

Gemeinde Ruderting Bebauungsplan Reiserberg – DB 1

Umweltbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Ruderting
Passauer Straße 3
94161 Ruderting

Auftragnehmer:

Büro Blattwerk
Bachleithe 8
94121 Salzweg
Telefon: 0851 / 47683
b-blattwerk@t-online.de

Bearbeitung:

J. Sundermann
01.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	3
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCH- FÜHRUNG DER PLANUNG	7
4.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHT- LICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)	8
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	12
6.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIG- KEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	12
7.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	12
8.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	12

ANLAGE

KARTE BESTAND + EINGRIFF - M 1 : 500

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Zur Realisierung einer Betreuungseinrichtung für Senioren sowie zur Bebauung mit 4 Wohnhäusern soll der Bebauungsplan Reiserberg auf den Flurstücken 2281, 2281/6, 12 + 13 sowie einer Teilfläche 2282 in der Gemarkung Ruderting erweitert werden. Gemäß § 2 BauGB muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen aus z.B. dem Baugesetzbuch und dem Naturschutzgesetz müssen berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden die folgenden Pläne / Datenbanken eingesehen:

- Regionalplan Donau-Wald
- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan Gemeinde Ruderting

1.2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Baugebietserweiterung ist am südöstlichen Ortsrand von Ruderting mit einer Fläche von knapp 8.600 m² (Flurstücke 2281 und 2281/6, 12 + 13) zuzüglich knapp 1.100m² öffentlicher Straße (Flurstück 2282) vorgesehen. Im Westen und Norden grenzen Wohngebiete an. Im Süden verläuft die Gemeindestraße nach Reisach bzw. Gastorf. Im Osten schließt das in der Erschließungsphase befindliche Baugebiet „WA und GE Reisach“ an. In der Erweiterungsfläche ist derzeit ein kleines ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Wohn- und Nebengebäuden, welches nicht mehr bewohnt wird, zu finden. Die Straße im Süden begleitet eine lockere Baumreihe mit Laub- und Nadelgehölzen. Im Norden, Osten und Westen grünen mittelalte Obstbäume sowie überwiegend heimische Gehölzbestände die Gebäude ein. Dazwischen bzw. an die Gehölzbestände anschließend liegen mäßig extensiv genutzte Wiesen.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan wird das geplante Baugebiet bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen werden anlage- sowie bau- und betriebsbedingt betrachtet.

2.1 Bestandsaufnahme

Der Vegetationsbestand wurde am 22. + 23.06.2025 auf der Grundlage der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung aufgenommen. Im Jahr 2024 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit den notwendigen Begehungen durchgeführt.

2.1.1 SCHUTZGUT BODEN

2.1.1.1 Beschreibung Ausgangslage:

Die Übersichtsbodenkarte weist fast ausschließlich Pseudogley-Braunerden aus Kryolehm bis –schuffton aus.

Bodendenkmäler bzw. Geotope sind laut Regionalplan / Bayernatlas nicht vorhanden.

Der Regionalplan stuft den Boden bezüglich der Filter- und Pufferfunktion von Schwermetallen als überwiegend mittel ein. Ein Bodenschutzwald ist nicht betroffen.

Es liegt überwiegend ein anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland und Gehölzbestände) vor, welcher eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Leitfaden aufweist. Im Bereich der Gebäude und Befestigungen liegt eine geringe Bedeutung vor.

2.1.1.2 Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Gebäude mit z.T. Tiefgarage, die Erschließungsstraße sowie die notwendigen Stellplätze, Terrassen und Wege wird Boden abgetragen und versiegelt bzw. befestigt.

Wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Pufferfunktion sowie die Wasser- und Stoffspeicherung gehen in den versiegelten Bereichen verloren.

In der Bauphase kommt es im direkten Umfeld der Bautätigkeit zu Bodenverdichtungen.

Mit relevanten betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

2.1.1.3 Ergebnis:

Aufgrund des geplanten mittleren Versiegelungsgrades und der Anlage einer Tiefgarage liegt bezüglich dem Schutzgut Boden eine hohe Erheblichkeit vor.

