



Gemeinde Ringelai

Landkreis Freyung – Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES durch Deckblatt Nr. 9

Entwurf

In der Fassung vom 06. April 2019

Geändert am 09. September 2019



Auftraggeber

Gemeinde Ringelai
Max Köberl, Erster Bürgermeister

Pfarrer-Kainz-Straße 6
94160 Ringelai
Tel 08555 96 140
Email *gemeinde@ringelai.bayern.de*

Christian Eiler
Holzbaumeister

Moosham 18
94481 Grafenau
Tel 08555 406591
Email *info@eiler-holzbau.de*

Auftragnehmer

Rainer Wolf
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur

Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel 08735 93 999 93
Mobil 0174 570 5645
Email *arc-wolf@t-online.de*

unter Mitwirkung

pass-form GmbH
Andreas Auer
Zimmerermeister, Passivhausplaner

Donaugasse 40
94474 Vilshofen a.d. Donau
Tel 08541 96 86 510
Email *post@pass-form.eu*

Inhaltsverzeichnis

I.	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	5
I.1	Anlass der Änderung.....	5
I.2	Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung	5
I.3	Städtebauliche Ziele der Planung	5
I.4	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	6
II.	Beschreibung des Planungsgebietes	7
II.1	Geltungsbereich	7
III.	Bestand, Bewertung, Begründung.....	8
III.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
III.1.1	Übergeordnete Ziele.....	8
III.2	Kommunale Ziele.....	10
III.3	Flächennutzungsplan	11
III.3.1	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan	11
III.3.2	Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 9	12
III.4	Erschließung	13
III.4.1	Verkehrerschließung	13
III.4.2	Abwasser, Oberflächenwasserbehandlung und Hochwasser	13
III.4.3	Stromversorgung/Telekommunikationsanlagen	13
III.4.4	Abfallentsorgung	13
III.4.5	Denkmalschutz	13
III.4.6	Brandschutz	13
III.4.7	Immissionsschutz	14
III.4.8	Bepflanzung und Eingrünung.....	14
III.5	Begründung der Standortwahl und Alternativen	14
IV.	Umweltbericht.....	15
IV.1	Rechtliche Grundlagen	15
IV.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung	15
IV.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	15
IV.3.1	Regionalplan Donau-Wald (12) – Landschaftsrahmenplan (LRP 12)	15
IV.3.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freyung-Grafenau (ABSP).....	17
IV.3.3	Fachinformation Naturschutz (FIN-WEB)	19
IV.3.4	Artenschutzkartierung Bayern	19
IV.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
IV.4.1	Methodik der Umweltprüfung	19
IV.4.2	Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	20
IV.4.2.1	Boden.....	20

IV.4.2.2	Wasser	21
IV.4.2.3	Luft/Klima	21
IV.4.2.4	Arten/Lebensräume	22
IV.4.2.5	Landschaftsbild	23
IV.4.2.6	Mensch	23
IV.4.2.7	Kultur/Sachgüter	24
IV.4.3	Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	25
IV.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
IV.5.1	Bei Durchführung der Planung	26
IV.5.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	27
IV.5.3	Aspekte des Artenschutzes	27
IV.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
IV.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	27
IV.6.2	Überschlägige Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsbedarf	29
IV.6.2.1	Bestandsermittlung/Flächenbilanzierung	29
IV.6.2.1.1	Gewerbegebiet	30
IV.6.2.1.2	Sondergebiet „Energie“	30
IV.6.2.1.3	Mischgebiet	31
IV.6.2.1.4	Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr	31
IV.6.2.1.5	Wasserflächen	31
IV.6.2.2	Fazit	31
IV.7	Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	31
IV.7.1	Standortwahl	31
IV.7.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	32
IV.7.3	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	32
IV.7.4	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	32
IV.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
Verzeichnisse	35	

I. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

I.1 Anlass der Änderung

Die Gemeinde Ringelai hat in der Sitzung vom 06.04.2019 beschlossen, den Flächen-nutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 9 zu ändern.

Das Deckblatt mit einer Größe von ca. 2 ha setzt sich wie folgt zusammen:

Flächen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt	<u>19.841,25 m²</u>
- Gewerbegebiet	6.806,80 m ²
- Sondergebiet „Energie“	1.195,55 m ²
- Mischgebiet	9.133,49 m ²
- Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr	2.001,78 m ²
- Wasserfläche	703,63 m ²

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese sollen nun als „Gewerbegebiet“, „Sondergebiet“, „Mischgebiet“ und „Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ ausgewiesen werden, um Voraussetzungen für Bauland und eine Anpassung an die bestehende Gebietsstruktur zu schaffen. Parallel zur Flächennut-zungsplanänderung wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE Ringelai – Naturholzweg“ aufgestellt.

I.2 Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 wurde in diesem Bereich noch nie geändert. Dementsprechend hat der anstehende Bauwunsch eines ortsansässigen Zimmereibetriebes die Konsequenz, dass auch der umliegende Bereich der tatsächlichen Bebauung angepasst werden soll: innerhalb des geplanten Mischgebietes befinden sich neben Wohnhäusern, eine Kfz-Werkstatt/Händler und auch ein Händler für Elektroartikel und Waren aller Art. Das südlich gelegene Mischgebiet dient dabei als Puffer zum bestehenden allgemeinen Wohngebiet. Für die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO spricht, dass eine Energieerzeugungsan-lage (Heizkraftwerk) sich von anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesent-lich unterscheiden bzw. nicht in diesen Bereichen zugeordnet werden können und dementspre-chend auch so als Sondergebiet „Energie“ darzustellen sind. Auch auf die „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ trifft diese Bestimmung zu.

I.3 Städtebauliche Ziele der Planung

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewähr-leisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung ei-nes Gewerbegebietes, eines Sondergebietes „Energie“, eines Mischgebietes und eine Fläche für

den Gemeinbedarf – Feuerwehr geschaffen werden. Mit dieser Änderung wird beabsichtigt, neue, städtebaulich nutzbare Flächen zu schaffen.

Die Gemeinde Ringelai möchte ihre Möglichkeiten zur Weiterentwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen planerisch vorbereiten. Hierbei soll insbesondere dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe steht dabei im Vordergrund. Für die Gemeinde Ringelai stellt die Ausweisung der Flächen eine Aufwertung des Ortes dar.

Die Planungsziele können im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung;
- Konzentration gleichorientierter Bodennutzungen an einem Standort;
- Städtebauliche Abstufung zu angrenzenden (Wohn-) Gebieten;

Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB, ergibt sich aus den oben geschilderten Tatsachen.

I.4 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren, werden benötigte Gewerbe-, Mischgebiets-, Sondergebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf in der Gemeinde Ringelai geschaffen.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu erwarten, da sich die Flächen zum Großteil auf bestehende Gebäude- bzw. Baustrukturen erstrecken und zum anderen nordöstlich an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen. Insgesamt wird das Areal zur Landschaft durch vorhandene Gehölzbestände bereits gut abgeschirmt und durch Vorgaben des parallel geführten Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) ergänzt. Wichtige Nahversorgungseinrichtungen und die nötige Infrastruktur sind in Ringelai in nur wenigen Minuten erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung wird über die Gemeindeverbindungsstraße „Perlesreuter Straße“ gewährleistet. Geografisch liegt das Bearbeitungsgebiet in einer leichten von West nach Ost abfallenden Hanglage. Ein kleiner, ständig wasserführender namenloser Wiesengraben, einem Gewässer III. Ordnung, fließt in südöstliche Richtung zur „Wolfsteiner Ohe“. Insgesamt gesehen sind geringe Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes durch die Planung zu erwarten.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Deckblatts 9, ergeben sich keine direkten nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen. Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf die Nachbarorte sind nicht zu befürchten, da keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erkennbar sind.

Durch die Ausweisung des Mischgebiets, des Gewerbegebiets sowie des Sondergebiets ermöglicht die Gemeinde Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Gewerbebetriebe zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern.

II. Beschreibung des Planungsgebietes

II.1 Geltungsbereich

Die Gemeinde Ringelai liegt mitten im Landkreis Freyung–Grafenau des Regierungsbezirkes Niederbayern. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde in der Region Donau–Wald (12).

Das geplante Planungsgebiet befindet sich ca. 580 m südwestlich des Hauptortes Ringelai. Folgende Flurstücke der Gemarkung Ringelai werden beplant: 1662, 1663, 1664, 1626/1, 1626/2, 1626/3, 1627 (Teilfläche), 426, 427 (Teilfläche), 427/1 (Teilfläche), 430 (Teilfläche), 431/1 und 431/3. Die Erschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße „Perlesreuter Straße“. Diese verbindet die Ortschaften Perlesreut mit Ringelai.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.800 m². Ein Großteil der Teilstücke ist bereits bebaut. Im zentralen Teil befindet sich ein Heizkraftwerk und das in Bau befindliche Feuerwehrhaus und im südöstlichen Teil Wohngebäude mit Kraftfahrzeugwerkstatt und Kraftfahrzeughandel sowie Einzelhandelsgeschäfte. Einzig die westlich gelegenen Grundstücke sind unbebaut. Nord-, west- und südseitig grenzt das Gebiet an die landwirtschaftliche Flur an, ostseitig an den Auenbereich der „Wolfsteiner Ohe“. Dieser überwiegend Grünland geprägte Bereich liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“ und wird durch eine Vielzahl von Feldgehölzen gegliedert.



Abb. 1 – Planungsumgriff FNP-Änderung

III. Bestand, Bewertung, Begründung

III.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

III.1.1 Übergeordnete Ziele

Zur Begründung der FNP- 9. Änderung sei auf die allgemeinen Ziele von Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 und Regionalplan der Region Donau-Wald (12) verwiesen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im LEP sind Grundsätze und Ziele zur Siedlungsstruktur aufgeführt. Diese Grundsätze und Ziele sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierzu sind insbesondere folgende Punkte aufzuführen:

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(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. (...)

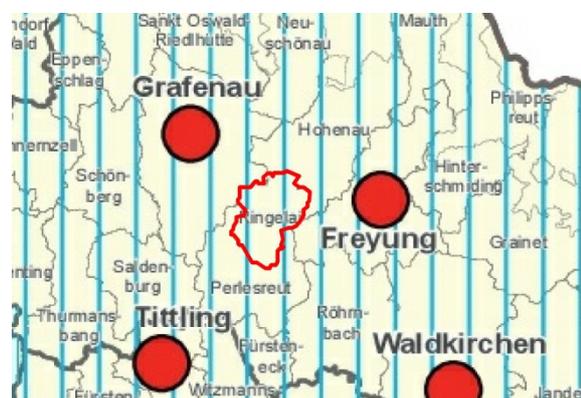


Abb. 2 – Landesentwicklungsprogramm Bayern

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
 - Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
 - Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
 - Einzelgemeinden

Das Planungsgebiet ist in der Strukturkarte als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf in den Kreisregionen ausgewiesen.

Regionalplan der Region Donau-Wald (12)

Die Gemeinde Ringelai, bzw. der Verfahrensbereich, gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden. Ebenso sollen die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, genutzt werden. Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen oder für die Wasserwirtschaft werden nicht tangiert. Das Gebiet liegt außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, regionalen Grünzüge und Schutzgebiete.

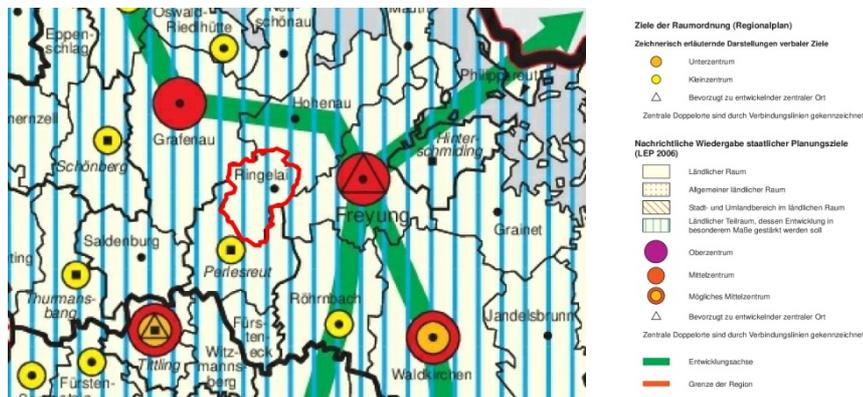


Abb. 3 – Regionalplan Donau-Wald (12)

Der Regionalplan Region 12 (Donau-Wald) enthält für den Vorhabensbereich keine konkreten Ziele, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen. Gemäß Leitbild soll die Region, zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen, nachhaltig und gleichwertig in allen Regionsteilen, entwickelt werden.

Mögliche Konflikte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung

Es entsteht ein möglicher Konflikt mit dem Grundsatz des gebotenen Flächensparens. Innenentwicklung als Alternative steht jedoch aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet und der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Flächen nicht zur Verfügung. Eine geeignete Anbindung des geplanten Gewerbegebiets ist gegeben und städtebaulich begründet. Mit der Planung entsteht durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen ein Zielkonflikt, welcher im Zuge des Verfahrens durch den regionalen Planungsverband abzuwägen ist.

Bewertung möglicher Konflikte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Ringelai liegt innerhalb des ländlichen Raums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Gewerbegebiet trägt zu dieser Entwicklung bei, indem Raum für die örtliche Wirtschaft geschaffen wird.

Die Darstellung von gemischten Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes entspricht den Erfordernissen der Raumordnung. Hierbei handelt es sich um eine planerische Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung. Dies gilt ebenso für die Sonderbaufläche für das Heizkraftwerk, sowie für die Gemeinbedarfsfläche für das im Bau befindliche Feuerwehrhaus.

Bezüglich der Darstellung der gewerblichen Baufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist zu beachten, dass gemäß LEP-Ziel 3.2, die vorhandenen und für die bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen sind. Im Sinne des Flächensparens sind demnach zunächst die vorhandenen, zum Teil mit Bebauungsplan bereits gesicherten gewerblichen Flächen in der Gemeinde zu entwickeln.

Da im vorliegenden Fall keine Möglichkeit der Bestandsverdichtung oder Nachnutzung vorbelasteter Flächen für eine Gewerbenutzung besteht, entsteht ein neuer Flächenbedarf. Dieser Bedarf kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Der Bedarf an Gewerbegebieten ist hinreichend begründet, die Flächenausweisung geht nicht über den tatsächlich vorhandenen Bedarf hinaus. Zudem bestehen in Ringelai keine für eine Gewerbeentwicklung geeigneten Flächen oder Potenziale.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um eine Umsiedlung eines bestehenden Gewerbebetriebes wegen zu beengten Miets- und Betriebsverhältnissen innerhalb der Ortschaft Ringelai, an den südöstlichen Ortsrand der Gemeinde. Der gewählte Standort ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen für den Naturhaushalt und die Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung. Die entstehenden Konflikte mit der Natur und Landschaft sind am vorgesehenen Standort gering. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen lassen sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion vermindern.

Insgesamt erscheint die 9. Änderung des FNP mit den Zielen der Regional- und Landesplanung verträglich, sofern eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt werden.

III.2 Kommunale Ziele

Mögliche Konflikte und Bewertung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ringelai

Auch die Gemeinde Ringelai hat ein großes Interesse, dass sich Betriebe in bereits ausgewiesene Gewerbeflächen ansiedeln und somit auch dem Ziel 3.2 LEP gerecht wird. Dies erfolgt schon vor dem Hintergrund, dass notwendige und damit kostspielige Investitionen für Erschließungsmaßnahmen nicht notwendig werden. Andererseits ist es auch Aufgabe und im Interesse der Gemeinde, vor allem heimischen Betrieben für die Ansiedelung oder Erweiterung ihrer Betriebe, geeignete Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Oder zumindest die Rahmenbedingungen (Bauleitplanung) auf die Bedürfnisse dieser Kleinbetriebe abzustellen. Wegen der wirtschaftlichen Schwäche erhält die Gemeinde Ringelai nicht umsonst seit Jahren eine Stabilisierungshilfe durch den Staat. Die Gemeinde kann es sich nicht leisten, noch vorhandene, gesunde Betriebe abwandern zu lassen. Mit einer Größe von nur 5.513 m² handelt es sich um ein sehr kleines Gewerbegebiet. Im vorliegenden Fall möchte eine ortsansässige Zimmerei, die derzeit in einer viel zu kleinen Halle angemietet ist, ihren Betrieb in Ringelai dauerhaft ansiedeln.

