe Plan Flächenaufstellung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vom 01.10.2001, Grünfläche B, 6727 m², Anerkennung 50 % = 3.363,5 m²), wird dieser Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Dabei ist je nach Ausgangs- und Zielzustand der externen Fläche ein Zeitzins (Faktor) mit aufzunehmen. Die bestehende Ausgleichsfläche stellt sich als G211 (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) dar und nicht als artenreiche Flachland-Mähwiese. Die Obstbäume weisen keine Höhlen oder Spalten auf, die aus tierökologischer Sicht wertvoll wären. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird daher pro Jahr seit Herstellung 2% hinzugerechnet. Dem entspricht bei Herstellung im Jahr 2002 24 Jahre x 2% = 48%:

$3.363,5\text{m}^2 + 48\% = \mathbf{4.978\text{ m}^2}$.

Der neue Eingriff wird nach BayKompV berechnet und ebenfalls aufgrund von mangelnden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Hackerwiese auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Als Aufwertung für das Landschaftsbild und zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden die festgesetzten Gehölze südlich der Rothhofer Straße im Zuge der Baumaßnahme ergänzt.

11.2 Einstufung des Bestandes

Die Eingriffsfläche wurde bzgl. Schutzgut Arten und Lebensräume vor Herstellung der Streuobstwiese als Acker (A11) genutzt.

Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden durch die geplanten Neuausweisungen von Gewerbeflächen (Parkplätze) bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen zwischen zwei bestehenden Straßen, der Neupflanzung von weiteren Obstbäumen sowie der geringen Versiegelung lediglich durch Schotterrasen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

11.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 11.2 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Fläche von 3.600 m² als bebaubare Fläche ausgewiesen. Durch die geplante Nutzung als Parkflächen führt der Bebauungsplan zu einem Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensräume mit einer entsprechenden GRZ von 0,55 (3.600m² : 6.600 m²). Der Eingriff muss durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Als Ausgangszustand wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 20.08.2026) der Ausgangszustand vor der damaligen Planung der Ausgleichsfläche (A11 Acker) angesetzt.

11.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Ausgleichsbedarf

Biotopnutzungstyp	Fläche in m ²	Eingriff (Wertpunkte/m ²)	WP Gesamt
A11 Acker	6.600	2	13.200
x GRZ 0,55 = auszugleichender Eingriff			7.260

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5,5% für das Gewerbegebiet wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

Baumpflanzung (heimisch, keine Zierformen)	2,5%
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0%
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen	1,0%
versickerungsfähige Beläge	1,0%
Summe	5,5%

Auszugleichender Eingriff in WP	abzüglich Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
7.260	- 5,5% (= 399 WP)	6.861

Zusätzlich kommt der 1:1 Ausgleich für die bestehende Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet „GE Hackerwiese“ mit einer Fläche von 3.363,5 m² hinzu. In Wertpunkte umgerechnet stellt sich dieser Ausgleichsbedarf wie folgt dar:

Entwicklungsziel B432 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (10 WP/m²)

Biotopnutzungstyp	Aufwertung (Wertpunkte/m ²)	Fläche in m ²	WP gesamt (gerundet)
aus A11 (2 WP/m ²)	8	3.363,5	26.908
+ Timelag 2% x 24 Jahre = 48%			12.916

+ Ausgleichsbedarf in Wertpunkten für Erweiterung Gewerbegebiet (siehe oben)	6.861
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	46.685

11.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt bereitgestellt.

12. Finanzielle Auswirkungen

Aus den vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Markt Ruhstorf a.d. Rott. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

13. Umweltbericht

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind im Zuge der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht liegt den Verfahrensunterlagen bei.

Aufgestellt am 14.09.2026



Dipl. Ing. (FH) Yvonne Hammes, Landschaftsarchitektin bdla, Landshut

14. Quellen:

BaySt/MUV (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau. – Freising, März 2004

BaySt/MUV (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) - Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, München, Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014

BaySt/MUV (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung) - Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Dezember 2021

BaySt/MWi (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). –Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Stand: 1. Juni 2023

Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott (2000): Flächennutzungsplan – Landshut, den 03.07.2000

Regionaler Planungsverband Donau-Wald (2019): Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Internetquellen:

<https://www.bayernatlas.de>

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur