

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Pflegezentrum St. Michael“

Gemarkung Ringelai



Fassung vom 19.05.2021

Gemeinde Ringelai
Landkreis Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan	4
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
1.1.1.	Räumliche Übersicht	4
1.1.2.	Übergeordnete Planungen.....	5
1.1.2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplanung	5
1.1.2.2.	Flächennutzungsplan	5
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	7
1.1.3.1.	Anlass der Planung	7
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung.....	7
1.1.3.3.	Auswirkungen der Planung.....	9
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	11
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang	11
1.2.2.	Gelände	11
1.2.3.	Derzeitige Nutzung	11
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	12
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept.....	12
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	12
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung	12
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung	12
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	13
1.2.5.	Immissionsschutz	15
1.3.	Umweltbericht	15
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen	15
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz	15
1.3.1.2.	Baugesetzbuch.....	15
1.3.2.	Allgemeines.....	15
1.3.3.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	15
1.3.3.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	19
1.3.3.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	19
1.3.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	21
1.3.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
1.3.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
1.3.6.1.	Vermeidung und Verringerung	27
1.3.6.2.	Ausgleich.....	30
1.3.6.3.	Ausgleichsfläche	32
1.3.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
1.3.8.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	35
1.3.9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	35
1.3.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	37
2.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)37	

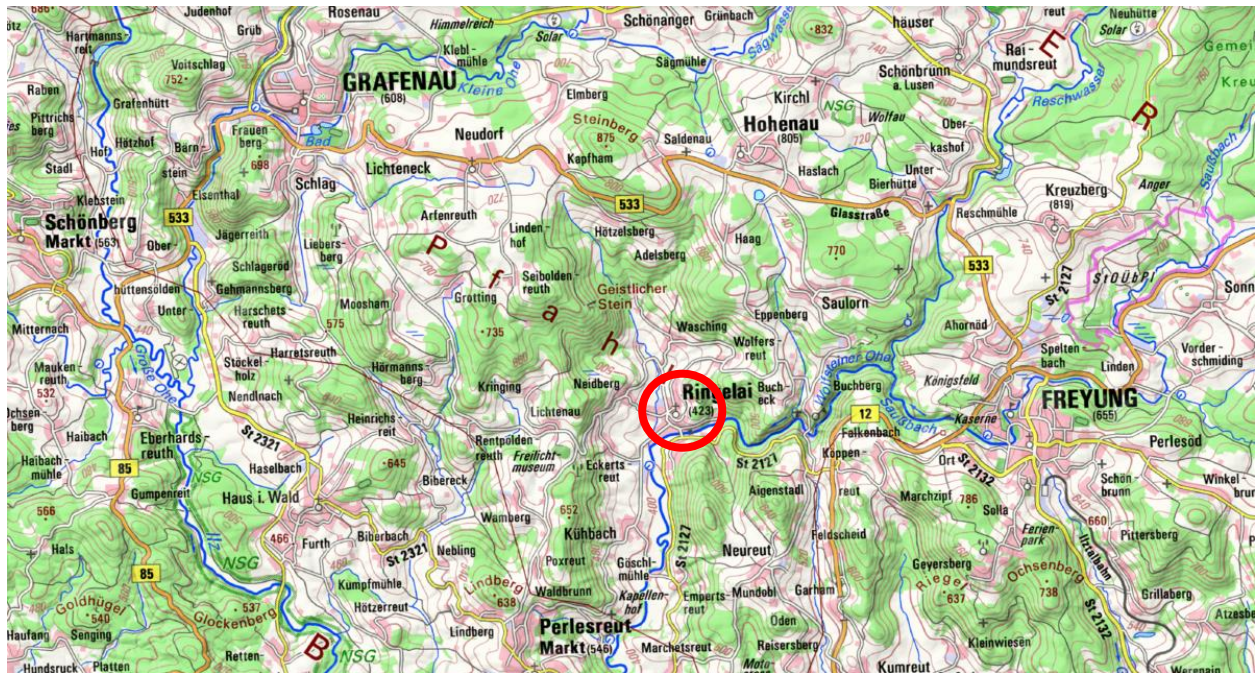
2.2.	Ausgleichsflächenplan; (M 1:1000)	37
2.3.	Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Geoplan Nr. S2104039	37
2.4.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung , Team Umwelt Landschaft	37
2.5.	Geotechnischer Bericht; IMH, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH	37

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1. Räumliche Übersicht

(nicht maßstäblich, BayernAtlas 04/21)



1.1.2. Übergeordnete Planungen

1.1.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplanung

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z)

Ferner sind die Zielaussagen des Flächennutzungsplans aufzugreifen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst (vgl. Planauszüge in Kap. 1). Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Ringelai existiert nicht.

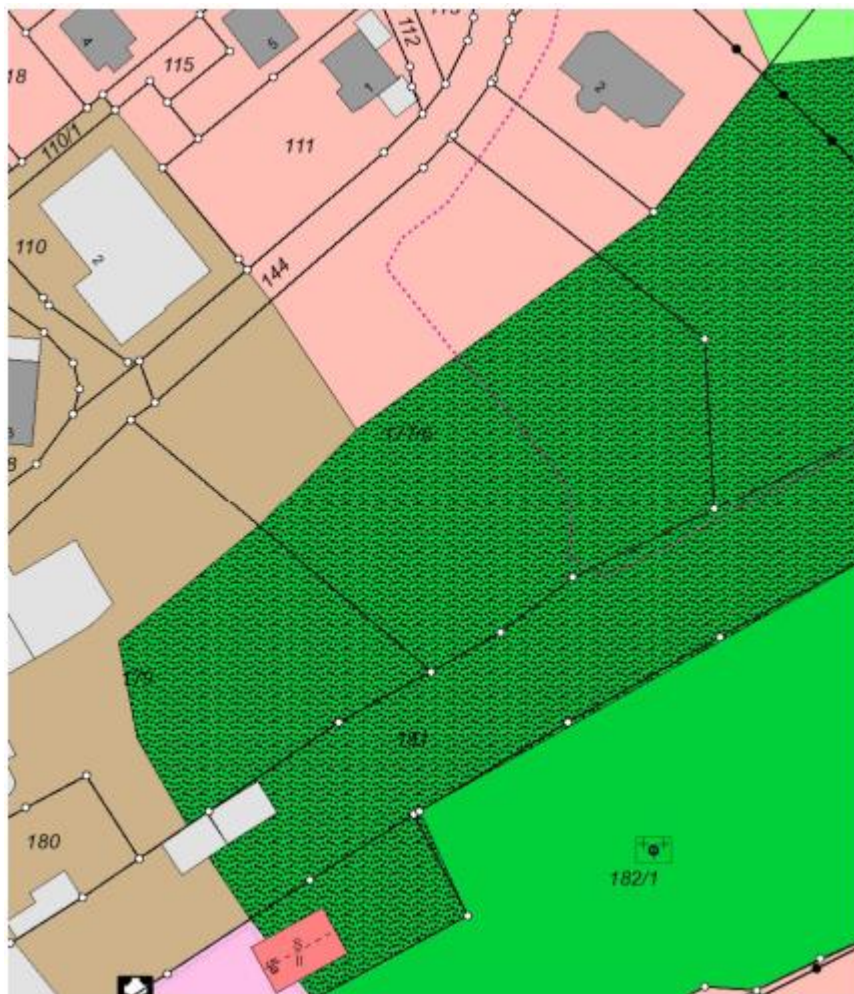
Mit den Zielen dieser verbindlichen Bauleitplanung den aktuellen und vor allem regionalen Bedarf an Pflegeeinrichtung zu decken und flächensparendes Bauen zu fördern, wird somit den Zielen des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

1.1.2.2. Flächennutzungsplan

Gemäß aktuell gültigem Flächennutzungsplan liegt der Vorhabenbereich mit dem nordöstlichen Teilbereich in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), im nordwestlichen in einem Mischgebiet (MI) und im südlichen Teilbereich in einer gemäß Flächennutzungsplan „von Bebauung freizuhaltender Grünfläche“.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht gegeben. Durch eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren soll der Vorhabenbereich nach §11 Abs 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden.

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Ringelai existiert nicht.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (nicht maßstäblich)

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Anlass der Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan will die Gemeinde Ringelai die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegezentrums im Ortskern schaffen. Der Bedarf an Pflegeplätzen im Bayerischen Wald soll so weit als möglich regional und heimatnah abgedeckt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die baurechtliche Voraussetzung für ein Pflegezentrum mit 105 Pflegeplätzen, in dem der Schwerpunkt auf der gerontopsychiatrischen Betreuung liegen wird, sowie zweier Mitarbeiterwohnungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringelai hat am 14.10.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Pflegezentrum St. Michael“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 177/6 der Gemarkung Ringelai.
Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt ca. 5400 m².

1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Interkommunales Konzept zur Innenentwicklung

Die Kommune Ringelai versuchte in den letzten 6-8 Jahren mit einer Reihe von Einzelmaßnahmen die Innenentwicklung des Hauptorts zu stärken. Als kommunales Projekt wurden im Ortskern ein Gesundheitszentrum mit Arzt- und Physiotherapiepraxis errichtet und die ehemaligen „Gemeindehäuser“ zu Wohnungen für Migranten ausgebaut.

Die Gehwege im Zentrum wurden barrierefreier gestaltet und mit gesägten Granitplatten belegt. Eine Reihe von gewerblichen Betrieben konnte erhalten oder neu angesiedelt werden. Als eine der nächsten Aufgaben liegt die Umgestaltung des Umfeldes von Kirche und Rathaus an.

Als großes Potential für die Innenentwicklung gilt der Neubau eines Seniorenheimes im Außenbereich des Gasthauses Groß. Zusammen mit dem Leerstand Fuchs könnte ein Ortsmittelpunkt mit Nahversorger, Wohnungen, gestalteten Freiräumen und Stellplätzen entstehen.

Potentiale bestehen weiterhin in der Nutzung der alten Schuhfabrik, Nachfolgenutzungen des alten Feuerwehrhauses und in der Verwertung der Baulücken im Haupt- und den Nebenorten Kühbach und Neidberg.

Die Gemeinde Ringelai ist zudem bestrebt neue Angebote für junge Familien und Senioren zu entwickeln, um die demografische Entwicklung positiv zu gestalten.

Erläuterung

Das Pflegezentrum erhält 105 barrierefreie Einzelzimmer. Die Wohnebenen sind auf drei Geschosse verteilt. In der Eingangsebene sowie im 3. Geschoss werden weitere Funktionen untergebracht (Tagesbetreuung, Foyer, Besucherbereich,

Beschäftigungs- Bastelraum, Lagerflächen, Personalbereich, Verwaltungs-
bereich, Wäscherei, Küche, Mitarbeiterwohnungen).

Die Außenanlagen beinhalten den geschützten Freibereich für die Bewohner,
den Hauptzugangsbereich mit Stellplätzen für Besucher, den Anlieferungsbe-
reich mit Stellplätzen für das Personal sowie einen abgeschirmten Betriebshof.

Die Planung für das Pflegezentrum St. Michael in Ringelai wurde in Verbindung
mit den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Pflegezentrum St. Josef in
Neidberg vom Vorentwurf an von der Fachstelle Pflege- und Behindertenein-
richtungen, Qualitätsentwicklung und Aufsicht (FQA/ Heimaufsicht), Sachgebiet
23, Sozialverwaltung des Landkreises Freyung – Grafenau begleitet.

Gemäß aktuell gültigem Flächennutzungsplan liegt der Vorhabenbereich mit
dem nordöstlichen Teilbereich in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), im
nordwestlichen in einem Mischgebiet (MI) und im südlichen Teilbereich in einer
gemäß Flächennutzungsplan „von Bebauung freizuhaltender Grünfläche“.

Durch eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren soll der
Vorhabenbereich nach §11 Abs 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet ausge-
wiesen werden. Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Ringelai existiert nicht.

Für das bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurden
bereits folgende Untersuchungen In Auftrag gegeben bzw. durchgeführt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Team Umwelt Land-
schaft, Deggendorf - Abschlussbericht vom 20.08.2019,
- Baugrunderkundung/Baugrundgutachten durch IMH Ing. Ges. Bauwesen
und Geotechnik mbH, Hengersberg – Abschlussbericht vom 17.07.2020
- Lärmschutzgutachten im Rahmen der Bauvoranfrage durch GeoPlan,
Osterhofen – Abschlussbericht vom 06.05.2021

Für das anfallende Niederschlagswasser sind Rigolen mit Drosselschacht oder andere
Rückhaltemaßnahmen im Bereich der geplanten Parkplätze vorgesehen. Der Anschluss
erfolgt an den vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal an der Lusenstraße. Die
maximale Einleitmenge ist durch die Gemeinde mit max. 14 l/s (gesteuert) bzw. 7 l/s
(arithmetisches Mittel) vorgegeben. Eine entsprechende Drosslung des Niederschlags-
wassers ist vorzusehen. Durch den Bauherren erfolgt eine konkrete Berechnung zur Be-
messung der Niederschlagswasserrückhaltung. Nach konkreter Berechnung erfolgt ge-
geben falls eine Änderung des Wasserrechts zur Einleitung in den Vorfluter.

1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der benötigte regionale Pflegebedarf in der Gemeinde Ringelai geschaffen.

Im Haus St. Josef in Neidberg, einem Ortsteil von Ringelai, 2 km vom Hauptort entfernt, sind, um das Haus zukunftsweisend aufzustellen, tiefgreifende Umbaumaßnahmen erforderlich. Diese Umbaumaßnahmen bewirken eine deutliche Verbesserung der Qualität für die Bewohner z.B. durch größere Zimmer. Da die topografische Lage des Standorts Neidberg keine Möglichkeit zur Erweiterung bietet, ziehen die Umbauten demnach eine Verringerung der Bettenzahl nach sich.

Im Juli 2019 wurde für das Haus in Neidberg der Antrag auf verbleibende Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften nach Umbau und Sanierung gestellt.

Um die Versorgung an Betreuungsplätzen in der Gemeinde dennoch zu sichern und zugleich weiter auszubauen, ist ein Neubau unabdingbar.

Im Zuge dessen können die bisherige Verwaltung, die Wäscherei und die Küche, der auch ein Lieferservice für Senioren und gegebenenfalls zukünftig für öffentliche Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten) angegliedert ist, ebenfalls unter neuesten und energiesparenden Aspekten in Ringelai installiert werden.

Während der Umbauphase in Neidberg können die Bewohner zudem nach Ringelai ausweichen.

Für die Gemeinde Ringelai stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Die benötigte Infrastruktur sind in Ringelai bereits vorhanden. Bei der Planung wurde Wert auf ein harmonisches Einfügen des Seniorenwohnheims in das Ortsbild gelegt. Hierfür wurde die bestehende Bebauung im unmittelbaren sowie weiteren Umfeld untersucht. Das geplante Pflegezentrum ordnet sich im Ortsbild in ein Umfeld ein, welches bereits von erheblichen Baumassen und Gebäudehöhen geprägt ist. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Höhen der bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft. In der Planung wurde Wert daraufgelegt, dass die neue Bebauung niedriger als die südlich gelegene Pfarrkirche bleibt. Der Flurstreifen Nr. 181, Gemarkung Ringelai, bleibt mit der Eingrünung des Kirchenbergs mit Friedhofareals unbeeinträchtigt. Die Sichtbezüge von der umgebenden Landschaft auf Kirche und Ortskern bleiben nicht zuletzt durch die steil ansteigenden Hänge um Ringelai erhalten. Die optische und funktionale Wirkung der Kirche bleibt somit auch im größeren örtlichen wie landschaftlichen Zusammenhang bestehen.

Durch die Einbettung in den Hang werden die Geschoßigkeit und damit die Höhenwirkung des Gebäudes zu den angrenzenden Grundstücken reduziert.

Eine Einfügung in die umgebende Bebauung durch Gliederung der Gesamtanlage ist gegeben

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die Zufahrt zum bzw. die Erschließung des Geländes erfolgt über die angrenzende Arberstraße.

Im Umfeld des geplanten Pflegezentrums befinden sich lediglich schwach befahrene Ortsstraßen, die mit max. 50 km/h befahren werden. Es ist somit keine erhebliche Lärmbelastung zu erwarten. Die Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein geringwertig erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die An- und Abfahrten der Mitarbeiter und den Anlieferungsbetrieb.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage am Ende eines Grünkeiles, der sich steil abfallend von der freien Landschaft im Osten bis in den Ortskern hineinzieht. Es grenzt im Norden an Wohnbebauung. Unmittelbar gegenüber der Arberstraße im Nordwesten befindet sich ein leerstehender Gewerbebau (ehem. Schuhfabrik). Südwestlich schließt sich der Gebäudekomplex eines größeren Landhotels mit „Theaterstadl“ an, im Süden liegt jenseits eines Grünzugstreifens unweit das Kirchenareal mit Friedhof. Das überplante Gelände selbst fällt von Osten nach Westen ab und ist in sich stark bewegt mit einem angestauten Fischweiher sowie einem bis zu ca. 3 m hoch aufgeschütteten Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Nordwesten abfallende Fläche (ca. 432,50 m ü.NN - 423 m ü.NN).

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Der geplante Standort für das Seniorenwohnheim liegt derzeit überwiegend brach bzw. wird als Weide genutzt. Auf der Brachfläche befindet sich ein kleiner Schuppen am Südrand sowie vorgelagert Grüngutablagerungen. Der Südwestrand sowie der Nordwestrand wird jeweils durch eine Kastanienreihe zu benachbarten Flächen abgegrenzt. Im Nordosten liegt ein kleiner Teich mit begleitenden Gehölzen. Nordöstlich des Teichs befindet sich ein Gartenhäuschen.

Nach Osten grenzt eine Weidenfläche mit dem Vorkommen von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) unmittelbar an. Am Nordwestrand befindet eine geschotterte Fläche, die auch als Parkplatz genutzt wird.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines Sondergebietes ist Ziel des Bebauungsplanes. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Demnach wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt.

Das Sondergebiet wird als Standort eines Pflegezentrums ausgewiesen. Der Standort ist günstig an der Arberstraße gelegen, welche über die Dorfstraße eine Anbindung an die St 2127 bzw. weiter eine überregionale Anbindung an die Bundesstraße 12 besitzt.

Durch die Lage des geplanten Vorhabens ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte bzw. ortstypischen Gemeinbedarfsflächen gegeben.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch Realisierung des Vorhabens sind Eingriffe in Biotopflächen notwendig. Die Abhandlung der Eingriffsminimierung erfolgt im Umweltbericht bzw. in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Rodungen werden entlang der Grundstücksgrenzen durchgeführt. Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Ringelai entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Anbindungen an die Arberstraße.

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlags- und Hangwassers sowie Verlauf und Dimensionierung des Kanalsystems werden derzeit seitens der Gemeinde mit einem hierfür beauftragten Ingenieurbüro überplant.

Die Planung des Pflegezentrums befindet sich in enger Abstimmung mit diesem Planungsprozess.

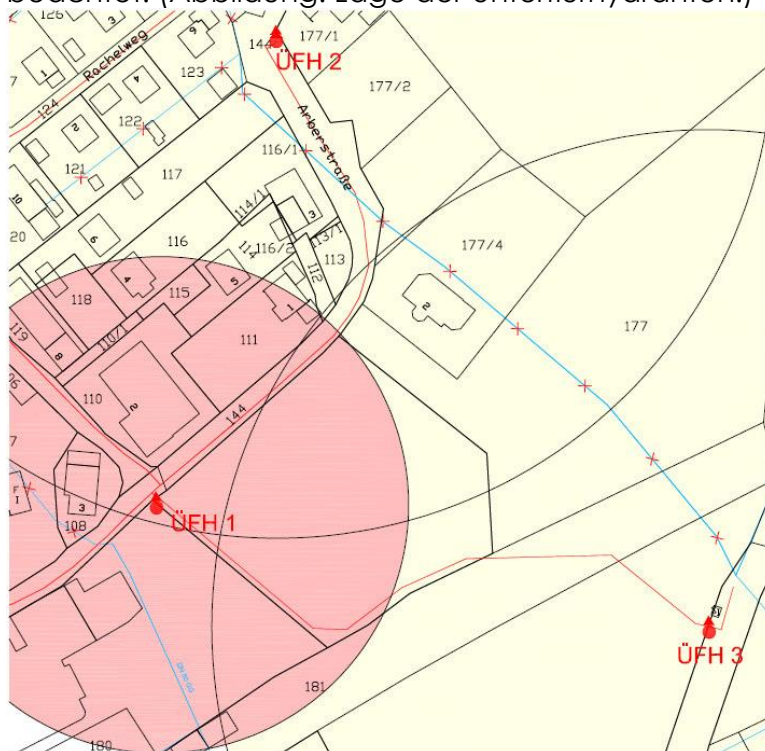
Grundsätzlich gesichert ist, dass die Schmutzwasserentsorgung an das öffentliche Mischsystem der Gemeinde angeschlossen werden kann.

Zur Regenwasserrückhaltung sind Rigolen mit Drosselschacht im Bereich der geplanten Parkplätze vorgesehen mit Anschluss an den vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal an der Lusenstraße.

Der zulässige Wasserabflusswert $Q_{\max}$ (7 l/s) wurde von der Gemeinde vorgegeben und bei der Bemessung berücksichtigt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Hydrantensystem der Ortschaft Ringelai gewährleistet. Der notwendige Förderstrom sowie Fließdruck werden im Rahmen des Brandschutznachweises zur Genehmigungsplanung beachtet. (Abbildung: Lage der Unterflurhydranten.)



Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen

und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist für dieses Gebiet gewährleistet. Die Wasserversorgung wird derzeit erneuert.

Mit dem zuständigen Ingenieurbüro werden Ort und Dimensionierung der Wasseranschlusses für das Pflegezentrum abgestimmt.

Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung ist eine Entleerung auf dem Gelände des Pflegezentrums geplant. Ein entsprechender Antrag wird vom Bauherrn gestellt. Der geplante Standort auf dem Gelände wird planlich dargestellt. Dieser soll eingehaust werden.

1.2.5. Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der Einhaltung der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte in Bezug auf den Schallschutz wurde ein entsprechender schalltechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro Geoplan (Nr. S2104039) angefertigt, welcher dem Bebauungsplan angehängt ist.

Hierbei wurden sowohl die angrenzenden Wohngebäude und Gaststätten, sowie bestehenden Betriebe im Umfeld zur Beurteilung der einwirkenden Immissionen herangezogen. Zudem wurden die vom Pflegeheim ausgehenden Emissionen im Hinblick auf den Verkehr und den Tages- und Nachbetrieb betrachtet. Dieser hat zum Ergebnis, dass unter behandelten Voraussetzungen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet ist.

Für detailliert Aussagen wird auf den schalltechnischen Bericht verwiesen.

1.3. Umweltbericht

1.3.1. Rechtliche Grundlagen

1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

1.3.1.2. Baugesetzbuch

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 Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

1.3.2. Allgemeines

1.3.3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

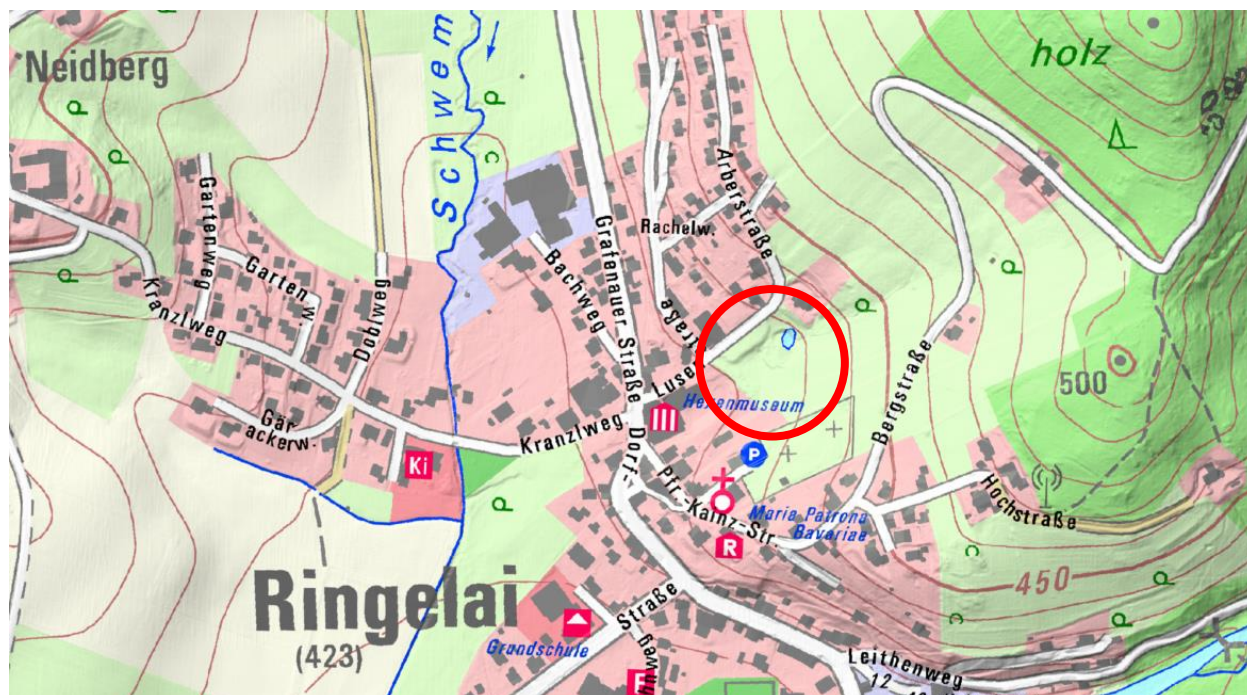
Wie oben dargestellt soll östlich des Ortskerns ein Pflegezentrum errichtet werden.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf der Grundlage einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

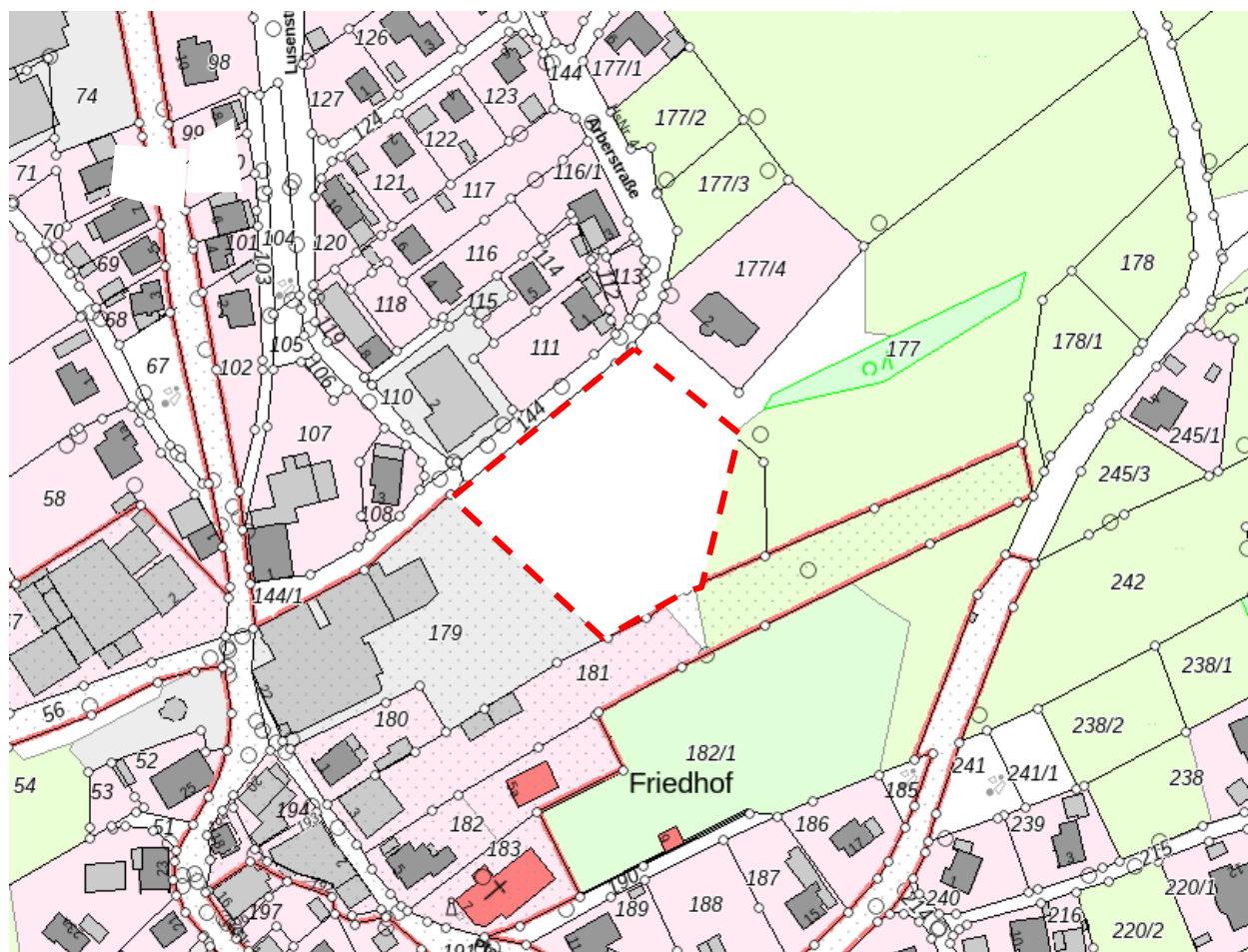
Übersichtslageplan (nicht maßstäblich, BayernAtlas 04/2021)



Lageplan Topographische Karte (nicht maßstablich, BayernAtlas 04/2021)



Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (nicht maßstäblich, BayernAtlas 04/2021)



1.3.3.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegezentrums geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung kann im zugehörigen Bebauungsplan nachgelesen werden.

1.3.3.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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 und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Ein Teil des Vorhabensbereichs ist als Biotopfläche nach der amtlichen Biotopkartierung Bayerns unter folgender Nummer erfasst:

7146-0091-001: Magerweide mit Austritt von Sickerschichten, an steilerem Hang, am östlichen Ortsrand

In unmittelbarem Umfeld sind folgende Biotopflächen erfasst:

7146-0096-017 und 018: Feldgehölze und Hecken auf Felsen, Lesesteinen und Böschungen, in der Umgebung von Ringelai.

