Markt

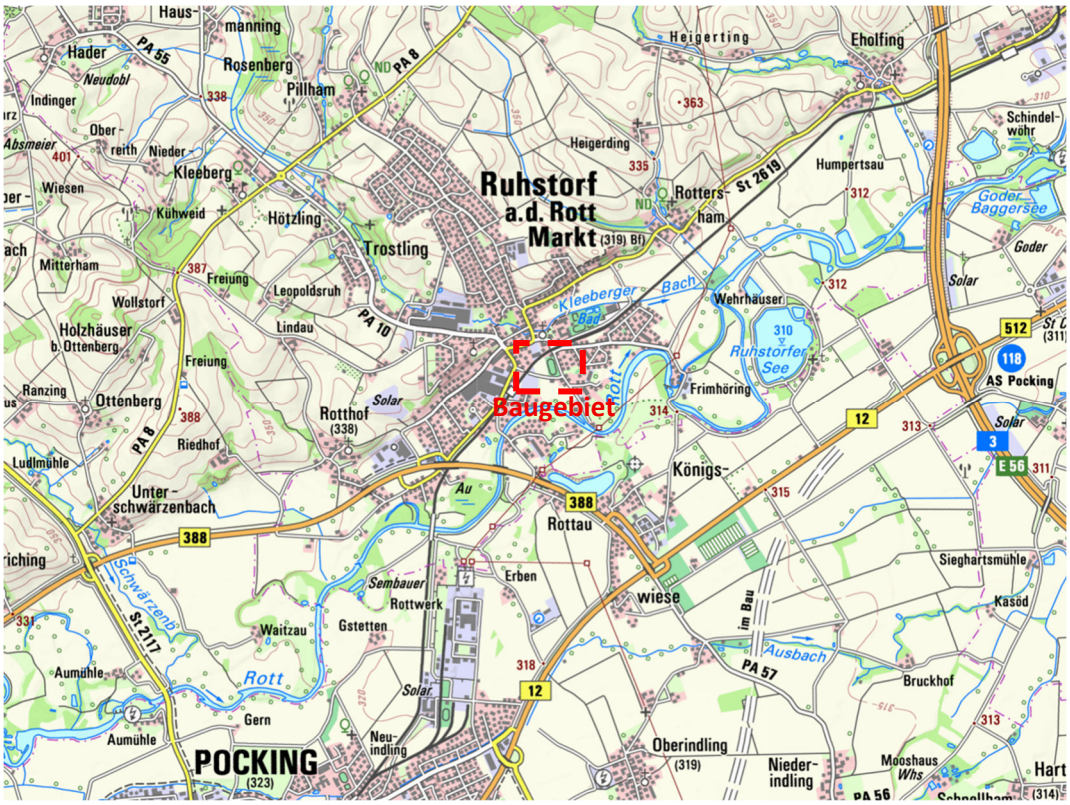
RUHSTORF AN DER ROTT

Bebauungsplan
"Neubau LfL Ruhstorf“

Begründung

Satzungsfassung

<u>Übersichts-Lageplan</u> (ohne Maßstab):



Bearbeitungsvermerke:

Vorentwurf	27.06.2025/js
Entwurfskonzept	31.07.2025/js
Entwurf	15.09.2025/js-sp
Satzung	10.11.2025/js

Bericht Nr. 3485.Begr

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf. Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung, Verfahren 2

2 Kennzahlen der Planung 4

3 Plangebiet 5

4 Städtebau 7

5 Grünordnung 10

6 Umwelt, Natur- und Landschaft 12

6.1 Umweltzustand und Umweltauswirkungen 12

6.2 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen 16

6.3 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung 17

6.4 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen 17

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 17

6.6 Monitoring 18

6.7 Zusammenfassung Umwelt 18

7 Erschließung 19

7.1 Verkehrserschließung 19

7.2 Wasserversorgung, Löschwasser, Brandschutz 19

7.3 Entwässerung 20

7.4 Energieversorgung 21

7.5 Abfallentsorgung 21

7.6 Daten und Telekomunikation 21

8 Immissionsschutz 22

Anhang:

1 [Schallgutachten]
C. Hentschel Consult. Aufstellung des Bebauungsplans „SO LfL Ruhstorf a.d. Rott durch den Markt Ruhstorf a.d. Rott, Landkreis Passau. Schalltechnische Untersuchung. August 2025.

1 Anlass und Ziele der Planung, Verfahren

Als Teil der Heimatstrategie der Bayerischen Staatsregierung soll, im Zuge einer Erweiterung und Modernisierung, für die Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) am Standort Ruhstorf an der Rott ein neuer Forschungscampus etabliert werden. Dafür wurden im Vorfeld die benötigten Flächen durch den Freistaat Bayern erworben, sie werden seitens der LfL bereits als Versuchsflächen genutzt. Der Forschungscampus setzt sich insbesondere mit Themen wie zukunftsfähigen Anbausystemen, Digitalisierung in der Landwirtschaft und der Diversifizierung landwirtschaftlicher Betriebe auseinander.

