

Markt Ruhstorf a.d. Rott

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

Umweltbericht

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	Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans	3
2	Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Fachliche Programme und Pläne	6
3	Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.1	Schutzgut Mensch	7
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	8
3.3	Boden / Fläche	9
3.4	Wasser – Grundwasser, Oberflächenwasser, Niederschlagswasser	10
3.5	Klima und Luft	12
3.6	Landschaftsbild	13
3.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	13
3.8	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander	14
3.9	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
3.10	Eingesetzte Techniken und Stoffe	14
3.11	Nutzung regenerativer Energien	14
3.12	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
3.13	Planungsalternativen – Standortalternativenprüfung, Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten	15
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
6	Monitoring	16
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
8	Quellen	18

Umweltbericht

Für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hackerwiese“ durch Deckblatt Nr. 9 aufgrund der Umnutzung einer festgesetzten Ausgleichsfläche in ein Gewerbegebiet (Parkplatz), ist nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans

Ziel der vorliegenden 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. Dabei sollen max. 3.500 m² der bestehenden Ausgleichsfläche (Obstwiese) in mit Schotterrasen befestigte Parkflächen umgewandelt werden. Die meisten Obstgehölze bleiben erhalten, zudem erfolgen ergänzende Neupflanzungen.

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 enorme Bedeutung des Gewerbegebietes ist vor dem Hintergrund der Schließung des Standortes von Gewerbebetrieben und den allgemein schwierigen Rahmenbedingungen Ruhstorf zu sehen, dessen für Gewerbetreibende relevantes Gemeindegebiet zu großen Teilen von Überschwemmungsgebieten betroffen ist, was eine Nutzung als Gewerbegebiet ausschließt.

2 Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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.

2.2 Regionalplanung

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):

AIII - 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.

2.3 Fachliche Programme und Pläne

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Ruhstorf

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.

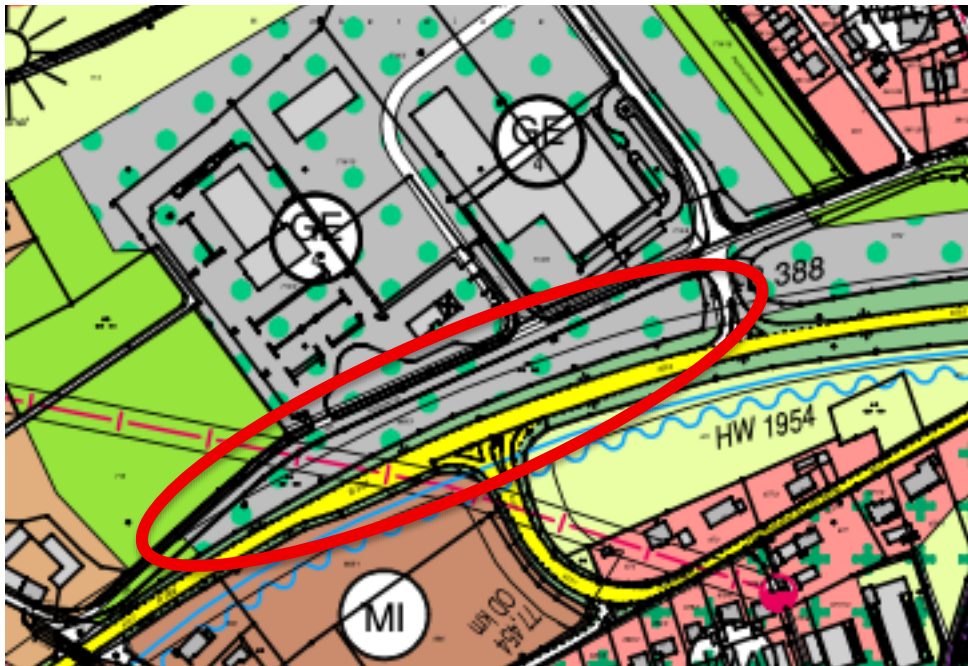


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan Markt Ruhstorf a.d. Rott

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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.

Biotopkartierung

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

3 Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die jeweiligen Schutzgüter in ihrem Bestand im Untersuchungsgebiet sowie die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf diesen Bestand beschrieben und auf Grundlage der Erheblichkeit der nachteiligen Umweltauswirkungen bewertet.

Unterschieden wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. In Kapitel 7 werden die schutzgutbezogenen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Ruhstorf a. d. Rott, am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes Hackerwiese. Das Gebiet ist im Norden und Osten durch die Rotthofer Straße eingerahmt, im Süden begrenzt die Bundesstraße B388 das Gebiet.

Die Fläche fungiert aktuell als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Hackerwiese und stellt sich als Grünland und Streuobstwiese dar. Aufgrund der Lage am Rand eines Gewerbegebietes und der angrenzenden Straßen ist die Erholungseignung gering.

Auswirkungen

➤ Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie zu Belastungen durch Baulärm und Staub für die angrenzenden Bereiche.

➤ Anlagebedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

➤ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärmemissionen aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet durch die Gewerbenutzung (Parkplatz) zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Festsetzung weiterer Obstbaumpflanzungen zur Förderung des Landschaftsbildes
- Hinsichtlich des Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. Brandschutz zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken können derzeit nicht dimensioniert werden.

Gesamtbewertung

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- baubedingte Auswirkungen: **mittel**
- anlagenbedingte Auswirkungen: **mittel**
- betriebsbedingte Auswirkungen: **gering**

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand

Das Eingriffsgebiet wird als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) und Streuobstwiese genutzt. Im Norden und Osten grenzt es an die Rotthofer Straße und das Gewerbegebiet Hackerwiese, im Süden an die Bundesstraße B388. Das Grünland stellt keine artenreiche Flachland- Mähwiese und die Obstbäume weisen keine Höhlen oder Spalten auf, die aus tierökologischer Sicht wertvoll wären. Ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Artengruppen ist nicht zu erwarten, da keine geeigneten Grün- und Deckungsstrukturen vorhanden sind.



Abb. 2 Bestand Fl. Nr. 668/3 Gemarkung Ruhstorf

Auswirkungen

- Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Rodung einzelner Obstbäume und Errichtung von Schotterrasenflächen für die Parknutzung erfolgt der teilweise Verlust von Lebensräumen.

- Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Pflanzung von zusätzlichen Obstbäumen kommt es zu einer gewissen Aufwertung für Flora und Fauna.

➤ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Nutzung als Parkplatz sind Beeinträchtigungen für Flora und Fauna zu erwarten (Verkehrslärm, Verdichtung des Bodens, Abgase u.ä.)

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Pflanzgebote für Obstbäume
- Ausbildung von Grünflächen als Extensivwiesen
- Weitgehende Erhaltung vorhandener Obstbäume

Gesamtbewertung

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- baubedingte Auswirkungen: **mittel**
- anlagenbedingte Auswirkungen: **mittel**
- betriebsbedingte Auswirkungen: **mittel**

3.3 Boden / Fläche

Bestand

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).

Auswirkungen

➤ Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt erfolgt ein Abtrag und eine Umlagerung von natürlichem (Ober-)Boden in mittlerem Umfang.

➤ Anlagebedingte Auswirkungen:

Im Bereich der Schotterrasenparkplätze erfolgt ein Verlust bodenökologischer Funktionen wie Regulations- und Filterfunktionen.

➤ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen sind Bodenverdichtung durch Befahren und ggf. Stoffeinträge durch Autoverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Festsetzung der Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß
- Einsatz von regionaltypischem Schottermaterial

Gesamtbewertung

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- baubedingte Auswirkungen: **mittel**
- anlagenbedingte Auswirkungen: **mittel**
- betriebsbedingte Auswirkungen: **mittel**

3.4 Wasser – Grundwasser, Oberflächenwasser, Niederschlagswasser

Bestand

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

Auswirkungen

Durch die Ausbildung von Schotterrassenparkplätzen verringert sich die Versickerungsleistung gegenüber dem Bestand und das Wasser wird nicht gespeichert. Zudem erfolgt kaum Verdunstung durch Pflanzen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Festsetzung der Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß
- Das Niederschlagswasser soll flächig in den Grünflächen versickert werden.
- Einsatz von regionaltypischem Schottermaterial

Bewertung

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- baubedingte Auswirkungen: **gering**
- anlagenbedingte Auswirkungen: **mittel**
- betriebsbedingte Auswirkungen: **gering**

3.5 Klima und Luft

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Stadtrand-Klimatops. Hier ist mit durch Bebauung geprägter niedriger Windgeschwindigkeit und Luftfeuchte sowie einem starken Tagesgang der Temperatur zu rechnen.

Durch die Einfassung des Planungsgebiets durch drei Straßen sowie die unmittelbare Benachbarung zum Gewerbegebiet "Hackerwiese" ist mit einer Vorbelastung der Luftqualität zu rechnen. Die geplante Nutzung als Parkplatz hat zusätzliche negative Folgen für das Mikroklima.

Auswirkungen

➤ baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist mit zeitlich befristeten Luftbelastungen durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst zu rechnen.

➤ anlagenbedingte Auswirkungen:

Die geplante Nutzung als Parkplatz kann zur weiteren ungünstigen Aufheizung des Mikroklima führen. Dem hingegen kann die geplante Anpflanzung von Gehölzen auf den unbefestigten Flächen des Planungsgebiets langfristig zu einer Aufwertung des Mikroklima und zur Luftverbesserung beitragen.