Die gemäß FNP noch vorhandenen freien Flächen im GE Ringelai-Gewerbepark sind bereits in Besitz eines örtlichen Metallbetriebes, der diese Flächen zu Erweiterungszwecken erworben hat. Entsprechende Planungen wurden bereits im Gemeinderat vorgestellt.

Eine kleine Gewerbefläche auf Flurnummer 1609 im GE Ringelai-Walzfeld, die noch im gemeindlichen Besitz ist, wird derzeit an einen örtlichen Busunternehmer verkauft. Hier sollen Busabstellplätze geschaffen und ggf. später Unterstellhallen errichtet werden. Weitere Grundstücke in diesem Gewerbegebiet (Fl.Nr. 1606 und 1698 als Teilfläche) sind in privater Hand und derzeit nicht zu erwerben. Zudem sind diese beiden Grundstücke bedingt durch ihre Hanglage, für den Zimmereibetrieb nicht geeignet.

Durch die Kessellage von Ringelai gibt es nur sehr wenig ebenflächige Grundstücke, die wenn überhaupt geeignet, dann von der örtlichen Landwirtschaft genutzt werden und daher nicht zum Verkauf stehen. Die geplante Gewerbefläche auf Fl.Nr. 1662 und 1663 sind die einzig geeigneten Flächen, die der Bauwerber tatsächlich erwerben konnte.

Die Anbindung von Gewerbeflächen an geeigneten Siedlungsflächen, gemäß Ziel 3.3 LEP, kann in Ringelai nicht umgesetzt werden, weil die topografischen Verhältnisse, aber auch die Möglichkeit Flächen in diesem Bereich zu erwerben, nicht realisiert werden kann. Der derzeit geplante Standort kann zwar dem Ziel gemäß 3.3 LEP nicht entsprechen, soll aber auch immissionsrechtliche Belange berücksichtigen. Diese können nach einem vorliegenden Gutachten erfüllt werden. Eine Erweiterung für eine mögliche weitere Ausweisung gewerblicher Flächen in diesem Bereich ist durch die Gemeinde Ringelai nicht geplant. Um einen größeren Handlungsspielraum bei Neuausweisungen zu erlangen, hat die Gemeinde Ringelai bereits mit rechtswirksamem Datum vom 10.10.2016 in der 8. Änderung des FNP, eine derzeit nicht verfügbare Gewerbefläche von 13.963 m² in eine landwirtschaftliche Fläche zurückgewandelt.

III.3 Flächennutzungsplan

III.3.1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Planungsgrundlage ist der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringelai laut Genehmigungsbescheid vom 15.03.1978 (i.d. digitalen Fassung vom 25.03.2011). Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Die Vorhabenfläche liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bereits bestehende Bebauung ist erkennbar.

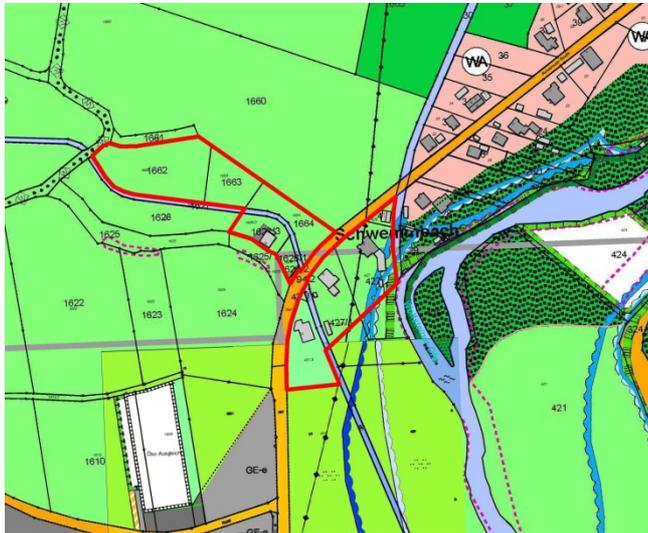


Abb. 4 – Flächennutzungsplan Gemeinde Ringelai

III.3.2 Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 9

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein „Gewerbegebiet GE“, ein „Sondergebiet SO“ für Energie, ein „Mischgebiet MI“ und eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ geschaffen werden.

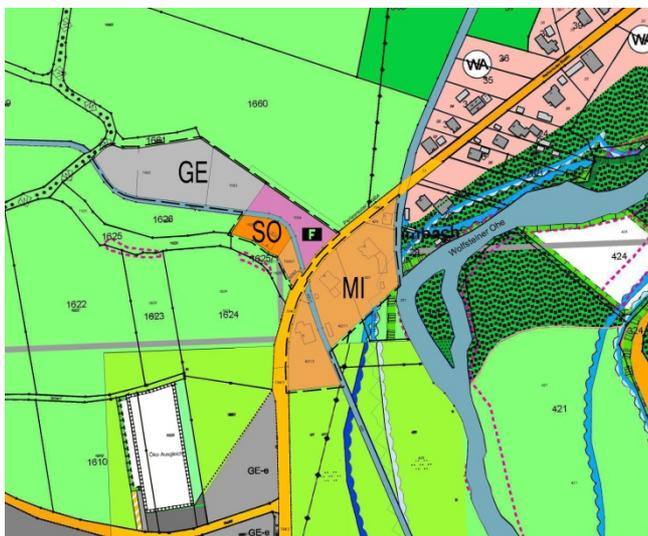


Abb. 5 – Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 9 Gemeinde Ringelai

III.4 Erschließung

III.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die Anbindung an die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße „Perlesreuter Straße“, nachfolgend der Kreisstraße FRG 12 und Staatsstraße St2127 gegeben.

III.4.2 Abwasser, Oberflächenwasserbehandlung und Hochwasser

Schmutzwasserentsorgung

Erfolgt im Trennsystem. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine Reinigung des Abwassers erfolgt in der ca. 500 m entfernten Kläranlage Ringelai.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird vorrangig über die belebte Oberbodenzone versickert. Die Regenabfuhr von Dachflächen erfolgt aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen größtenteils durch Direktleinleitung in den namenlosen Wiesengraben und weiter in die „Wolfsteiner Ohe“.

Hang-/Schichten und Hochwasser

Bei Geländeanschnitten rechnet man aufgrund des weitläufigen Einzugsbereiches, mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser. Der natürliche Ablauf wild fließenden Wassers darf gem. §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Eine Hochwassergefährdung innerhalb des Geltungsbereiches kann nicht ganz ausgeschlossen werden, denn der Überschwemmungsbereich der „Wolfsteiner Ohe“ tangiert mit seiner einhundert jährigen Hochwasserlinie (HQ 100) das Mischgebiet. Die Einleitung von Niederschlagswasser und die hierzu notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind beim Landratsamt Freyung-Grafenau zu beantragen.

III.4.3 Stromversorgung/Telekommunikationsanlagen

Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der EVG Perlesreut und ist als gesichert zu betrachten. Telekommunikationsanlagen befinden sich bereits im Gebiet und werden erweitert.

III.4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband ZAW Donau-Wald.

III.4.5 Denkmalschutz

Im Gemeindebereich von Ringelai werden grundsätzlich Bodendenkmäler vermutet. Im Planungsbereich sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, gem. Art.8 Abs.1-2 DSchG unterliegen.

III.4.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

III.4.7 Immissionsschutz

Aus schalltechnischer Sicht sind die Betriebe in den Gewerbegebieten, Sondergebieten und Mischgebieten und die daraus resultierende Lärmbelastung auf die Bevölkerung von Interesse. Auch das Verkehrsaufkommen der Perlesreuter Straße spielt schalltechnisch gesehen eine Rolle. Die zulässigen Lärmemissionen wurden in Abstimmung mit dem technischen Umweltschutz des Landratsamtes mit der Gemeinde festgelegt. Gemäß vorliegendem schalltechnischem Bericht des Büros Geoplan (Osterhofen), ist für die Zimmerei ein ausreichendes Lärmkontingent vorhanden.

III.4.8 Bepflanzung und Eingrünung

Eine Bepflanzung und Eingrünung ist zwischen den bestehenden Gebäudestrukturen vorhanden. Für das im Bau befindliche Feuerwehrhaus wurde ein Freiflächengestaltungsplan genehmigt. Laut Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan „GE Ringelai – Naturholzweg“ ist eine Eingrünung und Bepflanzung des Gewerbegebietes vorgesehen.