Zur Ordnung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung stellt der Markt Ruhstorf a. d. Rott einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung siedlungsnaher Flächen für Bebauung und stellt damit eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Bauplanungsrechtlich ist die Fläche als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Misch- und Wohngebiet dargestellt. Die festzusetzende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter, eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich		2,441 ha
Straßen und Wege öffentlich	0,326 ha	
Bauland netto (SO)	2,112 ha	
darin		
Überbaubare Grundstücksfläche	1,415 ha	
Zulässige Grundfläche	1,267 ha	

3 Plangebiet

Das Plangebiet liegt etwa 100 Meter südlich des Rathauses und der Bahnlinie Passau – Neumarkt-St. Veit im südöstlichen Teil der Ortschaft Ruhstorf a.d. Rott. Der Bereich wurde erst ab den 1950er Jahren baulich besiedelt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,43 Hektar auf den Grundstücken Fl.-Nr. 403, 404 (T) und 475 (T), jeweils Gemarkung Ruhstorf a.d. Rott, wobei Fl.-Nr. 403 das Hauptbaugrundstück darstellt und die beiden anderen Flurnummer jeweils die beiden bestehenden Erschließungsstraßen Zeindlweg und Bachanger wiedergeben. Im Norden und Westen grenzen die Bahnlinie Passau – Neumarkt-St. Veit sowie ein privates Wohnanwesen an. Im Osten und Süden verlaufen die Ortsstraßen Bachanger und Zeindlweg. Die südlichen angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, östlich angrenzend zum Bachanger befindet sich ein Wohngebiet, festgesetzt durch den Bebauungsplan „Firmhöringer Straße“.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Auszug

Derzeit wird die Fläche nicht baulich genutzt. Im östlichen Teil befindet sich ein Fußballfeld, im westlichen Teil gartenbauliche Versuchsflächen der LfL. Das Gelände ist weitestgehend eben, siehe die Höhenschichtlinien im Bebauungsplan; der Tiefpunkt befindet sich im Südosten des Plangebietes auf einer Höhe von etwa 316,9 m+NHN.

Abbildung 2: Lufbild (ohne Maßstab)

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein faktisches Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Rott, siehe dazu die nachrichtliche Wiedergabe im Bebauungsplan. Derzeit gilt die bei HQ_{100} überschwemmte Fläche als faktisches Überschwemmungsgebiet; entsprechend ist § 77 WHG maßgeblich (Erhalt Rückhalteflächen, bei überwiegendem Allgemeinwohl und Ausgleichsmöglichkeit). Das Landratsamt Passau hat das Verfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes durch Rechtsverordnung bereits eingeleitet, das Anhörungsverfahren läuft derzeit. Nach Abschluss des Festsetzungsverfahrens gelten für die Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten die deutlich strengeren Vorschriften des § 78 Abs. 1 bis 3 WHG.

4 Städtebau

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, siehe dazu die Darstellung im Bebauungsplan. Es zeigt eine mögliche und städtebaulich sinnvolle Anordnung der erforderlichen Anlagen und Einrichtungen auf. Somit kann es auch als Grundlage und als Nachweis für die Zweckmäßigkeit des Bebauungsplanes dienen. Abstrahierend davon wurden die Festsetzungen möglichst flexibel getroffen, um Spielraum für planerische Lösungen eines zukünftigen Totalunternehmers zu lassen. Grundsätzlich sind auch andere Gebäudepositionierungen als im städtebaulichen Konzept innerhalb der Baugrenzen denkbar, auf eine sinnvolle Anordnung hinsichtlich der Funktionszusammenhänge der verschiedenen Baukörper ist zu achten.

Aufgrund der faktischen Überschwemmungsflächen im Osten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan darin ausschließlich geländebündige Flächen für Stellplätze und keine Hochbauten fest. Die Lage des Plangebietes in den hochwasserbeeinflussten Flächen und die daraus hervorgehenden Planungseinschränkungen werden als Grundzüge der Planung gewertet, spätere Befreiungen von Festsetzungen in Bezug auf den Hochwasserschutz werden nicht erteilt.

Bei der Planung der Niederlassung des LfL sind folgende Nutzungseinheiten zu berücksichtigen, der Ausbau des Standorts soll in zwei Bauabschnitten erfolgen:

1. Bauabschnitt:

1- Ein Büro- und Mehrzweckgebäude
2- Das Technikum inklusive der hierzu notwendigen Freianlagen (offen sowie überdacht)

2. Bauabschnitt:

1- Eine Maschinen- und Lagerhalle
2- Ein Gewächshaus
3- Ein Erweiterungsgebäude

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die hierin zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind zweckentsprechend eindeutig definiert und umfassen sämtliche absehbaren und zu erwartenden Nutzungsbedürfnisse der LfL.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird hier durch eine Grundflächenzahl und eine Wandhöhe festgelegt. Für die Höhenentwicklung wird ein Maß von 12,9 m über dem (bestehenden) Gelände als ausreichend und städtebaulich verträglich angesehen. Das Maß ergibt sich aus der Anzahl notwendigen beziehungsweise auch unter dem Aspekt flächensparenden Bauens sinnvoller Anzahl an Geschossen. Dabei sind aus Gründen des Hochwasserschutzes auch Mindesthöhen für die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss zu berücksichtigen. Diese muss aufgrund der angrenzenden Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem) oberhalb des hierbei kritischen Wasserspiegels liegen. Die Grundflächenzahl von 0,6 bietet ausreichend Flexibilität, um die benötigten baulichen Anlagen im Plangebiet unterzubringen, auch unter Berücksichtigung der sogenannten GRZ II (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen sowie durch Flächen für Stellplätze definiert. Diese wurden möglichst flexibel gehalten. Sie berücksichtigen den Ausschluss von Hochbauten in Überschwemmungsflächen. Als **Bauweise** ist eine abweichende festgelegt, die unter Einhaltung von seitlichen Grenzabständen entsprechend möglicher Erfordernisse auch Gebäudelängen von auch mehr als fünfzig Metern zulässt. Die Tiefe von **Abstandsflächen** wurde innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches mit dem 0,2-fachen der Wandhöhe H festgesetzt, dies entspricht der