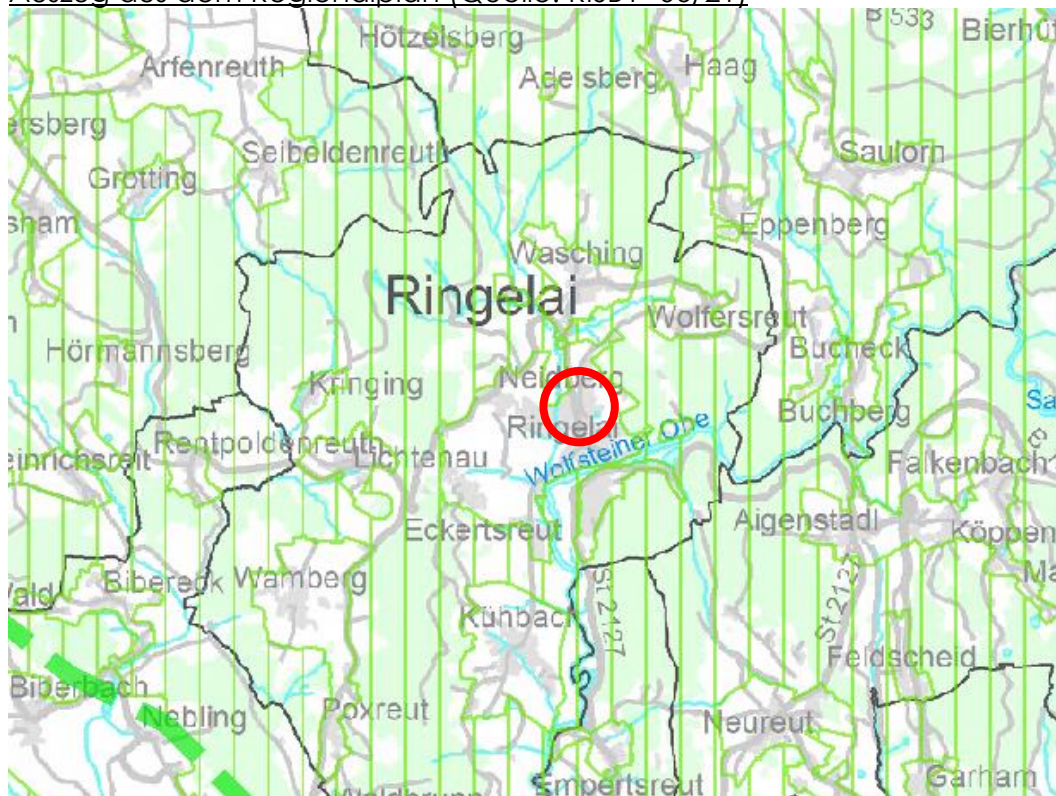
Regionalplan:

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Ringelai in der Region 12 Donau- Wald, bzw. im Allgemeinen ländlichen Raum.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Schutzgebieten des BNatSchG, landschaftlicher Vorbehaltsflächen, wasserwirtschaftlicher Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Flächen für Rohstoffsicherung oder technischer Infrastruktur. Sie befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald.

Im Regionalplan gibt es keine Einschränkungen für eine Entwicklung des Plangebietes.

Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: RISBY- 06/21)



1.3.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die überplante Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Das Gelände in steiler südwestexponierter Hanglage (Neigung ca. 10 °) weist ein heterogenes Muster aus Strukturen und Lebensräumen unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der überwiegende Flächenanteil ist brachgefallenes ehemaliges Weideland. Im Nordosten befand sich ein künstlicher Fischteich mit einem alten Schuppen und Ufergehölzen. Im Westen wird eine aufgeschüttete Schotterfläche als Parkplatz genutzt. Die davon steil abfallende Böschung ist teilweise mit alten Obstgehölzen bewachsen. Im Süden steht ein weiterer Schuppen mit vorgelagerten Grüngutablagerungen. Das Gelände ist im Südwesten und Südosten von altem Baumbestand (im Südwesten Kastanienreihe) eingerahmt.

Bei einer Teilfläche des geplanten Bauareals handelt es sich um einen amtlich kartierten Biotop mit der Nummer 7146-0091, welches als „Magerweide mit Austritt von Sickerschichten, an steilerem Hang, am östlichen Ortsrand von Ringelai“ beschrieben ist. Auf dieser Teilfläche befindet sich ein künstlich angelegter Fischteich. Unterhalb des Teiches sind Feuchtmulden erkennbar, welche nach §30 Abs. 2 BNatSchG (Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen“ geschützt sind.

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten wurde auf Veranlassung der Unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Die Strukturkartierung sowie der abschließende artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von dem Fachbüro „G+S Team Umwelt Landschaft“ aus Deggendorf ist im Anhang aufgeführt und Bestandteil des Bebauungsplans.

(Auszug aus der saP, 20.08.2019, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf)
Folgende relevante Arten bzw. potentielle Lebensräume von Arten wurden dabei festgestellt:

- Es befinden sich zwei potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse im Vorhabenbereich, die als Sommerquartier dienen könnten. Für strukturgebunden fliegende Fledermausarten dürften die Kastanienreihen eine wichtige Leitstruktur darstellen. Der vorhandene Teich mit den begleitenden Gehölzen könnte als Nahrungshabitat dienen. Für gebäudebewohnende Fledermäuse könnte der Schuppen sowie das Gartenhäuschen als Sommerquartier genutzt werden.

- An der südostexponierten Böschung im Nordwesten des Geltungsberichts wurden 2 Individuen der Zauneidechse nachgewiesen.
- Es wurden zwei national geschützte Amphibienarten nachgewiesen: Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Erdkröte (*Bufo bufo*)

Die potentielle natürliche Vegetation ist als „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald“ angegeben.

Auswirkungen:

Die Überbauung und Anlage von Zufahrten/Terrassen bedeutet den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der künstliche Fischteich sowie ein Großteil des Gehölzbestandes werden beseitigt. Ersatzweise ist eine intensive Randeingrünung und Durchgrünung des Pflegezentrums geplant. Als Minderungsmaßnahme werden die Dachflächen als Gründach ausgebildet.

Nach Analyse der saP sind „potenzielle Auswirkungen auf die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge möglich. Europarechtlich relevante Amphibien sind nicht betroffen. National geschützte Arten sind betroffen.“

Das saP nennt in Kap. 3 eine Reihe von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), welche in die Eingriffsregelung eingearbeitet sind und im Zuge der Ausführung umgesetzt werden müssen.

CEF-Maßnahmen sind erforderlich für Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Diese werden im Ausgleichsflächenplan, welcher dem Bebauungsplan anhängt, detailliert beschrieben

Ergebnis:

Insgesamt sind bei Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und wirkungsvoller Durchführung der CEF-Maßnahmen in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

B. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bodenverhältnisse und Untergrundsituation auf dem geplanten Grundstück gestalten sich sehr heterogen. Aufgrund von Hanglage, vorhandenem Weiher, einer Parkplatzaufschüttung und Grüngutablagerungen liegen unterschiedliche Auffüllungssituationen vor. Im Juni 2020 wurde in dem Vorhabengebiet eine Baugrunderkundung durchgeführt und Bodenproben untersucht. Die Altlastenerkundung ergab bei einer untersuchten Bodenprobe im Aufschüttungsbereich des Parkplatzes einen erhöhten Parameter von Chrom. Die weiteren 4 Schürfe wiesen keine erhöhten Parameter auf. Naturschutzfachlich handelt es sich auf dem Großteil der überplanten Fläche um anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (extensives Grünland, Beweidung) und damit um Böden

mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Im Bereich des Schotterparkplatzes handelt es sich um Böden geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Die belasteten Böden werden im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut und fachgerecht entsorgt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Die geplante dichte Überbauung ($GRZ > 0,35$) sowie der Anlage von Zufahrten und Parkplätzen bedingt grundsätzlich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit einen teilweisen Verlust der Bodenfunktionen. Um den Versiegelungsgrad zu mindern werden Teile der Dachflächen als Gründächer angelegt und die Stellplatzflächen des Parkplatzes mit offenporigen Belägen befestigt.

Ergebnis:

In Anerkennung der Vermeidungsmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Hangwasser

Das Vorhabengebiet liegt in bzw. am Rand einer Talmulde, die im Nordwesten und Westen von z.T. steilen Wiesenhängen umgeben ist. Aufgrund dieser Hangsituation sowie der vorgefundenen Geomorphologie verweist das beim Schutzgut Boden erwähnte Bodengutachten auf jahreszeitlich bedingt unterschiedlich stark laufende Oberflächen- und Niederschlagswasser. In der Vergangenheit kam es nach Starkregen und wassergesättigtem Boden auch zu einer Ansammlung von Oberflächenwasser auf dem ebenen Gelände im unteren Teil des Planungsgebietes.