III.5 Begründung der Standortwahl und Alternativen

- Das Vorhaben widerspricht bei entsprechender Umsetzung nicht den Zielen der Regional- und Landesplanung;
- Der Standort wurde ausgewählt, weil er sich aufgrund der Wirtschaftlichkeit und Verfügbarkeit der Flächen, besonders gut für die Geplante Nutzung eignet;
- Die für die Ausweisung des Gewerbegebietes vorgesehenen Flächen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Konfliktpotenzials bezüglich der Schutzgüter, gut geeignet (siehe Umweltbericht);
- Die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb besonders sensibler Bereiche, auf einem zuvor als Ackerflächen intensiv genutztem Standort;
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die vorgesehen Gestaltung der Maßnahmenflächen vermieden werden;
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können weitgehend vermieden werden;
- Eine Alternativprüfung bei der Standortsuche, führte zu keiner städtebaulich oder wirtschaftlich sinnvollen Standortalternative. Die Prüfung einer Nullvariante ist aufgrund des aktuellen Bedarfs an Gewerbebauflächen, dem öffentlichen Interesse an der Wirtschaftskraft der Region und dem Ziel der regionalen und örtlichen Entwicklung, nicht Gegenstand der Alternativenprüfung;

IV. Umweltbericht

IV.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach §2(4) *Baugesetzbuch (BauGB)* ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach §13 *BauGB* und bei beschleunigten Verfahren nach §13a *BauGB* (Innenentwicklung) möglich. In §1a *BauGB* wird die Eingriffsregelung in das Bauleitverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

IV.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen aus einer landwirtschaftlichen Fläche südwestlich der Hauptortschaft Ringelai die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Gewerbegebietes, eines Sondergebietes „Energie“, eines Mischgebietes und eine Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. 2 ha geschaffen werden.

IV.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in den vorhergehenden Seiten erläutert, werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen berücksichtigt.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan) und des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) berücksichtigt.

Der Vorhabensbereich liegt grundsätzlich außerhalb der nach Fachgesetzen ausgewiesener Schutzgebiete oder geschützter Flächen. Dabei werden Schutzgebiete Wald (Naturwaldreservate) sowie Wasserschutzgebieten (Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete) nicht, jedoch Schutzgebiete des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechtes im östlichen Bereich berührt. Einzig auf den beiden Flurstücken des geplanten Gewerbegebietes, ist ein geschützter Bestand eines 2018 amtlich kartierten Biotops vermerkt.

IV.3.1 Regionalplan Donau-Wald (12) – Landschaftsrahmenplan (LRP 12)

Die Gemeinde Ringelai, bzw. der Verfahrensbereich, gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Dabei sollen die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, genutzt werden.

Ringelai wird umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet. Dessen Ziele und Grundsätze sind zwar nicht bindend, aber durch dessen Nähe richtungweisend. In diesen Gebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie naturnahe, artenreiche Wälder, Wiesentäler, Trockenrasen (Halbtrockenrasen, Trockengebüsche), Hochmoore, Niedermoore, Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen, Altwässer, naturnah stehende Gewässer, Flachwasser und Uferbereiche erhalten werden. Hingewirkt werden soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen und die Reaktivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft.



Abb. 6 – Regionalplanauszug – Landschaftsschutzgebiet

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP 12) soll in der Gemeinde Ringelai dem durch die Industriegesellschaft zunehmend beschleunigten Verarmungs- und Nivellierungseffekt in der Kulturlandschaft entgegengewirkt werden. Sie liegt in einem Gebiet mit sehr hoher landschaftlichen Eigenart, bzw. Bereiche historischer Kulturlandschaften besonderer Bedeutung, insbesondere kleinstrukturierter Flur- und Nutzungsgeometrien mit seinen charakteristischen Elementen.

Daraus resultieren folgende Zielkonzepte:

- **Unzerschnittene Räume**
Vorschlag zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet – Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild/Kulturlandschaft und Erholung;
- **Querungshilfen**
Entwicklung von ökologisch wertvollem Offenland (z.B. Feuchtwiesen, Wiesenbrütgebiete);
- **Rad-/Wanderweg**
Erhalt und Pflege des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft;
- **Wälder, Offenland, Gewässer, Moore**
Vorschlag zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet – Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe);

IV.3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freyung-Grafenau (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Im ABSP des Landkreises Freyung-Grafenau sind für das Planungsgebiet folgende Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen ausgewiesen.

- **Zielkarte Feuchtgebiete**

Hier wird auf die Erhaltung und Optimierung landesweit bedeutsamer Lebensräume und auf die Optimierung und Neuschaffung einer überregionalen Verbundachse im Sinne des Biotopverbundes verwiesen;

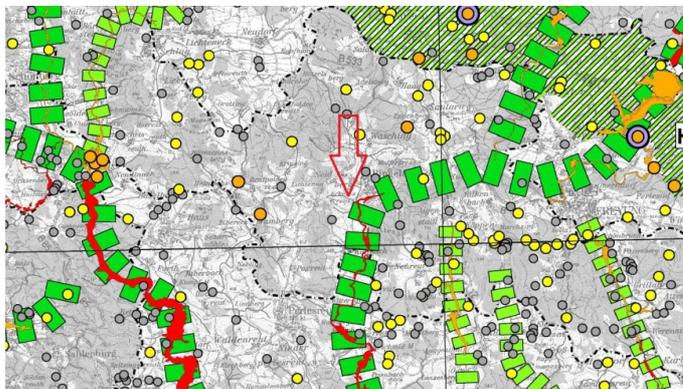


Abb. 7 – Zielkartenausschnitt Feuchtgebiete

Ziel ist die Sicherung hochwertiger Feuchtbereiche und Optimierung der Hauptausbreitungsachsen für feuchtgebietstypische Artengemeinschaften in den größeren, naturraumübergreifenden Tälern u.a. der Wolfsteiner Ohe.

- **Zielkarte Gewässer**

Direkt wird auf die Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Gewässer und auf die Optimierung und Neuschaffung einer bayernweiten Verbundachse im Sinne des Biotopverbundes hingewiesen:

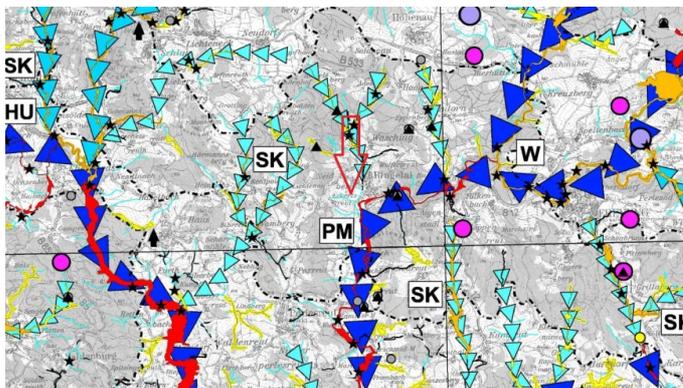


Abb. 8 – Zielkartenausschnitt Gewässer

Hier gilt es insbesondere die Lebensraumqualität von Flüssen und Bächen, ihre Naturnähe, ihre Wasserqualität, ihre bayernweit bedeutsame Artausstattung und ihre naturraumübergreifende Verbundfunktion zu sichern. Dies kann durch Nutzungsintensivierung in den Talauen, durch naturschutzrechtliche Sicherung, durch Erhalt bzw. durch Verbesserung der Gewässergüte an Bächen mit Perlmuschelvorkommen erreicht werden.

▪ **Zielkarte Trockenstandorte**

Hier wird auf die Optimierung und Neuschaffung einer überregionalen Verbundachse im Sinne des Biotopverbundes verwiesen;

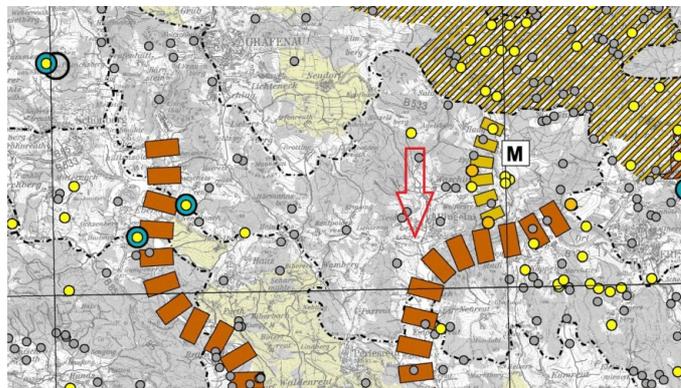


Abb. 9 – Zielkartenausschnitt Trockenstandorte

Erreichbar sind diese Ziele durch eine Optimierung der Trockenstandorte (Magerrasen, Felsbereiche, Waldränder) entlang der Täler von Ilz, Wolfsteiner Ohe und Osterbach als Wanderachsen und Lebensraum für thermophile Arten.