Abstandsflächenregelung der BayBO in einem Gewerbegebiet und damit auch der tatsächlichen Nutzung der zu erwartenden Gebäude (Bürogebäude, Werkstätten, etc.). Für Abstandsflächen zu den außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches angrenzenden Grundstücksflächen hin wird eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4H festgesetzt. Dies soll die Verträglichkeit des Vorhabens zu den angrenzenden Grundstücken sicherstellen und die Nachbarschaftsinteressen wahren. Die Mindesttiefe von Abstandsflächen von 3,0 m gem. Art 6 (5) BayBO bleibt grundsätzlich geltend, jedoch kann, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen, diese unterschritten werden. Diese Möglichkeit zur Ausnahme wird durch die im städtebaulichen Konzept dargestellte Problematik im Südwesten des Plangebietes begründet. Hier stehen die Maschinenhalle und das Gewächshaus mit verringerter Abstandsfläche zueinander um die notwendigen Nutzungen sinnvoll und in funktionalem Zusammenhand im Plangebiet unterzubringen. In diesem konkreten Fall scheinen die Belange des Brandschutzes trotz der Unterschreitung der 3,0 m Abstandsfläche gem. BayBO ausreichend gewahrt zu sein. Ähnliche Konstellationen hinsichtlich der Gebäudepositionierung können aufgrund des Charakters des Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan nicht ausgeschlossen werden und sollen, unter Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes, zulässig sein.

Als **Dachform** werden Flach-, Pult- und Satteldächer zugelassen. Hieraus resultiert ausreichend Flexibilität, um für die verschiedenen Gebäudetypen die jeweils günstigste Dachform zu wählen. Flachdächer und nur leicht geneigte Dächer sind ab einer Bagatellgrenze von 50 m² zu begrünen, darüber hinaus sind diese mit Anlagen zur Solarenergienutzung zu versehen. Eine Festsetzung hierzu ist mit Verweis auf Art. 44 a BayBO nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage in bzw. direkt angrenzend an Extremhochwasserflächen sind **Gebäudeeingänge** (und damit die Fußbodenoberkante) sowie andere Fassadenöffnungen erst ab einer Höhe 317,6 m+NHN zulässig. Dies dient dem Schutz der Innenräume vor Überflutungsschäden.

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports (offene Garagen) zulässig. In Flächen für Stellplätze und Carports sind ausschließlich offene Stellplätze sowie Stellplätze mit Schutzdächern (z.B. als PV-Anlagen) zulässig. Wände sind aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes und der damit einhergehenden Wasserverdrängung und Ablufsshinderniss im Hochwasserfall unzulässig. Grundsätzlich ist innerhalb der faktischen Überschwemmungsgebiete die Oberkante der Stellplatzanlage, inklusive der Zuwegungen (Fahrzeuge als auch Fußgänger), unterhalb einer Höhenkote 316,9 m+NHN zu errichten. Dies dient dem Erhalt der bestehenden Retentionsvolumen innerhalb des Plangebietes. Geringfügige Eingriffe in den Stauraum für notwendige Rampen (z.B. zur Sicherstellung der Barrierefreiheit) sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Detail mit der zuständigen Fachstelle abzustimmen. Stellplätze sind zur Verringerung von Beeinträchtigungen von Wasserhaushalt und Boden in wasserdurchlässiger Art zu gestalten.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes kann das Vorhandensein eines Bodendenkmals nicht ausgeschlossen werden, Indiz hierzu ist der Fund von Resten einer mittelalterlichen Siedlung auf einem Privatgrundstück im Bereich der Kreuzung Zeindlweg – Bachanger. Entsprechend der Vermutung auf ein Bodendenkmal ist Art 7 Abs 4 BayDSchG einschlägig. Darüber hinaus gilt nach DSchG: Art. 8 : „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. […]“. Nach Abstimmung mit dem BLfD ist vor Baubeginn eine

Sondierung des Bereiches durchzuführen um ein Vorkommen entweder auszuschließen oder vor Eingriffen in das Denkmal den richtigen Umgang mit dem Fund zu klären.

Im Zuge der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung hat sich herausgestellt, dass bei aktueller Nutzungsabsicht keine Schallschutzwand entlang des Bachangers notwendig ist. Sollte sich dies langfristig ändern so ist darauf zu achten, dass die möglicherweise notwendige Schallschutzwand mit ausreichend Bodenabstand zu errichten ist, damit der Wasserabfluss bei Hochwasserereignissen nicht gestört wird. Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt soll entsprechend die Unterkante der Schallschutzwand nicht tiefer als 317,18 m+NHN liegen.

5 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote dazu, dem Vermeidungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich in Kapitel 6 wieder gegeben.

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65-Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit 054 Unteres Inntal. Potentiell natürliche Vegetation ist Zittergras-Seggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen durch lagemäßig festgesetzte Baumpflanzungen als Hochstämme gegliedert. Die grenzbegleitende Bepflanzung dient einer angenehmen Eingliederung in den Siedlungsraum und stützt darüber hinaus die gestalterische Qualität des Vorhabens als auch der umliegenden Straßenräume.

Neben der Baumreihe entlang des Bachangers soll die Stellplatzanlage visuell vom Straßenraum und der Anwohner im Osten abgeschirmt werden. Hierzu ist eine Pflanzung von Strauchgruppen entlang der Ostgrenze des Grundstücks vorgesehen. Sollte doch eine Schallschutzwand notwendig sein, könnte diese Strauchpflanzung auch durch Klettergehölze an der Schallschutzwand ersetzt werden.