Oberflächengewässer

Im nordöstlichen Bereich des überplanten Grundstücks befand sich bis Sommer 2020 ein künstlich angelegter Fischweiher. Es handelte sich dabei um ein Gewässer mittlerer Gewässergüte mit mittlerer Bedeutung. Der auf dem Luftbild noch erkennbare Fischteich wurde im Frühsommer 2020 abgelassen. Die trockengefallene Grube wies bei einer Begutachtung im Sommer 2020 kein nachlaufendes Quell- oder Hangwasser auf. Allerdings liegen der Gemeinde mittlerweile Hinweise vor, dass der Teich in niederschlagsreichen Zeiten aus Quellsammelwasser gespeist wurde. Der Zufluss erfolgte somit in Form von Quell- und Hangwasser aus den nördlich gelegenen Hangflächen, das über die nördlich angrenzende Flurnummer 177 in den Weiher eingeleitet wurde. Der Überlauf wurde unterirdisch verrohrt durch das überplante Grundstück abgeleitet und mutmaßlich in den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal an der Arberstraße eingeleitet.

Grundwasser

Aufgrund der bei der Baugrunduntersuchung vorgefundenen Altlasten besteht ein Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser.

Auswirkungen:

Das Bodengutachten weist darauf hin, dass in tieferen, von baubedingten Einschnittsböschungen an gegrabenen Bodenschichten mit Schichtwasser- und Quellwasseraustritten zu rechnen ist. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss das anfallende Wasser über Rigolen/Querleitungen schadlos abgeleitet werden. Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht ausführbar ist. Geplant ist daher eine Regenrückhaltung mit Rigolen und eine Einleitung des Überschusswassers in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Das Quellsammelwasser aus dem ehemaligen Teichzulauf wird bei der Beckenbemessung berücksichtigt.

Gemeinde, Planungsbüro und ein beauftragtes Ingenieurbüro erarbeiten hierzu in enger Abstimmung ein Konzept zur schadlosen Ableitung von Oberflächen- und Schichtwasser. Die Funktion des Fischweihers als Lebensraum wird unter dem Schutzgut Flora und Fauna abgehandelt. Aufgrund der möglichen Vorbelastungen des Grundwassers durch Altlasten im Boden wirkt sich die baubedingte Entsorgung der vorgefundenen Aufschüttungen positiv aus.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind daher Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Ringelai liegt 405 m über dem Meeresspiegel. Das Klima ist warm und gemäßigt mit erheblichen Mengen an Niederschlägen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,6 °C, die Niederschläge umfassen jährlich im Schnitt 882 mm. Die klimatisch günstige Lage des staatlich anerkannte Erholungsortes verleihen dem Ort auch den Beinamen „Schmalzdohl“. Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet jedoch ohne nennenswerte Funktion als Luftaustauschbahn.

Auswirkungen:

Da die betroffenen Flächen an bereits bestehende Bebauung grenzen, ist durch die Errichtung von Gebäuden von keiner nennenswerten Beeinträchtigung der kleinklimatischen Funktionen auszugehen. Die klimatischen Auswirkungen in Folge von Versiegelung werden durch Gründächer auf einem Teil der Dachflächen abgemildert.

Ergebnis:

In Bezug auf dieses Schutzgut sind daher Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt innerorts in reizvoller Lage am Ende eines Grünkeiles, der sich entlang eines Wassergrabens steil abfallend von der freien Landschaft im Osten bis in den Ortskern hineinzieht. Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teilbereich der überplanten Fläche als Siedlungsgebiet ausgewiesen, der südliche Teilbereich ist Teil einer „von Bebauung freizuhaltenden Grünfläche“. Auf dem Gelände befinden sich alte Kastanien und Eichen sowie ein Fischteich. Auf dem Nachbargrundstück im Norden befindet sich bereits ein Wohnhaus. Westlich steht ein bis zu vierstöckiger Gebäudekomplex (ehem. „Bayerwald Schuhcenter“). Durch einen künstlich aufgeschütteten Schotterparkplatz entlang der Straße ist der Eindruck der Grünfläche bereits beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Die Umsetzung des Bauvorhabens erfordert die Entfernung der alten Baumbestände sowie des Fischteichs. Auch erhebliche Veränderungen des Geländes sind zu erwarten. In der Höhenentwicklung überragt das geplante Pflegezentrum nicht die von hohen Geschößzahlen und Baumassen geprägten Nachbargebäude im Norden, Westen und Südwesten. Von der südlich gelegenen Pfarrkirche und dem vorgelagerten Friedhofareal sind das Vorhabengebiet sowie der geplante Neubau aufgrund der Höhe und Dichte des Baumbestandes nicht einsehbar. Mit einer wirkungsvollen Einbindung des Bauwerks durch Pflanzmaßnahmen (insb. Ersatzpflanzung einer Baureihe am südl. Rand des Parkplatzes) kann die Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbildes vermindert werden. Der Grünzug wird außerdem nicht vollständig bebaut. Das südlich angrenzende Flurstück (Nr. 181, Gemarkung Ringelai) bleibt mit der bestehenden Eingrünung von Kirchen- und Friedhofareal unbeeinträchtigt.

Ergebnis:

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Vorbelastungen und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung:

Der Planbereich liegt in einer Region mit hoher Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Im Ortskern, auch in unmittelbarer Umgebung zum Planbereich befinden sich mehrere Gaststätten und Beherbergungsbetriebe. Ein dichtes Wander- und Radwegenetz erschließt die reizvolle Kulturlandschaft um Ringelai. Die Funktion für Erholung und Tourismus wird durch das geplante Pflegezentrum nicht beeinträchtigt.

Immissionen aus der Landwirtschaft:

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt kein landwirtschaftlicher Betrieb, Beeinträchtigungen aus Mistlagerstätten und Stallungen können somit ausgeschlossen werden. Auch Immissionen aus Feldbewirtschaftung sind bei der extensiven

Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen durch Wiesenmähd bzw. Beweidung mit Ziegen und Schafen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Gewerbelärm/Luftreinhaltung:

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde 2018 eine schalltechnische Untersuchung durch GeoPlan, Osterhofen erstellt. Der Vorbescheid wurde im Mai 2018 unter naturschutzfachlichen und lärmschutztechnischen Auflagen als zulässig erteilt. Das Schallgutachten wurde an die veränderte Planung angepasst und wird im Rahmen der Genehmigungsplanung eingereicht.

Straßenverkehrslärm:

Im Umfeld des geplanten Pflegezentrums befinden sich lediglich schwach befahrene Ortsstraßen, die mit max. 50 km/h befahren werden. Es ist somit keine erhebliche Lärmbelastung zu erwarten. Die Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten.

Elektromagnetische Felder:

Hochfrequenzanlagen: Gemäß Informationsportal der Bundesnetzagentur (Geobasis-DE / BKD 2017) befinden sich die nächsten Mobilfunkanlagen am östliche Ortsrand von Ringelai in einer unbedenklichen Entfernung von über 250 m zum geplanten Pflegezentrum. Niederfrequenzanlagen: Laut Auskunft des Versorgungsträgers verlaufen im Vorhabenbereich keine Einbauten. Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden somit nicht überschritten.

Altlasten: Im Juni 2020 wurde in dem Vorhabengebiet eine Baugrunderkundung durchgeführt und Bodenproben untersucht. Auf einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises kann aufgrund des aktuellen Bodengutachtens als detaillierte Datenquelle verzichtet werden. Bei Probeschürfungen wurde im Bereich der Parkplatzaufschüttung entlang der Arberstraße Bauschuttmaterial mit erhöhter Belastung von Chrom festgestellt. Die belasteten Böden werden im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut und fachgerecht entsorgt.

Ergebnis:

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Kultur- und Sachgüter sind im überplanten Bereich nicht betroffen.

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Erweiterung des Baugebietes würden die betroffene Fläche weiterhin landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Die Defizite im Bereich der Eingrünung zur Landschaft hin blieben bestehen. Die Bauwerber würden auf Baugrundstücke ausweichen müssen, die unter Umständen weniger gut an den bestehenden Siedlungsbereich angebunden wären.