▪ **Zielkarte Wälder und Gehölze**

Hier wird auf den Erhalt und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Wälder und sonstiger Gehölze sowie auf die Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes hingewiesen.

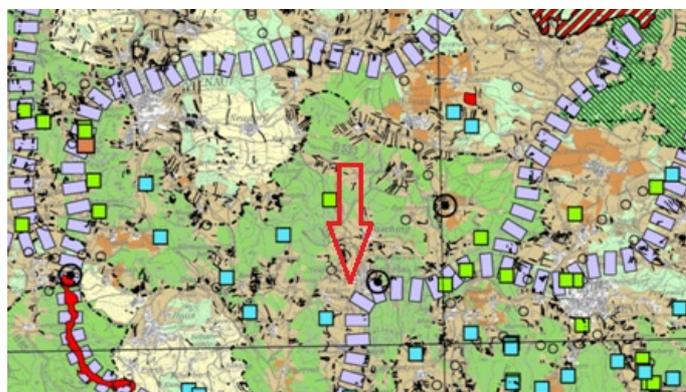


Abb. 10 – Zielkartenausschnitt Wälder und Gehölze

Erreicht werden können diese Ziele durch die Sicherung des hohen Laubholzanteils bzw. vorrangige Verjüngung reiner Fichtenbestände und strukturarmer Waldbereiche in

struktureiche, plenterartig bewirtschaftete Mischwälder mit hohem Laubholz- und Tannenanteil. Des Weiteren drängt man auf den Erhalt der Hecken und sonstigen Gehölze, Pflege der Hecken und weitgehender Verzicht auf flächige Aufforstungen in Gebieten mit ausreichender Dichte an Gehölzstrukturen. Zudem wird besonderer Wert auf den Erhalt bzw. Erhöhung der Strukturvielfalt im Umkreis größerer Fledermauskolonien gelegt. Im Bereich Biotopverbund verweist man auf die Optimierung der großen Bach- und Flusstäler als Lebensraum und als naturraumübergreifende Wanderachsen, auf die Sicherung und Förderung naturnaher Hangleiten- und Auwälder, Umwandlung nicht standorttypischer Fichtenreinbestände in naturnähere Bestockung, ggf. Entfernung ungenutzter, als Barrieren wirksamer Aufforstungen, Verzicht auf Aufforstungen in grünlandgenutzten Auen und Hangbereichen;

IV.3.3 Fachinformation Naturschutz (FIN-WEB)

Im Verfahrensbereich sind grundsätzlich keine Restriktionen vorhanden. Er grenzt westlich unmittelbar an folgende Schutzgebiete an:

- Europäisches Schutzgebiet, NATURA2000-Gebiet: Fauna-Flora-Habitat-Gebiets (FFH-Gebiet, Natura 2000, ID 7246-371) bezeichnet als „Ilz-Talsystem“;
- Nationales Schutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01);
- Naturpark „Bayerischer Wald“ (NP-00012, BAY-04);
- ABSP-Objekt: „Wolfsteiner Ohe südlich Ringelai“, landesweit bedeutsam aufgrund: struktureiches Mittelgebirgsbachtal; Fluss/Bach mit Begleitvegetation; Nasswiese, artenreiches Feuchtgrünland;

Laut weiterer, noch nicht veröffentlichter Untersuchungen und Aussagen der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Freyung-Grafenau, Frau Weigerstorfer), ist auf der Vorhabensfläche für das Gewerbegebiet „GE Ringelai – Naturholzweg“, folgender geschützter Bestand zu berücksichtigen:

- „Nasswiese und lineares Röhrriecht bei Eckertsreut“ (7146-1123-001, Biotopkartierung Flachland)

IV.3.4 Artenschutzkartierung Bayern

In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) gibt es nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Freyung-Grafenau, Frau Weigerstorfer, für das Bearbeitungsgebiet keine Eintragung.

IV.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

IV.4.1 Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnis, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind,

sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern, RP (Regionalplan Südostbayern) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen.

IV.4.2 Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

IV.4.2.1 Boden

BESTAND

Geologische Raumeinheit

- Passauer Wald;

Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 Mio.

- Bayerischer Wald (11);

Übersichtsbodenkarte 1:25000

- 76b Gleye und grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment);
- 744 Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kyro-) Lehm (Lösslehm, Granit und Gneis);
- 98b Fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment);

Hydrogeologische Karte

- Großraum – Südostdeutsches Grundgebirge;
- Einheit – Metamorphite, sauer;
- Klassifizierung – Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter, mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten;
- Verbreitung – Oberpfälzer und Bayerischer Wald;
- Beschreibung – Gneis, Migmatit; GwGeringleiter, in Zersatz- und Störungszonen Kluft- bzw. Poren-GwLeiter mit lokaler GwFührung;
- GW-Leiter – Kristallin Ostbayerns;

Geologische Karte 1:500000

- Pa – Streichlinie in den metamorphen Einheiten des Grundgebirges;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Nährstoffeintrag verringern und gleichzeitig Bodenfilterfunktion erhöhen;
- Natürlichen Oberboden dauerhaft sichern;

Maßnahmen

- In der verbindlichen Bauleitplanung eine niedrigere GRZ nach BauNVO festsetzen, um gleichzeitig den Grünflächenanteil zu erhöhen;
- Verbot von Dünge- und Spritzmitteln festsetzen;
- Schaffung extensiv bewirtschafteter Grünflächen, ohne Bodenumbruch;
- Gehölzstrukturen zur Eingrünung;

IV.4.2.2 Wasser

BESTAND

- Lage außerhalb eines Wasserschutzgebietes;
- Östlich angrenzend: FFH-Gebiet „Ilz-Talsystem“, wasserabhängig (7246-371);
- Nach Auskunft des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“, schneidet die Vorhabenfläche einen hochwassergefährdeten Bereich (festgesetztes Überschwemmungsgebiet, auch bei HQ extrem) an der „Wolfsteiner Ohe“;
- Ein ständig wasserführender namenloser Wiesengraben (Gewässer III. Ordnung) durchfließt den Vorhabensbereich. Dieser dient dem angrenzenden Gelände der Regenwasserentwässerung. Unter der „Perlesreuter Straße“ hindurch mündet das Oberflächenwasser in (süd-) östlicher Richtung in die „Wolfsteiner Ohe“;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Schaffung von Heckenstrukturen, bzw. dauerhaften Bewuchs, zur Erhöhung der Filterfunktion;
- Sammlung, Nutzung und Rückhaltung des Regenwassers durch Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung;

Maßnahmen

- Festsetzung von privaten/öffentlichen Grünflächen mit dauerhaftem Bewuchs;
- Planung von Regenwasserrückhalteeinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs;
- Festsetzung, bzw. Erlaubnis zur Sammlung, Einleitung und Nutzung des Regenwassers, um die Ableitungsmengen zu reduzieren;
- Versiegelungsgrad herabsetzen;
- Die natürliche Wasserabflusssdynamik nicht stören;

IV.4.2.3 Luft/Klima

BESTAND

- Kontinental und schneereich;
- Jahresniederschlagssumme 921 mm, Jahresmitteltemperatur 8,1 °C;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Staubbelastung auf die Fläche verteilen;
- Luftverfrachtung von Oberboden verringern;

Maßnahmen

- Oberboden durch dauerhaften Bewuchs sichern;
- Ausschwemmungen verhindern;
- Staubbindung durch Eingrünung und Unterbindung der Bearbeitung des Bodens bzw. Erhalt von Grünlandflächen;
- Versiegelungen eindämmen;
- Kaltluftentstehungsgebiete sichern und ausbauen;

IV.4.2.4 Arten/Lebensräume

BESTAND

Potentiell natürliche Vegetation

- L5gT Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Trauben-eichenwald;