Darüber hinaus sind offene Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Mit einem Schlüssel von 1 Baum je 10 Stück offene und 1 Baum je 20 Stück überdachte Stellplätze ist sichergestellt, dass ausreichende vertikale Grünstrukturen im Bereich der Parkplätze vorhanden sein werden. Neben den lagemäßig festgesetzten Bäumen und der Stellplatzbepflanzung sind außerdem 1 Baum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, eine ausreichende Menge um eine insgesamt angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen.

Dachflächen sind, sofern eine geeignete Neigung vorhanden ist, zu begrünen, um das Mikroklima innerhalb des Plangebietes sowie die ökologische Vielfalt zu begünstigen.

Große, öffnungslose Fassaden sind aus selbigem Grund mit Klettergehölzen zu versehen. Geeignete Kletterhilfen sind artenkonform auszuwählen und fachgerecht anzubringen.

Nachfolgende Gehölzarten sind geeignet, den in den Festsetzungen enthaltenen Kriterien am vorliegenden Standort gerecht zu werden:

<u>Liste standortheimischer Bäume</u>

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

<u>Liste standortheimischer Sträucher</u>

Berberis vulgaris	Berberitze

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosa	Roter Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste Klettergehölze

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Humulus lupus	Gewöhnlicher Hopfen
Lonicera caprifolium	Gewöhnliches Geissblatt
Vitis sylvestris	Wilde Weinrebe

6 Umwelt, Natur- und Landschaft

6.1 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Schutzgüter Wirkfaktoren	Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Fläche	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung		O	O	O	O	o	O			
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen					O			O		
	Geländegestaltung		O		O	O			O		
Bau	Geländeveränderung				O	O					
	Baulärm	O	O								
Betrieb	Verkehrslärm	O	O								
	Außenbeleuchtung		O								
	Ziel- /Quellverkehr	O									

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Plangebiet wird bereits intensiv genutzt, im westlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im östlichen Bereich wird die Grünfläche als Sportplatz genutzt. Es befinden sich keine ökologisch wertvollen oder nennenswerten Vegetationsstrukturen innerhalb der Fläche.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahntrasse, entlang dieser könnten Zauneidechsen vorkommen. Nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ist eine Sicherung der möglichen Population durch Reptilienschutzzaun während des Baubetriebes vorzusehen um somit mögliche Verbotstatbestände (Tötung) während der Bauarbeiten auszuschließen. Auf dem angrenzenden Privatgrundstück Flurnummer 402 Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott befindet sich ein kleines Stillgewässer, aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege des Gartenumfeldes und der isolierten Lage zu anderen Gewässerstrukturen gibt es keine Anhaltspunkte, dass der Teich artenschutzrechtliche Relevanz hinsichtlich Amphibien hat.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt auf.

Umweltauswirkungen:

Die Flächen können durch die Ausweisung des Bebauungsplans in großen Teilen überbaut werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass die verbleibenden ungenutzten Freiflächen nach Fertigstellung der Vorhabens eine höhere ökologische Qualität aufweisen als der Bestand.

Bewertung der Umweltauswirkungen: Mäßig erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Boden

Zustand:

Im Plangebiet liegt fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) mit sehr hohem Wasserrückhaltevermögen vor.[1]

Bewertung des Zustandes: mittlere Bedeutung

Auswirkungen:

Durch Überbauung der Flächen gehen in Teilbereichen die Bodenfunktionen weitgehend verloren.

Bewertung der Auswirkungen: Die Auswirkungen sind auch unter Anbetracht der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung als erheblich einzustufen.

Schutzgut Wasser

Zustand:

Etwa hundert Meter südlich des Plangebietes verläuft die Rott, ein Gewässer 1. Ordnung (Landesgewässer). Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des faktischen Hochwasser- und des Extremhochwasser- Überschwemmungsgebietes der Rott. Innerhalb dieser faktischen Hochwasserflächen ist im HQ_{100}-Fall mit Überschwemmungshöhen von bis zu 0,3 m zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach Art. 7 WRRL; Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Großräumig liegt ein quartärer Poren-Grundwasserleiter mit überwiegend mäßigen bis hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeit vor mit einem Grundwasservorkommen von regionaler bis überregionaler Bedeutung.[2] Kleinräumig liegen im Plangebiet mehrere Meter tiefe Überdeckungen der quartären Kies aus Ton vor, der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf Höhen unter circa 314,7m+NHN[3] und damit mindestens 2,5 m unter der Geländeoberfläche.

---

[1] Umweltatlas Bayern. Übersichts-Bodenkarte 1:25000. https://www.umweltatlas.bayern.de. Abruf 25.07.2025.
[2] Umweltatlas Bayern. DKH100 Grundwassergleichen. https://www.umweltatlas.bayern.de. Abruf 25.07.2025.
[3] IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mgH. Neubau Zweigstelle Landesamt für Landwirtschaft Flur-Nr. 403 Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott: Untersuchungsergebnisse Projekt Nr. 25221617

Bewertung des Zustandes: sehr hohe Bedeutung

Umweltauswirkungen:

Die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke und Erschließungsanlagen wird primär zu einer Reduzierung der Rückhaltefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutzen, gesammeltem Oberflächenwasser führen. Durch Versickerungsflächen wird dieser Beeinträchtigung entgegengewirkt. Stark verschmutzte Abwässer sind über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen. Die Reduzierung der Rückhaltefunktion wird zum Teil durch die Errichtung von Gründächern kompensiert.