➤ betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den erhöhten Verkehr kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Pflanzung von Obstbäumen
- Erhalt von Grünflächen
- Schotterrasen statt Vollversiegelung

Gesamtbewertung:

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- baubedingte Auswirkungen: **gering**
- anlagenbedingte Auswirkungen: **mittel**
- betriebsbedingte Auswirkungen: **mittel**

3.6 Landschaftsbild

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Gewerbegebietes Hackerwiese und stellt sich als Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) dar, die nur teilweise umgesetzt wurde. Es wird durch Straßen eingerahmt (Rotthofer Straße im Norden und Osten, B388 im Süden). Die bisherige Gestaltung des Gebiets als Obstwiese hat einen mittleren Wert für das Landschaftsbild.

Auswirkungen:

➤ baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustellenbetrieb. Aufgrund der bisherigen Gestaltung der Streuobstwiese und Grünland kann diese als mittel bewertet werden.

➤ anlagenbedingte Auswirkungen:

Die zukünftige Nutzung als Parkplatz wird zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

➤ betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Weitgehende Erhaltung vorhandener Obstbäume
- Begrünung und Neupflanzung mit Obstbäumen
- Anlage von blütenreichem Extensivgrünland

Bewertung

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- baubedingte Auswirkungen: **mittel**
- anlagenbedingte Auswirkungen: **mittel**
- betriebsbedingte Auswirkungen: **gering**

3.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas 2026).

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der spätgotischen Kath. Filiationkirche St. Peter und Paul (Siebenschläferkirche) in Rotthof, darunter

Bebauungsplan „GE Hackerwiese“ mit integriertem Grünordnungsplan, Deckblatt Nr. 9, Umweltbericht

die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen und spätmittelalterliche Bestattungen“ mit der Aktennummer D-2-7545-0056 liegt ca. 280 m nordwestlich des Planungsgebietes.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Beeinträchtigungen von Bodendenkmälern zu erwarten, Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Bewertung:

- baubedingte Auswirkungen: **gering**
- anlagenbedingte Auswirkungen: **gering**
- betriebsbedingte Auswirkungen: **gering**

3.8 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

3.9 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden, da ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt.

3.10 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können keine Aussagen getroffen werden, da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine konkreten Bauanträge vorliegen.

3.11 Nutzung regenerativer Energien

Da weder Beleuchtung noch Beheizung in irgendeiner Form vorgesehen ist, besteht kein Bedarf für regenerative Energien.

3.12 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es entstehen keine Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung.

3.13 Planungsalternativen

Aufgrund der geringen Dimensionen des betroffenen Grundstücks und der Vorgaben durch die angrenzende Bundesstraße kommen keine abweichenden flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten bezüglich der geplanten Stellplätze in Frage.

Bzgl. Standortalternativen wird auf die Begründung zum Deckblatt verwiesen:

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.

Hinzu kommt, dass die bestehende Ausgleichsfläche aufgrund der Lage zwischen stark frequentierten Straßen und der geringen Breite nur eine suboptimale Eignung als Ausgleichsfläche aufweist, was sich auch in der Anerkennung von nur 50% zeigt. Ein Ersatz an anderer Stelle kann einen größeren naturschutzfachlichen Nutzen aufweisen, wenn auch gerade in Bezug auf Klimawandel Grünflächen in Gewerbegebieten eine wichtige Funktion für das Lokalklima besitzen und daher ein Verlust zu weiterer Aufheizung führen kann.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung ist zu vermuten, dass die Fläche mittelfristig als Streuobstwiese weitergenutzt wird. In diesem Fall würden keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgen.

5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden auf der Grundlage der Planung abgeschätzt und einbezogen.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung darauf, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltwirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Umweltauswirkungen sowie der betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter. Die Bewertung erfolgt verbal -argumentativ mittels einer dreistufigen Skala.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes wurden herangezogen:

- Regionalplan der Region 12 Donau-Wald
- ABSP Landkreis Passau
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ruhstorf a. d. Rott
- Biotopkartierung Bayern
- BayernAtlasPlus
- Eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung

6 Monitoring

Als Monitoring werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Umsetzung in den Grünflächen und der Artenverwendung
- Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Entwicklung durch Ortseinsicht, Bestandsaufnahme und Fotodokumentation

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einer dreistufigen Bewertung wie folgt zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	mittel	mittel	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel
Boden/Fläche	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	mittel	gering
Klima/Luft	gering	mittel	mittel
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

	gering/keine		mittel		hoch
---	--------------	---	--------	---	------

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden - insgesamt betrachtet - keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Aufgestellt am 14.09.2026

Hammes

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

8 Quellen

BayStMUV (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau. – Freising, März 2004

BayStMUV (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

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

BayStMWi (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