Arten- und Biotopschutzprogramm

- Laut Untersuchungen und Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Freyung-Grafenau, Frau Weigerstorfer), ist auf der Vorhabenfläche, folgend geschützter Bestand (aufgenommen am 03.08.2018, unveröffentlicht) zu berücksichtigen:
Biotopkartierung (Flachland) 7146-1123-001 „Nasswiese und lineares Röhricht bei Eckertsreut“;
- Angrenzend:
Naturschutzgebiet „Ilz-Talsystem“ an der „Wolfsteiner Ohe“ mit kartiertem Biotop „Ausgeprägter qualitätvoller Gehölzsaum an der Wolfsteiner Ohe, östlich und südlich von Ringelai“ (Biotopkartierung Flachland 7146-1050-001 und Biotopkartierung Wald 7146-0092-002); Dieser Bereich ist unter dem Titel „Talsystem der Ilz“ Teil des Biosphärenreservat Rhön;
- Biotopkartierung (Wald) Nr. 7146-0096-048 sowie Nr. 7146-0096-049 „Feldgehölze und Hecken auf Felsen, Lesesteinen und Böschungen in der Umgebung von Ringelai“;

Potentielle Arten des Umfeldes

- Laut Untersuchungen und Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Freyung-Grafenau, Frei Weigerstorfer), sind auf der Vorhabenfläche, sowie im näheren Umfeld keine Bestände zu berücksichtigen;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Eingrünung, aus ungeordneten Gehölzelementen schaffen, zum Schutz bzw. Wanderhilfe im Sinne einer Biotopvernetzung;
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze;
- Naturraum- und ortstypische Bepflanzungen festsetzen;

Maßnahmen

- Festsetzung einer Eingrünung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung;
- Pflanzlisten für alle Grünflächen aufstellen;
- Festsetzung von Vorgaben im Hinblick der Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen;
- Biotopentwicklungsmaßnahmen;
- Wiederherstellung nach Beseitigung des Nasswiesenbiotops an geeigneter Stelle, oder Ersatzmaßnahme im Zuge der parallellaufenden Bebauungsaufstellung;

IV.4.2.5 Landschaftsbild

BESTAND

Großlandschaft

- Östliche Mittelgebirge, kontinental;

Naturraum Haupteinheiten (nach Ssymank)

- D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald;

Naturraum-Untereinheiten (ABSP)

- 408-B Ilz-Osterbach-Steilstufe (Passauer Abteiland-Nordteil);

Lage

- Südwestlicher Ortsrand des Hauptortes von Ringelai. Nach Osten leicht abfallendes Gelände, Muldenlage, von Nordost (Ortskern) einsehbar;
- Teilbebaut mit Heizkraftanlage, Feuerwehrhaus (Bauphase), Betriebsgebäude und wassergebundenen Ausstellungsflächen. Bestehende Bebauung im Südosten mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung;
- Umgrenzend landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, mit punktuell auftretenden Gehölzstrukturen (i.d.R. Feldgehölze) mit Bachkerbe (Entwässerung zur Wolfsteiner Ohe), großteils linear, in südöstliche Richtung verlaufend; Im Osten angrenzendes Auengebiet der „Wolfsteiner Ohe“ mit standortbedingter Artenausstattung;
- Inmitten verlaufend die Gemeindeverbindungsstraße „Perlesreuter Straße“; Südlich und westlich verlaufen asphaltierte Flurstraßen; Nördlich wassergebundene Kieswege; Gehölz- bzw. walddreich grünlandgeprägte Kulturlandschaft
- Der Nordteil des Passauer Abteiles stellt sich als Riedellandschaft mit bewaldeten Bergrücken und breiten Riedelflächen dar. Forst- und Grünlandnutzung sind dominierend. Der Bereich hat eine hohe Bedeutung als arten- und strukturreiche Kulturlandschaft. Hier befinden sich wertvolle Feuchtgebiete und natürliche Fließgewässer mit naturnahem Charakter;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Schaffung einer sich ans Landschaftsbild anlehnender Eingrünung;
- Verknüpfungsmaßnahmen in Richtung Hauptort (zum bestehenden „Schwemmbach“);
- Verzahnung des Geländes mit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung;

Maßnahmen

- Eingrünung (inkl. geeigneter Gehölzstrukturen) mit ausschließlich extensiver Wiesen-
nutzung festsetzen;
- Erhaltungsmaßnahmen anstreben;

IV.4.2.6 Mensch

BESTAND

Erholungswirkung

- Bis auf die generelle Erholungswirkung der Bayerwald Region sind keine weiteren Bestände zu berücksichtigen. Die Erholungswirkung wird durch die neue und vorhandene Bebauung kaum beeinträchtigt. Die Änderungsbereiche verfügen darüber hinaus nicht über besonders ausgeprägte Erholungsqualitäten;

- Die gesamte landschaftliche Qualität ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis das der Bevölkerung dient. Das Gemeindegebiet wird von zahlreichen Wirtschaftswegen durchzogen, die auch als Wander- und Radwege genutzt werden. Beschilderte Wanderwegrouten finden sich vom Hauptort aus;
 - Die Ortsrandlage bietet reizvolle Sichtbezüge zwischen Ort und freier Landschaft;
- Lärm
- Keine nennenswerte Auswirkungen zu befürchten;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Schutz der Anwohner vor Verkehrs- und Maschinenlärm;
- Bestehende Wegebeziehungen und Grünstrukturen nicht verändern;
- Erholungsfunktion und Naturerlebnis der Region unbedingt erhalten;
- Fernwirkung Erholungssuchender nicht verbauen;

Maßnahmen

- Gezielte Verkehrslenkung;
- Abschirmende Bebauungsart und -form Richtung Ortsmitte;
- Grünstrukturen im Hinblick auf die Fernwirkungen möglicher Bebauung ausbauen;

IV.4.2.7 Kultur/Sachgüter

BESTAND

Durch die Neuausweisung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in mäßigem Umfang verloren;

Baudenkmäler

- Keine, auf der Vorhabenfläche ersichtlich;

Kulturgüter

- Keine, in der Online-Auskunft erhältlich;

Bodendenkmäler

- Keine, auf der Vorhabenfläche vermerkt;
- Südwestlich: Siedlung des Endneolithikums (D-2-7146-0085);

Sachgüter

- In den Änderungsbereichen sind Sachgüter durch die vorhandene Bebauung, sowie der Nutzung der Flächen gegeben;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Im Ansatz Schaffung einer ländlichen Baustruktur, in Anlehnung an den baulichen Bestand;

Maßnahmen

- Keine Maßnahmen notwendig;
- Bau- und Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden und sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz gesichert;
- Hinweis auf die Meldepflicht bei zu Tage tretender Bodendenkmäler;

IV.4.3 Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt in drei Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird grundsätzlich zwischen baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag;
- Beseitigung von Vegetationsbeständen;
- Gefährdung durch Maschinenbetriebsstoffe;
- Störung durch Emission und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb;

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung;
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes;
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion;
- Änderung des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude- und Belagsflächen;

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr;

SCHUTZGUT BODEN	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
	Weitgehender Verlust der Bodenfunktion durch Überbauung/Voll- und Teilversiegelung; Seltene Bodentypen sind nicht betroffen;	Hohe Flächeninanspruchnahme durch hohe GRZ möglich, aber Minderung der Geschossigkeit möglich; Aufgabe der intensiven Bewirtschaftung des Bodens;	Belastung nicht versiegelter, überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (u.a. Streusalz);
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL

SCHUTZGUT WASSER	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
	Oberflächengewässer vorhanden; Durch Abschieben des Oberbodens, geringer Verlust der Filterfunktion; Bestand;	Versiegelung/Überbauung von Versickerungsbereichen; Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaftem Bewuchs; Errichtung von Regenrückhalteeinrichtungen;	Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche; Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubten und dadurch Verringerung der abzuleitenden Regenwassermenge;
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

SCHUTZGUT LUFT/KLIMA	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
	Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr; Staubemissionen;	Verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschicht durch Bebauung und Versiegelung; Aufgrund der günstigen Luftaustauschbedingungen keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten;	Geringe Zunahme der Schadstoffemissionen durch Anlieger- bzw. Besucherverkehr möglich;
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