Die Rückhaltefähigkeit der Fläche für Wasser im Überschwemmungsfall wird mindestens beibehalten, nach aktuellem Kenntnisstand sogar erhöht. Durch in der Fläche verteilte Niederschlagsversickerung können die Auswirkungen der großflächigen Bebauung auf den Wasserhaushalt reduziert werden. Sämtliche baulichen Anlagen sind per Festsetzung geeignet an die Hochwassersituation anzupassen (z.B. FOK-Höhe über HQ_{extrem}-Wasserspiegel, Lärmschutzwand mit Bodenfreiheit für den Wasserabfluss, Oberkante der Stellplätze bis zur Höhenkote des jetzigen Geländetiefpunktes zulässig, zur Vermeidung von Retentionsvolumenverlust)

Bewertung der Umweltauswirkungen: unter Berücksichtigung der Hochwasserangepassten Bauweise, einer schonenden Wasserwirtschaft und dem hohem Rückhaltepotential innerhalb des Plangebiets ist von mäßig erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts auszugehen.

Schutzgut Fläche

Zustand:

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Eine bauliche Entwicklung ist im Sinne eine Innenentwicklung hier sinnvoll.

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung

Auswirkungen:

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wird die Fläche entsprechend der Lage im Siedlungsbereich effizient und damit sparsam genutzt.

Bewertung der Auswirkungen: mäßig erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Plangebiet weist aufgrund der Kleinteiligkeit und der Lage direkt im Siedlungsgebiet sowie der

---

Vorabzug. [o. D.]; Mittlere Grundwasserhöhe 315 m+NHN gemäß: Umweltatlas Bayern. DKH100 Grundwassergleichen. https://www.umweltatlas.bayern.de. Abruf 25.07.2025.

derzeitigen Gestalt nur eine sehr geringe Funktion für die Frischluftversorgung oder als Kaltluftentstehungsbereich auf.

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung

Auswirkungen:

Durch die zulässige bauliche Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen.

Bewertung der Auswirkungen: mäßig erheblich

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Marktes Ruhstorf an der Rott. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Norden und Westen befindet sich die Bahnanlage sowie der Parkplatz der Firma Hatz. Im Süden befindet sich bis auf ein gemischt genutztes Anwesen freie Kulturlandschaft bis zur Rott. Der Korridor zur Rott wird jedoch beidseitig von Wohnbebauung flankiert, insgesamt wirkt das Plangebiet also innerörtlich. Die Fläche sowie die Umgebung sind weitestgehend eben, das Plangebiet hat also keine Bedeutung aufgrund einer exponierten Lage.

Zustandsbewertung: geringe Bedeutung

Auswirkungen:

Das bisher unbebaute Grundstück wird bebaut. Da es sich hierbei um eine Forschungsanstalt des Freistaates handelt ist davon auszugehen, dass es insgesamt eine ansprechende Architektur und eine angemessene Einbindung in das Siedlungsbild entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen aufweisen wird. Durch festgesetzte Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen wird die, verglichen mit dem Umgriff, höhere Baumasse gestalterisch hochwertig in das Ortsbild eingebunden.

Bewertung der Auswirkungen: Keine erheblichen Auswirkungen.

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Erheblichkeit der Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering Bedeutung	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Boden	mittlere Bedeutung	erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	Sehr hohe Bedeutung	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	mittlere Bedeutung	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	geringe Bedeutung	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung	keine erheblichen Auswirkungen
Natur und Landschaft gesamt	mittlere Bedeutung	-

6.2 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

6.2.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

Für die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Sinne von Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB ist theoretisch unklar, auf welche Schutzgüter sich dies im Rahmen einer Bauleitplanung, also auf lokaler Ebene, auswirken soll.

6.2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

6.2.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung vorgesehen (Dachflächen sind mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu belegen). Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

6.2.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

6.2.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in d Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden hervorrufen.

6.2.6 Altlasten und Kampfmittel

Es sind keine Altlasten und keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

6.2.7 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

6.3 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin wie bisher bestehen und genutzt werden. Nach Abschluss des Festsetzungsverfahren des Überschwemmungsgebietes ist eine bauliche Nutzbarmachung der östlichen Hochwasserflächen ausgeschlossen.

6.4 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Festsetzungen dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen:

- Flachdächer sind zu begrünen;
  Höherer Grünflächenanteil als Lebensraum für Insekten, kleinmaßstäblicher Regenrückhalt auf den Dachflächen, positive Auswirkungen auf das Mikroklima aufgrund höherer Verdunstungsleistung
- Große zusammenhängende Fassadenflächen ohne Öffnung sind zu begrünen
  Höherer Grünflächenanteil als Lebensraum für Insekten, positive Auswirkungen auf das Mikroklima aufgrund höherer Verdunstungsleistung
- Hohe GRZ
  effiziente Platzausnutzung innerhalb des Plangebietes
- Pflanzung von einem Baum je angefangen 400 m²
  Visuelle Aufwertung des Grundstücks, erhöhte Verdunstungsleistung, Lebensraum für Vögel und Insekten
- Pflanzung von einem Baum je 10/20 offene/überdachte Stellplätze
  Visuelle Aufwertung des Grundstücks, erhöhte Verdunstungsleistung, Lebensraum für Vögel und Insekten
- Offene, oberirdische Stellplätze sind wassersdurchlässig zu gestalten
  Verbesserung des Wasserhaushaltes im Plangebiet
- FOK- Höhe über HQ_{extrem}-Wasserspiegel
  Schutz der Einrichtungen vor Hochwasser
- Oberkante der Stellplätze bis zur Höhenkote des jetzigen Geländetiefpunktes zulässig
  Vermeidung von Retentionsvolumenverlust im Hochwasserfall
- Lagemäßig festgesetzte grenz- bzw./straßennahe Bäume
  Bessere Einbindung der Bebauung ins Siedlungsbild, erhöhte Verdunstungsleistung, Lebensraum für Vögel und Insekten

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein Freihalten der Überschwemmungsgebiete von jeglicher Bebauung wäre grundsätzlich möglich. Jedoch wäre eine sinnvolle Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms der geplanten Einrichtungen dann nicht machbar. Daher wurde im Vergleich mehrerer alternativer städtebaulicher Konzepte eine Lösung gewählt, die innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes keine baulichen Anlagen über bestehendem Gelände vorsieht. Damit kann den Belangen des Hochwasserschutzes im Plangebiet ausreichend Rechnung getragen werden und die Planung vollumfänglich auf dem Grundstück untergebracht werden.