1.3.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.6.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch dauerhafte Begrünung auf der Dachfläche (Schutzgut Klima/Luft)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch offene Beläge auf Stellplatzflächen (Schutzgüter Wasser und Boden)
- Ausführung eines Teils der Dachflächen als Gründächer (grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung)
- Bei der Gestaltung der Freiflächen wird Wert auf eine wirkungsvolle Durchgrünung sowie Randeingrünung mit einheimischen Gehölzen gelegt (grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung)

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich außerdem folgende Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung (Auszug aus der saP, 20.08.2019, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf):

- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Nestern, Nestlingen sind erforderliche Maßnahmen des Gehölzrückschnitts außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Maßnahmen vom 1.3. - 30.9).
- Pro entfallenem potenziellen Quartier für höhlenbrütende Vogelarten werden 3 Ersatzquartiere an geeigneter Stelle im Umfeld angebracht (also mind. 6 Quartiere). Dabei ist auf verschiedene Ausführungen von Nistkästen zu achten (z.B. Nisthöhle 1B oval, Nisthöhle 2M/FO, Nisthöhle 2M/FT, der Firma Schwegler). Die Standorte sind zu dokumentieren. Die Kästen sind für Nesträuber unzugänglich aufzuhängen. Zur Anbringung sind Aluminiumnägel zu verwenden. Zudem sind sie so zu positionieren, dass im Nahbereich eine freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Unbeschattete Südexpositionen sind zu vermeiden. Das Anbringen der Kästen hat spätestens mit Durchführung des Eingriffes zu erfolgen.
- Potenzielle Quartierbäume werden im Oktober mit einem geeigneten Gerät vorsichtig gegriffen und sanft zu Boden gelegt. Der Böschungsbereich im Nordwesten entlang des Schotterparkplatzes darf dabei nicht befahren werden. Die potenziellen Quartiere müssen dabei frei liegen. Diese werden durch eine Fledermausfachkraft vor Ort auf Besatz kontrolliert. Bei einem vorliegenden Besatz müssen die umgelegten Bäume ca. 2 Wochen frei liegen, damit mögliche Fledermäuse die potenziellen Quartiere verlassen können. Eine Abweichung des Fällungszeitpunktes ist möglich, wenn durch eine Begutachtung mit Endoskop und ggf. einer Hebebühne festgestellt werden kann, dass kein Besiedlungsnachweis vorliegt. Die potenziellen Quartierbäume können dann im Zeitraum Oktober bis Februar gerodet werden, ohne die Böschungsbereich im Nordwesten dabei zu befahren.
- Pro entfallenem potenziellen Quartier für Fledermäuse werden 3 Ersatzquartiere an geeigneter Stelle im Umfeld angebracht (also mind. 6 Quartiere). Dabei ist auf verschiedene Ausführungen von Fledermausquartieren zu achten (z.B. Fledermausflachkasten 1FF, Fledermaushöhle 2F, Fledermaus-Großraumhöhle 1FS, der Firma Schwegler). Darunter soll mind. eine Großraum Winterhöhle (z.B. 1FW) enthalten sein. Das Winterquartier bedarf einer regelmäßigen Reinigung. Die Standorte sind zu dokumentieren. Die Kästen sind gruppenweise anzubringen. Zudem sind sie so zu positionieren, dass im Nahbereich eine freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Unbeschattete Südexpositionen sind zu vermeiden. Das Anbringen der Kästen hat spätestens mit Durchführung des Eingriffes zu erfolgen.
- Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten.
- Durch ein Beleuchtungskonzept ist sicherzustellen, dass angrenzende Gehölze nicht direkt bestrahlt werden

- Fällung der Bäume im Bereich der Böschung entlang des Schotterparkplatzes im Zeitraum Oktober bis Februar ohne Eingriff in den Wurzelraum (ohne ein Befahren der Fläche). Für potenzielle Quartierbäume gelten abweichende Regelungen (siehe oben);
- Die Räumung des Baufelds erfolgt in Phasen hoher Mobilität der Zauneidechsen, also im Zeitraum (März bis) Mai und (August bis) September;
- Beschränkung des Baufelds und der Zufahrtswege auf ein notwendiges Maß.
- Vergrämen, Abfangen und Verlagern der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich (mind. 6 Abfangtermine im Zeitraum April/Mai) vor Beginn der Bauarbeiten.
- Zur dauerhaften Stärkung der Habitatqualität sind punktuelle Reptilienhabitate in den neu entstehenden Böschungen/Grünflächen im Vorhabensbereich anzulegen. Die Ersatzlebensräume sind als Lesestein- oder Totholzhaufen zu errichten.
- Um baubedingte Tötungen im Bereich der Lebensstätten des Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu vermeiden, sind vor Baubeginn Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Der Eingriffsbereich ist im Jahr vor der Baufeldräumung durch Mahd ungünstig für die Eiablage zu gestalten, indem die Eiablage- und Larvenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) nicht zur Blüte gelangt. Die erste Mahd erfolgt Anfang Juni, sich im Nachgang entwickelnde Wiesenknopfb Blütenstände sind durch regelmäßige Nachmahden bis Mitte August zu entfernen. Alternativ ist eine Sodenverlagerung im Bereich des Bläulingshabitats möglich.
- Um Beeinträchtigungen von, an das Baufeld angrenzende, Bläulingshabitaten zu vermeiden, sind an der Grenze des Baufelds zu den angrenzenden Bläulingshabitaten für die Bauphase geeignete Schutz Einrichtungen anzubringen (z.B. Bauzaun)
- Der Abbruch des Gartenhäuschens sowie des Schuppens erfolgt außerhalb der Reproduktionszeit der Vögel (Maßnahmendurchführung Oktober bis Februar). Zudem kann in diesem Zeitraum eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- Nach Errichtung des Seniorenwohnheims sind am Haus 3 Vogelnistkästen anzubringen (nicht in Südexposition, nicht in beleuchteten Bereichen). Die Kästen sind unter fachkundiger Anleitung anzubringen. Alternativ können bereits beim Bau spezielle Einbauquartiere verwendet werden, die bündig in die Außenfassade oder in eine Außendämmung unter den Außenputz eingelassen werden können.
- Vogelgefährdende Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen große Fensterfronten, etc. werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem, etc. Glas entschärft.

1.3.6.2. Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Geplante Nutzung:	Sondergebiet
Flurnummer:	Fl.Nr. 177/6
Gemarkung:	Ringelai
Größe:	<u>5.400 m²</u>

Für das gesamte Gebiet wird der Ausgleichsbedarf ermittelt. Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.

Die Einstufung des Eingriffsbereichs in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt auf Grundlage der aktuellen Strukturkartierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Aus dieser wird ersichtlich, dass sich der Geltungsbereich sowohl aus Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft (Kategorie I), als sehr hochwertigen Biototypen der Kategorie III zusammensetzt.



Geltungsbereiches mit Kennzeichnung der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen

Bestandsbewertung		Kompensationsfaktor Typ A = GRZ > 0,35		Ausgleichs- erforder- nis
Bedeutung für den Natur- haushalt	Fläche [m²]	Spanne	Verwen- dung¹	
Kategorie I Schotterparkplatz	540	0,3 - 0,6	0,5	270
Kategorie II - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Ruderal-/Brachefläche - Siedlungsgehölze, Feldgehölze, Hecken	4.030	08 - 1,0	0,9	3.627
Kategorie III Vorkommen von Arten der Roten Listen (Wiesenknopfläuling, Zauneidechse)	830	1,0 - 2,0	1,5	1.245
Summe	5.400			<u>5.142</u>

¹ tatsächlich angewandter Kompensationsfaktor, nach Abzug bzw. in Anerkennung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung ist die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form eines sog. städtebaulichen Vertrages. Dies geschieht nach Aussage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung i. d. R. durch die zeitlich nicht begrenzte Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 des BGB) bzw. als Realast (§ 1105 BGB) und ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung Grafenau auszuführen. Ferner sind gemäß Art.9 Bay-NatSchG die Ausgleichsflächen von der Genehmigungsbehörde an das Landesamt für Umweltschutz (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, Email: oefk@lfu.bayern.de) für die Aufnahme in den Ökoflächenkataster zu melden.

Zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) auf der externen Ausgleichsfläche gemäß saP:

Zauneidechse:

- Entwicklung von Reptilienhabitaten südlich des Erschließungsweges in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Anlage von Steinriegel mit und Hinterpflanzung sowie ggf. Wurzelstöcken. Angrenzend Schaffung eines artenreichen Saumstreifens mit einer abschnittsweisen, periodischen Mahd mit Abtransport des Mähgutes.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:

- Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit dem Vorhandensein von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf einem geeigneten Wiesenabschnitt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Bei Bedarf erfolgt eine Ergänzungspflanzung mit Großem Wiesenknopf oder ein Versatz von bestehenden Individuen (es müssen mind. 25 gut entwickelte Einzelpflanzen vorhanden sein).

1.3.6.3. Ausgleichsfläche

Der notwendige Ausgleich wird zu Teilen im Geltungsbereich in den Böschungsbereichen und Randstrukturen als auch extern auf einer Teilfläche der Flurnummer 2740 Gmk Ringelai erbracht.



Übersicht Flurnummer 2740; rot Ausgleichsfläche (Quelle: BayernAtlas 2021)

Die derzeit intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche wird durch ein geeignetes Mahdkonzept ausgehagert bzw. soll der Artenreichtum und somit die Biodiversität gefördert werden.

Hierzu ist die Fläche in den ersten 3 Jahren durch eine 3 schürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Im Anschluss ist die Fläche durch eine 2 schürige Mahd dauerhaft zu pflegen. 1. Schnitt nicht vor dem 01.06.; zweiter Schnitt ab dem 15.09

1.3.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort Gemeinde Ringelai:

Als Standort für den Neubau eines Pflegezentrums für 105 Betten, in dem der Schwerpunkt auf der gerontopsychiatrischen Betreuung liegen wird, wurde Ringelai ausgewählt. Zielsetzung des Vorhabens ist, den Bedarf an Pflegeplätzen im Bayerischen Wald so weit als möglich regional und heimatnah abzudecken. Mehrere Faktoren bildeten die Grundlage für diese Entscheidung:

Im Haus St. Josef in Neidberg, einem Ortsteil von Ringelai, 2km vom Hauptort entfernt, sind, um das Haus zukunftsweisend aufzustellen, tiefgreifende Umbaumaßnahmen erforderlich. Diese Umbaumaßnahmen bewirken eine deutliche Verbesserung der Qualität für die Bewohner z.B. durch größere Zimmer. Da die topografische Lage des Standorts Neidberg keine Möglichkeit zur Erweiterung bietet, ziehen die Umbauten demnach eine Verringerung der Bettenzahl nach sich. Im Juli 2019 wurde für das Haus in Neidberg der Antrag auf verbleibende Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften nach Umbau und Sanierung gestellt.

Um die Versorgung an Betreuungsplätzen in der Gemeinde dennoch zu sichern und zugleich weiter auszubauen, ist ein Neubau unabdingbar. Im Zuge dessen können die bisherige Verwaltung, die Wäscherei und die Küche, der auch ein Lieferservice für Senioren und gegebenenfalls zukünftig für öffentliche Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten) angegliedert ist, ebenfalls unter neuesten und energiesparenden Aspekten in Ringelai installiert werden. Während der Umbauphase in Neidberg können die Bewohner zudem nach Ringelai ausweichen. Voraussetzung dafür ist allerdings die Herstellung der Bezugsfertigkeit des neuen Pflegezentrums.

Dimensionierung der Anlage:

Der Bedarf von 105 Betten ist aufgrund der großen Nachfrage speziell in der gerontopsychiatrischen Betreuung laut Angaben des Betreibers massiv vorhanden. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen zur Qualitätssteigerung in Neidberg ziehen dort eine Verringerung der Bettenzahl nach sich. Um die Versorgung an Betreuungsplätzen in der Gemeinde Ringelai und Umgebung zu sichern und zu verbessern, ist ein Neubau in Ringelai mit Schwerpunkt auf gerontopsychiatrischer Betreuung unabdingbar. Um eine derartige Einrichtung auch wirtschaftlich betreiben zu können, ist eine Bettenzahl von 105 Plätzen erforderlich.

Standort im Ortskern:

Im Zusammenwirken mit den Bestrebungen der Gemeinde, ihre bauliche Entwicklung auf innerörtliche Flächen und freie Restgrundstücke zu lenken, um den Kernort zu beleben und Neuausweisungen größerer Bauflächen in die freie Landschaft hinaus zu vermeiden, wurde es möglich, diese Einrichtung im Ortskern von Ringelai zu entwickeln. Weder im Gemeindegebiet noch im Zentrum von Ringelai stehen alternative Grundstücke und adäquate Baulücken für ein Vorhaben dieser Größenordnung zu Verfügung. Durch die Gemeinde wurden aktiv geprüft, ob bei Grundstücksbesitzer im Gemeindegebiet eine potentielle Verkaufsbereitschaft von Bauparzellen besteht.

Ebenfalls wurde zur Unterbringung des Pflegezentrums auf anderweitigen freien Grundstücken im Zentrum von Ringelai planerische Untersuchungen durchgeführt, die jedoch aufgrund negativer Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt wurden. Auch vorhandene Gebäudeleerstände wie die leerstehende Schuhfabrik sind für die geplante Nutzung nicht geeignet, da sich diese als zu klein und dadurch als funktionsunfähig für den Betrieb eines Pflegezentrums erwiesen.

Die Nähe zur südlich benachbarten Bebauung (Anwesen Groß), in der zukünftig eventuell die Einrichtung von betreutem Wohnen angedacht wäre, würde im Zusammenwirken mit dem Pflegezentrum den Aufbau von Synergieeffekten fördern. Das Büro APA Bauer, betraut mit dem interkommunalen Konzept zur Innenentwicklung der Ilzer Land Gemeinden wurde bereits im Vorfeld in die Planung involviert. In der Abstimmung, der ein Lageplan mit Regelgrundriss zugrunde lag, besteht Konsens über die geplante Anlage. Bei der Auswahl des Standortes für das Pflegezentrum war auch die Gemeinde bereits im Vorfeld involviert. Es besteht Konsens über die geplante Anlage. Der Standort bietet aufgrund der Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich eine gute Infrastruktur, den Bezug zum Ort und damit Abwechslungsreichtum.

Gestaltung der Anlage:

Wie unter 1.1.3.3 Städtebauliche Einbindung ausführlich erläutert, wurde auch in der Gestaltung der Anlage eine Form gewählt, die sich in bestehende Topographie, umgebende Bebauung und Ortsbild optimal einfügt.

1.3.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Freyung-Grafenau und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt. Da noch kein Bodengutachten vorliegt und noch keine Wasserrechtsunterlagen zur Verfügung stehen können die Dimensionen der Regenrückhaltung nur abgeschätzt werden.

1.3.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

1.3.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ringelai beabsichtigt die Errichtung eines Pflegezentrums im Ortskern um den Bedarf an Pflegeplätzen im Bayerischen Wald soweit als möglich regional und heimatnah abzudecken.

Durch diese Ausweisung des Sondergebietes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt.

Die Fläche weist derzeit zu Teilen einen besonderen Schutzstatus auf und besitzt jedoch lediglich geringe bis mittlere Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter. Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areals, die festgesetzte Randeingrünung und die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten, sowie die Ausführung der Dachflächen als Gründach. Zudem werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	-

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Daniel Wagner
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

- 2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
 - 2.1. Festsetzungsplan
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
 - 2.2. Ausgleichsflächenplan; (M 1:1000)
 - 2.3. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Geoplan
Nr. S2104039
 - 2.4. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Team Umwelt Landschaft
 - 2.5. Geotechnischer Bericht; IMH, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und
Geotechnik mbH