SCHUTZGUT ARTEN/ LEBENSRAÜME	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
	Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen und Einzelbäume; Anlage von privaten Grünflächen; Geplante Biotopbeseitigung;	Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen und Einzelbäume; Anlage von privaten Grünflächen; Geplante Biotopbeseitigung	Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen und Einzelbäume; Anlage von privaten Grünflächen;
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
	Bestehende Gebäude und Neubauten erwecken durch die zumeist Zwei-Geschossigkeit einen massiven Eindruck; Aufwertung in den Randbereichen durch die Integration von Grünstrukturen;	Mindernde Auswirkung durch niedrigere Baukörper; Zusätzliche Ausweisung eines Sonder- und Mischgebietes unmittelbar angrenzend wirkt zentralisierend; Bereichseingrünung erforderlich;	Mindernde Auswirkung durch zusätzliche niedere Baukörper und Eingrünungsmaßnahmen;
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL

SCHUTZGUT MENSCH	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
	Erholungseignung vorübergehend durch Baulärm beeinträchtigt; Von einer langjährigen Bautätigkeit auf der Fläche ist nicht auszugehen;	Beeinträchtigung des Umfeldes nur durch die Randlage; Zusätzlicher Verkehrslärm durch Anliegerverkehr; Erholungsfunktion aufrecht erhalten; Eingrünung;	Beeinträchtigung des Umfeldes nur durch die Randlage; Zusätzlicher Verkehrslärm durch Anliegerverkehr; Beeinträchtigungen durch Betriebslärm möglich;
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

SCHUTZGUT KULTUR/ SACHGÜTER	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
	Keine Beeinträchtigung;	Keine Beeinträchtigung	Keine Beeinträchtigung;
Bewertung	GERING	GERING	GERING

IV.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

IV.5.1 Bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt und mikroklimatischer Zusammenhänge. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild. Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung, innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, können die Beeinträchtigung der Wechselwirkung mindern.

Bei Durchführung der Maßnahme ist davon auszugehen, dass auf den Eingriffsflächen eine Bebauung entstehen kann, welche sich durch ihre Lage im Gelände, sowie durch behutsame Begrünung und Schaffung einer Eingrünung, harmonisch an die bestehende Bebauung anlagert. Die Durchsetzung der Maßnahme führt zu einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Arten/Lebensräume und Landschaftsbild.

IV.5.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde in den nächsten Jahren aufgrund des Mangels an Alternativen kaum Gewerbeflächen entwickeln, so dass mit einem verstärkten Wegzug der Einwohner zu rechnen wäre.

Im GE blieb der Bereich nach wie vor landwirtschaftliche Nutzfläche und würden vorwiegend als solche genutzt. Im SO, MI sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr, wird die bestehende gemischtartige Nutzung bleiben.

IV.5.3 Aspekte des Artenschutzes

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben (Baumaßnahmen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im urbanen Bestand) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechen den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entbehrlich.

Potentielle Vorkommen einzelner siedlungsgebundener Vogelarten, sowie Arten der halboffenen Landschaft, können nicht generell ausgeschlossen werden. Brutnachweise liegen jedoch nicht vor und sind unwahrscheinlich. Mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

Für die gemäß FFH- und Vogelschutz-Richtlinie gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten ergeben sich durch die mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Maßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG, wenn folgende konfliktvermeidende Maßnahmen Beachtung finden:

- Bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung, nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang September bis Ende Februar. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten;
- Durchführung von Gehölzrodungen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar;
- Es sind Insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden;

IV.6 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

IV.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der

Planung berücksichtigt. Hinzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne konkretisiert und festgesetzt werden können:

Schutzgüter Boden und Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegungsrichtung;
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser;
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken, bzw. im Baugebiet. Alternativ Regenrückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Vorfluter;
- Vorgaben zur Lagerung des Oberbodenmaterials während der Bauphase;
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen;
- Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung;
- Natürlich Fließdynamik sichern;

Schutzgüter Luft/Klima, Arten/Lebensräume, Landschaftsbild und Mensch

- Erhaltung von Luftaustauschbahnen bzw. Vermeidung einer Barrierewirkung;
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen z.B. Kaltluftentstehungsgebiete;
- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche, der Gebäudeanzahl sowie -höhe;
- Begrünung größerer Hallenwandflächen und Dächern in Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten;
- Sicherung von Grünflächen und den Erhalt markant, landschaftsprägender Einzelbäume, Baumgruppen sowie erhaltenswerter Bäume und Sträucher;
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge;
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen;
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen;
- Schaffung bzw. Sicherung von Grünflächen am Ortsrand;
- Neupflanzung von gebietsheimischen Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung am Ortsrand sowie der Durchgrünung;
- Beschränkung des Fällzeitraums für Gehölze sowie von Bauarbeiten auf Zeiten außerhalb der Vogelbrutzeit. Also Durchführung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar;
- Beachtung/Schutz bodenbrütender Vogelarten;
- Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie gestalterische Festsetzungen sollen ein verträgliches Bauen erlauben und ein harmonisches Landschaftsbild ermöglichen;

Zusammenfassend können durch Eingrünungsmaßnahmen, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland sowie die Integration artenschutzrechtlicher Maßnahmen

eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Arten/Lebensräume und Landschaftsbild vermieden werden. Besonderes Augenmerk wird auf die natürliche Nutzung und Versickerung von Regenwasser sowie auf eine geringe Neuversiegelung gelegt. Die Ausgleichsflächen berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

IV.6.2 Überschlägige Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsbedarf

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ (BayStMLU 1999). Der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens bzw. im Genehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben Rechnung getragen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) kann der erforderliche Ausgleichsbedarf lediglich abgeschätzt werden. Mit Ausnahme größerer Bauflächenausweisungen ergeben sich für die bestehenden (Gebäude-) Bestandsflächen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es müssen im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Voraussichtlich wird für die Bereiche der Neuausweisung ein Ausgleichsbedarf bestehen, der je nach Schwere des Eingriffs und vorhergesehener Minimierungsmaßnahmen differieren kann.

IV.6.2.1 Bestandsermittlung/Flächenbilanzierung

Nachfolgend werden die einzelnen Gebiete, wegen ihrer naturschutzfachlich unterschiedlichen Bedeutungen, in verschiedene Teilbereiche unterteilt.

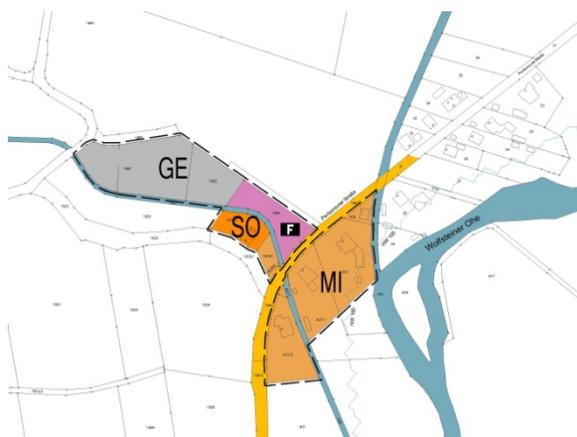


Abb. 11 – Übersichtskarte Eingriffsbilanzierung

IV.6.2.1.1 Gewerbegebiet

- A) Im vorliegenden Bereich handelt es sich durchwegs um intensiv landwirtschaftliches Grünland. Dies entspricht nach dem Leitfaden der **Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“**.

Flächenbilanzierung	Gewerbegebiet GE	6.807 m ²
Abzug:	Biotopfläche von 2.849 m ²	<u>3.958 m²</u>

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter liegt bei dem Gewerbegebiet der Kompensationsfaktor, aufgrund des höheren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades, zwischen 0,3 bis 0,6 (Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)).

Eingriff durch Gewerbegebiet 3.958 m² x 0,6 (GRZ) = 2.375 m²
Kompensationsfaktor 0,3–0,6

Ausgleichsbedarf zwischen 1.187 m² (0,3) bis 2.375 m² (0,6). Hier der höhere Wert maßgebend, da die GRZ mit 0,6 eine flächenmäßig hohe Bebauung/Versiegelung erlaubt.

- B) Auf einem Teil des Planungsgebietes wurde ein amtlich kartiertes Biotop aufgenommen „Nasswiese und lineares Röhricht bei Eckertsreut“ (7146-1123-001). Dieser Bereich wird im Gegensatz zu Punkt A), als **Kategorie III „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“** eingestuft.

Hier liegt der Kompensationsfaktor aufgrund des zum Teil hohen bis mittleren und niedrigeren Versiegelungs- und Nutzungsgrades, zwischen 1,0 und 3,0 (Typ A (GRZ>0,35) und Typ B (GRZ<0,35)).