Es wurden zwei mögliche Trassenführungen für den beabsichtigten Radweg betrachtet. Die Alternative Wegeführung wäre am nördlichen Rand des Geltungsbereiches entlang als kurzwegige Verbindung

zwischen den beiden Bahngleisübergangen verlaufen. Aufgrund der bereits weitestgehend bestehenden Infrastruktur für Beleuchtung und Straßenentwässerung scheint die im Bebauungsplan dargestellte Variante wesentlich aufwandsärmer in der Herstellung. Darüber hinaus stellt sich der Unterhalt (Reinigung, Winterdienst etc.) in der straßenbegleitenden Variante als wirtschaftlicher dar.

6.6 Zusammenfassung Umwelt

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Sondergebietes und der entsprechenden Erschließungsanlage. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Ein Ausgleich für Eingriffe ist nicht erforderlich.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Satzungsgebiet wird über die beiden im Süden (Zeindlweg) bzw. im Osten (Bachanger) verlaufenden Ortsstraßen erschlossen. Die Haupterschließungstrasse stellt derzeit der Bachanger dar, da dieser im Norden direkt an den Bahnübergang anschließt und somit die schnellste Erschließungstrasse des motorisierten Verkehrs zu den übergeordneten Verkehrswegen (St 2619 i.V.m. B388 und B12 und BAB3) darstellt. Es wurden bereits Gespräche mit der Deutschen Bahn AG begonnen, ob der bislang nur für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbare Übergang in westlicher Richtung am Zeindlweg auch für Fahrzeuge ausgebaut werden könnte. Ergebnisse diesbezüglich sind jedoch nicht vor Inkrafttreten der Satzung absehbar, entsprechend wurde diese Möglichkeit im Konzept zwar betrachtet, aber nicht vorausgesetzt.

Die Flächen zum Unterbringen des ruhenden Verkehrs befinden sich aus den in Kapitel 4 genannten Gesichtspunkten hauptsächlich innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes. Das Plangebiet liegt außerdem, aufgrund der nahen Lage zum Ortszentrum, günstig an den ÖPNV-Haltestellen.

Der Zeindlweg muss aufgrund von Fahrbahnschäden und zu geringer Fahrbahnbreite ausgebaut werden. Der erhöhte Flächenbedarf für die Aufweitung der Fahrspur sowie für einen straßenbegleitenden Radweg wird durch Inanspruchnahme von Flächen im Grundstück Fl.-Nr. 403 Gmkg. Ruhstorf a.d. Rott (Eigentümer Freistaat Bayern) gedeckt. Die Flurstücke werden entsprechend angepasst, die Verhandlungen hierzu zwischen dem Freistaat Bayern, vertreten durch den Staatsbetrieb IMBY (Immobilien Freistaat Bayern) und der Marktgemeinde Ruhstorf a.d. Rott sind bereits erfolgt.

7.2 Wasserversorgung, Löschwasser, Brandschutz

Die Frischwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz am Bachanger sowie dem Zeindlweg, bewirtschaftet durch den Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

Eine Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebietes kann in gewissem Maße aus dem Rohrleitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe erfolgen. Hierfür kann bei uneingeschränkten Betriebsbedingungen ein Wasserstrom von 48 m³/h für zwei Stunden den Hydranten (3 Unterflur- und 1 Überflurhydrant in Bachanger und Zeindlweg) entnommen werden. Gemäß dem einschlägigen Arbeitsblatt DVGW W 405 entsteht durch das Vorhaben ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über mindestens 2 Stunden.

Werden jedoch der Sonderbauten nach Art. 2 BayBO geplant und größere Brandabschnitte (>1600m², Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben / Absatz 4 Nr. 5) errichtet, so erhöht sich der Löschwasserbedarf auf 96m³/h. Da dieser nicht mehr aus dem Leitungsnetz gedeckt werden kann, sind gegebenenfalls unabhängige, ganzjährig nutzbare und von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbare, befestigte Löschwasser-entnahmestellen vorzusehen. Sollte dies durch einen Bach, bzw. öffentliches Gewässer (wie beispielsweise die Rott) erfolgen, sind vorab mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden die dafür erforderlichen Genehmigungen abzustimmen, einzuholen bzw. positiv verbescheiden zu lassen. Aufgrund der bekannten Probleme bei der Entnahme aus öffentlichen Gewässern (Trockenperioden,

Wasserrecht, Naturschutz, usw.) wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes für den oben genannten Bedarfsfall dringend empfohlen, einen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit dem erforderlichen Mindestvolumen an geeigneter Stelle (von der öffentlichen Straße erreichbar, außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude) für das geplante SO zu errichten, welcher auch für die bereits bestehende Bebauung zur Sicherstellung des Grundschutzes herangezogen werden kann.

Da nach den derzeitigen Planungsabsichten Sonderbauten nicht ausgeschlossen werden können, sind die Möglichkeiten einer Löschwasserentnahme aus der Rott oder einer Bevorratung zu untersuchen. Die nächste anfahrbare Stelle an der Rott befindet sich am südlichen Ende des Bachangers circa 320 Meter und damit zu weit vom nächstgelegenen Rand des Plangebietes entfernt. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.[4]

Bleibt eine ergänzende Löschwasserbevorratung von 48 m^3 über mindestens 2 Stunden, also von 96 m^3. Der Grundwasserspiegel liegt auf Höhen unter circa 314,7 m+NHN[5] und damit mindestens 2,5 m unter der Geländeoberfläche. Ein unterirdischer Löschwasserbehälter wäre also oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels möglich.

Für ausreichende Flächen für die Feuerwehr (Bewegungsflächen, ggf. Aufstellflächen) ist im Zuge der Freianlagenplanung zu achten.

7.3 Entwässerung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden, das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalsystem im Bachanger, bzw. im Zeindlweg eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst dezentral auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Trotz einer Beeinflussung des Grundwasserstandes durch die Abflussdynamik der nahe gelegene Rott wird derzeit davon ausgegangen, dass eine Versickerung möglich ist. Indiz dafür ist die Sickerfähigkeit von Flächen in direktem Umfeld des Vorhabens, welche vor Kurzem baulich entwickelt wurden. Derzeit werden großflächige Sickertests durchgeführt um die angedachte Art der Oberflächenentwässerung zu verifizieren und die Dimensionierung der Sickerflächen benennen zu können.

Sollte sich im Zuge der Sickertestversuche herausstellen, dass eine Versickerung in diesem Maßstab nicht realisierbar ist, steht noch die Option zur Einleitung des Wassers in die Rott zur Verfügung. Hierzu sind mehrere Zuleitungstrassen denkbar; die günstigste und kurzwegigste Trasse verläuft über Privatgrundstücke, hier sind bereits Gespräche mit den Eigentümern im Gange. Die derzeit gesicherte Trassenführung verläuft im Bachanger (Flurnummer 475 Gmkg. Ruhstorf an der Rott) in Richtung Süden bis zur Rott. Einleitungspunkt ist hier im Bereich des Altarmabschnittes. Mögliche Konflikte hinsichtlich des Naturschutzes (der Bereich ist Teil des FFH-Gebietes und als Biotop amtlich kartiert) und Artenschutzes (potentielles Vorkommen geschützter Arten wie Muscheln, Biber, Vögel und Fische) sind gegebenenfalls durch geeignete (Vermeidungs-)Maßnahmen lösbar. Für sämtliche mögliche Varianten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Derzeit kann noch nicht abschließend entschieden werden, welche Art der Niederschlagsentwässerung umgesetzt wird. Da jedoch

[4] Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G). Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen. 2018.

[5] IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mgH. Neubau Zweigstelle Landesamt für Landwirtschaft Flur-Nr. 403 Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott: Untersuchungsergebnisse Projekt Nr. 25221617 Vorabzug. [o. D.]; Mittlere Grundwasserhöhe 315 m+NHN gemäß: Umweltatlas Bayern. DKH100 Grundwassergleichen. https://www.umweltatlas.bayern.de. Abruf 25.07.2025.

zumindest eine Lösung fachlich, rechtlich als auch hinsichtlich Flächenverfügbarkeit realisierbar ist, kann die Erschließung auch hinsichtlich der Entwässerung als gesichert angesehen werden.

Vor Erteilung der Baugenehmigung hat die Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer vorzuliegen. Ein hierfür notwendiges Wasserrechtsverfahrens ist auch hinsichtlich des zeitlichen Aufwandes zu berücksichtigen.

7.4 Energieversorgung

Über die im Zeindlweg verlaufende Gasleitung kann das Plangebiet mit Energie versorgt werden. Darüber hinaus sind Anlagen zur Solarenergienutzung auf den Gebäuden vorzusehen.

7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die ZAW Donau-Wald. Ausreichend Platz für Aufstellflächen der Müllcontainer sind im Zuge der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

7.6 Daten und Telekomunikation

Eine Versorgung mit Telekomunikations-Infrastruktur ist seitens der Deutschen Telekom GmbH einer Prüfung vorbehalten.

7.7 Belange der Bahn

Jegliche baulichen Maßnahmen, welche die Flächen sowie Leitungen der Deutschen Bahn AG betreffen können sind entsprechend mit der DB AG abzustimmen (www.deutschebahn.com/Gestattungen).

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein Betreten oder Gefährden der Grundstücke bzw. des Bahnverkehrs ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Ob eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden muss um sicherzustellen, dass der Bahnverkehr durch Bauarbeiten nicht gefährdet wird ist entsprechend frühzeitig beim Planen der Baustelle mit der Bahn abzustimmen.

Eine Oberflächenentwässerung auf Grundstücke der Bahn sowie eine Versickerung in direktem Umgriff der Bahnanlage ist nicht zulässig. Die Vorflutverhältnisse müssen beibehalten werden, die Bahnkörperentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Gehölze sind so zu wählen, dass sichergestellt ist, dass diese nicht auf bzw. über die Anlagen der Bahn wachsen und den Betrieb der Bahn einschränken können.

8 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SO LfL Ruhstorf a.d. Rott“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Zweigstelle des Landesamtes für Landwirtschaft (LfL) auf dem Grundstück Fl.Nr. 403 der Gemarkung Ruhstorf a.d. Rott geschaffen. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 24.400 m² und wird als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Zugelassen werden Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Forschungseinrichtungen (z.B. Labor), Maschinenhallen, Werkstätten, Gewächshäuser, Landwirtschafts- und Robotikversuchsflächen, Erschließungsflächen (z.B. Stellplatzanlagen) und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags- und Hochwasser.