Eingriff durch Gewerbegebiet 2.849 m² x 3,0 (GRZ) = 8.547 m²
Kompensationsfaktor 1,0–3,0

Ausgleichsbedarf zwischen 2.849 m² (1,0) bis 8.547 m² (3,0). Hier ein mittlerer Wert erlaubt 5.698 m² (2,0), da in Teilen die GRZ mit 0,6 eine flächenmäßig hohe Bebauung/Versiegelung erlaubt und andererseits Flächen des Biotops in extensiv bewirtschaftetes Grünland verändert wird. Zudem wird nur eine Teilfläche der im FNP dargestellten Gewerbegebietsfläche als Bebauungsplan „GE Ringelai – Naturholzweg“ ausgewiesen.

IV.6.2.1.2 Sondergebiet „Energie“

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um eine Bestandsfläche mit Gebäudeeinheiten sowie (teil-)versiegelten Abstell- und Fahrflächen.

Flächenbilanzierung Sondergebiet „Energie“ SO 1.196 m²

Ausgleichsbedarf hier **nicht** erforderlich, da Bestandsanlage. Erst bei Neubaugenehmigungen von Einzelbauvorhaben wird die Eingriffsregelung nach *BayKomV* angewandt.

IV.6.2.1.3 Mischgebiet

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich ebenso um eine Bestandsfläche mit Gebäudeeinheiten sowie (teil-)versiegelten Abstell- und Fahrbereichen.

Flächenbilanzierung Mischgebiet MI 9.133 m²

Ausgleichsbedarf hier **nicht** erforderlich, da Bestandsanlage. Erst bei Neubaugenehmigungen von Einzelbauvorhaben wird die Eingriffsregelung nach *BayKomV* angewandt.

IV.6.2.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich auch um eine Bestandsfläche mit Gebäudeeinheiten sowie (teil-)versiegelten Abstell- und Fahrflächen.

Flächenbilanzierung Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr  2.002 m²

Ausgleichsbedarf hier **nicht** erforderlich, da zum einen Bestandsanlage und zum anderen wurde die Ausgleichsfläche in der Genehmigung des Einzelbauvorhabens berechnet. Erst bei Neubaugenehmigungen von Einzelbauvorhaben wird die Eingriffsregelung nach *BayKomV* angewandt.

IV.6.2.1.5 Wasserflächen

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um die Bestandsfläche des ständig wasserführenden namenlosen Wiesengraben (Gewässer III. Ordnung)

Flächenbilanzierung Wasserfläche 704 m²

Ausgleichsbedarf hier **nicht** erforderlich, da keine Veränderung geplant.

IV.6.2.2 Fazit

Die vorläufige Bilanzierung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zeigt einen Rahmen, in dem der Ausgleichsbedarf zu erbringen ist. Die flächenscharfe Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zeigt, dass die Vorabschätzung ein realistisches Bild des Bedarfes darstellt.

IV.7 Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

IV.7.1 Standortwahl

Die Gemeinde Ringelai erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen.

Für die Wahl eines Standortes zur Gewerbe-, Mischgebiets- oder Sondergebietsnutzung, spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrs- und Versorgungsanlagen;
- Verfügbarkeit der Flächen durch den Grundstückseigentümer;
- Technische Eignung aufgrund der Lage und Anbindung;
- Ortsrandlage, in Bezug zum vorhandenen Ortsrand (ausgeschlossen Satellitenbildung durch neue Gewerbegebiete, Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche);

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in Ringelai.

IV.7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensibler Bereiche (ungeeignete Flächen) als Erweiterungsstandort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

IV.7.3 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan und vorliegende Fachinformationen verwendet.

IV.7.4 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Auswirkungen durch die Bauleitplanung können sich für das Landschaftsbild und den Boden sowie für die Schutzgüter Luft, Arten/Lebensräume und Klima ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine bzw. nur geringe negative Auswirkungen zu befürchten. Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

Sollten sich nach Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen herausstellen, dass es erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter verbleiben, ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen erforderlich werden.

IV.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einer Fläche von ca. 2,0 ha plant die Gemeinde Ringelai den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 9 zu ändern. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Bereiche noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese sollen nun als „Gewerbegebiet“, „Sondergebiet – Energie“, „Mischgebiet“ und „Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ ausgewiesen werden. Damit werden Voraussetzungen für Bauland und eine Anpassungen an die bestehende Gebietsstruktur geschaffen.

Es befindet sich ein amtlich kartiertes Biotope direkt im Geltungsbereich. Dagegen sind keine Schutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler auf den geplanten Vorhabenflächen verzeichnet. In

den Randbereichen sind mehrere kleinflächige schützens- und erhaltenswerte Vegetationsbestände vorhanden.

Bezogen auf die Schutzgüter sind aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen Bedeutung des Gebiets und durch die angestrebte hohe Nutzungsintensität, mit mittleren negativen Umweltbelastungen verbunden. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen, lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschwächen. Die ökologische Funktionsfähigkeit der angrenzenden landschaftlichen Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen, bleibt weitgehend erhalten und trägt in Verbindung mit den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu stellenden Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung des Umweltzustandes bei. So können dauerhafte negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden, Wasser und Landschaftsbild zumindest gemindert werden.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
BODEN	HOCH	MITTEL	MITTEL	MITTEL
WASSER	MITTEL	GERING	GERING	GERING
LUFT/KLIMA	MITTEL	GERING	GERING	GERING
ARTEN/LEBENSRAÜME	MITTEL	MITTEL	GERING	MITTEL
LANDSCHAFTSBILD	MITTEL	MITTEL	MITTEL	MITTEL
MENSCHEN	MITTEL	GERING	GERING	GERING
KULTUR/SACHGÜTER	GERING	GERING	GERING	GERING

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung abgemildert werden können, so dass Insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben sind. Letztendlich ist die Aufstellung des Deckblattes Nr. 9 zur Flächennutzungsplanänderung für Natur und Landschaft in der Gemeinde Ringelai als geringen Eingriff zu werten. Durch die Neuschaffung von Regenerationsflächen (Ausgleichsflächen) werden durch die Eingriffe neue, bessere und zukunftsfähigere Bereiche geschaffen.

Erstellt:

Hinterholzen 06. April 2019

Geändert:

Hinterholzen 09. September 2019

Rainer Wolf

Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur

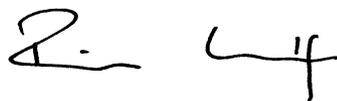
Hinterholzen 3

84326 Falkenberg

Tel 08735 93 999 93

Mobil 0174 570 5645

Email arc-wolf@t-online.de



.....
Rainer Wolf, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur

Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- 1) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aus <https://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/>;
- 2) Regionalplan der Region Südostbayern, aus <https://www.regionsuedostbayern.bayern.de/regplan/konzept/regplan/>;
- 3) Gemeinde Ringelai, Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid 15.03.1978), i.d. digitalen Fassung 25.03.2011;
- 4) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB (Online-Viewer);
- 5) Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), (Online-Dienst) aus <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.de/>;
- 6) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – ABSP Landkreis Freyung–Grafenau;
- 7) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogener Nachweis);
- 8) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) – Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, verbale Kurzbeschreibung;
- 9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas;
- 10) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU), Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, München 2003;
- 11) Meteostat c/o Christian Lamprecht, <https://www.meteostat.net>;

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 – Planungsumgriff FNP-Änderung, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 2 – Landesentwicklungsprogramm Bayern, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 3 – Regionalplan Donau-Wald (12), bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 4 – Flächennutzungsplan Gemeinde Ringelai, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 5 – Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 9 Gemeinde Ringelai, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 6 – Regionalplanauszug Landschaftsschutzgebiet, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 7 – Zielkartenausschnitt Feuchtgebiete, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 8 – Zielkartenausschnitt Gewässer, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 9 – Zielkartenausschnitt Trockenstandorte, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 10 – Zielkartenausschnitt Wälder und Gehölze, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 11 – Übersichtskarte Eingriffsbilanzierung, bearbeitet, ohne Maßstab;

Anlagen

- Planausfertigung – Flächennutzungsplan Änderung durch Deckblatt Nr. 9;
Schalltechnischer Bericht – Nr. S1907058 vom 03.09.2019 der Firma Geoplan, Osterhofen;