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der im Westen und Norden verlaufenden Bahnstrecke 5832 Neumarkt-St. Veit - Passau zum einen sowie der Mitarbeiterparkplätze der Motorenfabrik Hatz GmbH & Co. KG im Südwesten zum anderen. Umgekehrt emittiert das Vorhaben (LfL) in die bestehende Nachbarschaft (u.a. Parkplatzverkehr, Betrieb auf den Versuchsflächen).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebieten oder sonstigen Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Änderung 2020		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungs-bereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Änderung 2020		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Sondergebiete (SO)	45 – 65*	35 – 65*	--	--	--	--

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.
*: Abhängig von der Nutzungsart der im Sondergebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 29.08.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 3119-2025 / SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Schienenverkehr und aus den Mitarbeiterparkplätzen der Motorenfabrik Hatz GmbH & Co. KG an den zukünftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen ist. Weiterhin wurden die anlagenbedingten Lärmimmissionen aus dem Betrieb des LfL an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs erfasst und beurteilt. Schließlich wurde die Verkehrszunahme aus dem Gebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen entlang der öffentlichen Straßen im Planungsumfeld untersucht.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

<u>Schutzanspruch der Nutzungen im Sondergebiet</u>

Der Anspruch schutzbedürftiger Nutzungen in Sondergebieten auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen ist in den einschlägigen Regelwerken nicht starr geregelt. Mit Blick auf die in der Nachbarschaft vorhandene, als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Wohnbebauung am Bachanger und die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen (Büroräume, Werkstätten, Versuchsanlagen, Maschinenhalle) wurde den künftig möglichen Nutzungen im Geltungsbereich in Abstimmung mit dem Bauamt des Landratsamtes Passau der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zugestanden.

<u>einwirkende Immissionsbelastung aus dem Schienenverkehr</u>

Die Berechnungen wurden nach den Vorgaben der Schall 03:2012 durchgeführt und haben gezeigt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Immissionsbelastungen von maximal 58/53 dB(A) tags/nachts zu rechnen ist. Der in einem MI zulässige Orientierungswert von 60 dB(A) tags wird flächendeckend eingehalten bzw. unterschritten. Nachdem sich die Betriebszeiten der LfL auf die Tagzeit beschränken und Wohnungen für Mitarbeiter, Hausmeister o.ä. im Bebauungsplan nicht zugelassen werden, wird es keine Nutzungen im Geltungsbereich geben, die nachts einen im Vergleich zur Tagzeit erhöhten Schutzanspruch haben würden. In Anlehnung an das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 24.08.2016 kann in diesem Fall nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum angewendet werden. Mit Immissionsbelastungen von maximal 53 dB(A) an der nordwestlichen Baugrenze des Bauraums wird der Orientierungswert für die Tagzeit von 60 dB(A) im MI durchwegs eingehalten bzw. unterschritten. Außer der Festlegung einer – baurechtlich ohnehin erforderlichen - ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude (Schallschutznachweis nach DIN 4109) sind keine Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Bebauung vor dem Schienenverkehrslärm notwendig.

einwirkende Immissionsbelastung aus dem Mitarbeiterparkplätzen

Unter Zugrundelegung der Anzahl an Stellplätzen und der vom Betreiber erfassten Frequentierung während der Tag- und Nachtzeit errechnen sich für die Nutzung der Parkplätze durch die Mitarbeiter Immissionsbelastungen, die den tagsüber in einem MI zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert von 60 dB(A) durchgängig unterschreiten. Analog zum einwirkenden Schienenverkehrslärm wurden die nächtlichen Beurteilungspegel über einen Vergleich mit dem Immissionsrichtwert für die Tagzeit beurteilt, da die künftig möglichen Nutzungen im Geltungsbereich nachts keinen im Vergleich zur Tagzeit erhöhten Schutzanspruch besitzen. Mit nächtlichen Immissionsbelastungen von bis zu 53 dB(A) wird der tagsüber zulässige Immissionsrichtwert deutlich unterschritten.

vom Betrieb der LfL ausgehende Immissionsbelastung

Um zu prüfen, ob der Standort für die Errichtung einer Zweigstelle der LfL aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht geeignet ist, wurden Schallausbreitungsrechnungen auf Basis der erhaltenen Betriebsbeschreibung nach den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Als maßgebliche Schallquellen wurden die Parkplätze für die Angestellten sowie der Versuchsacker berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten bzw. unterschritten werden. Die für eine Einhaltung der Schallschutzanforderungen konkret erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens zu entwickeln und als Auflagen im Genehmigungsbescheid festzulegen. Es wurde empfohlen, hierzu einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Verkehrszunahme aus dem Gebiet

Gemäß den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen führt die Verkehrszunahme aus dem Gebiet an keiner der schutzbedürftigen Nutzungen entlang der umliegenden öffentlichen Straßen zu einer Zunahme der Beurteilungspegel um mehr als 1 dB(A) und gleichzeitig zu einer Überschreitung der in einem Dorf-/ Mischgebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Nachdem bereits die in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte durchgängig unterschritten werden, findet auch keine Erhöhung der Immissionsbelastungen auf erstmals 70/60 dB(A) tags/nachts oder eine weitergehende Erhöhung von über 70/60 dB(A) tags/ nachts statt. Hinsichtlich der Verkehrszunahme liegt somit kein abwägungsbeachtlicher Sachverhalt vor.

Planverfasser

Passau, den 10.11.2025 ……

Dieter Spörl
(Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner)

Markt Ruhstorf an der Rott

Ruhstorf a.d. Rott, den …… …….

Andreas Jakob
(Erster Bürgermeister)