2.1.2 SCHUTZGUT WASSER

2.1.2.1 Beschreibung Ausgangslage:

Gewässer sind im Geltungsbereich des Deckblattes 1 nicht vorhanden. Entsprechend der Wasserkarte im Regionalplan handelt es sich um kein Überschwemmungsgebiet bzw. um keine wasserbeeinflussten Standorte. Heilquellen- bzw. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Bezüglich dem Risiko der Nitratauswaschung liegen für das Planungsgebiet im Regionalplan keine Angaben vor. Angrenzend im Nordosten wurde das Risiko der Nitratauswaschung als gering eingeschätzt. Durch die vorliegenden Vegetationsbestände wird Wasser gespeichert und dem Grundwasser zugeführt.

Gemäß Einschätzung des Verfassers ist das Schutzgut Wasser in der vorliegenden Situation mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt anzusetzen.

2.1.2.2 Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Speicherung und Versickerung von Niederschlägen und damit die Wasserretention und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung / Befestigung im Bereich der Gebäude, Straßen, Wege und Plätze verringert. Maßnahmen zur Wasserretention sind vorgesehen.

Mit relevanten baubedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der geregelten Abwasserentsorgung sind auch keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

2.1.2.3 Ergebnis:

Aufgrund der mittleren Versiegelung und der Festsetzung von Retentionsmaßnahme wird die Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser als mittel eingeschätzt.

2.1.3 SCHUTZGÜTER KLIMA/LUFT

2.1.3.1 Beschreibung Ausgangslage:

Das Klima von Ruderting wird beeinflusst durch den Bayerischen Wald. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei ca. 8,5° C, wobei das Temperaturmittel im Januar -2° C und im Juli 18° C beträgt. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 900 mm.

Die Karte „Klima“ im Regionalplan stuft die Kaltluftproduktionsfunktion im Planungsgebiet als hoch ein. Dem Planungsgebiet wird keine Wärmeausgleichsfunktion und kein Frischluftentstehungsgebiet zugewiesen. Ruderting ist kein Luftkurort.

Gemäß Leitfaden liegt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt vor.

2.1.3.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Versiegelung / Befestigung verändert sich das Kleinklima. Aufgrund der mittleren Größe der neuen Bebauung / Befestigung ist mit keiner erheblichen Aufheizung der Luft zu rechnen. Die mit der geplanten Nutzung einhergehende Erhöhung des Abgasausstoßes durch PKW Verkehr und Heizanlagen wird ebenfalls als nicht erheblich eingestuft.

2.1.3.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft wird in der Zusammenschau des ebenfalls gerade entstehenden Baugebiets Reisach als mittel eingeschätzt.

2.1.4 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUEN

2.1.4.1 Beschreibung Ausgangslage:

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Biotope gemäß der amtlichen Flachland-Biotopkartierung sind nicht betroffen.

In der Karte „Arten und Lebensräume“ im Regionalplan wird die Lebensraumfunktion im nördlichen Bereich als überwiegend gering und südlich in einem schmalen Streifen als mittel angegeben. Besonders bedeutende Vogelarten bzw. sonstige Tiere werden nicht erwähnt. Die Fläche ist nicht als Wiesenbrüteregebiet eingestuft.

Im Geltungsbereich liegen im Wesentlichen nicht mehr bewohnte / genutzte Gebäude, mittelalte Laub- und Obstbäume, Gebüsch, mäßig extensiv genutzte Wiesen und entlang der Straße eine lockere mittelalte Baumreihe mit Laub- und Nadelgehölzen. In der Wiese wurden sehr vereinzelt Einzelexemplare des Großen Wiesenknopfes gesichtet.

In der erarbeiteten speziellen artenschutzrechtlichen Kartierung wurden potentielle Fledermausvorkommen aufgrund geeigneter Quartiere (Höhlen, Spalten + Gebäude) festgestellt. Weiterhin wurden gehölz-, höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen als potentiell vorkommend eingeschätzt. Aufgrund der vorliegenden Störfaktoren wurden störungsempfindlichen Vogelarten ausgeschlossen. Die Betroffenheit weiterer relevanter Tiergruppen (Säugetiere ohne Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Fische, Libellen, Weichtiere und Käfer) liegt nicht vor. Aufgrund des sehr vereinzelt als Einzelexemplare vorkommenden Großen Wiesenknopfes wurde keine Betroffenheit bei den Schmetterlingen angenommen (gemäß Telefonat 01.07.25 mit Frau Weber vom Büro Team Umwelt Landschaft).

In der Zusammenschau liegt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensräume vor.

2.1.4.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Baugebietsausweisung mit den vorgesehenen Baufenstern sowie in den Freiflächen mit den derzeit zu erwartenden intensiv gepflegten Ziergärten werden die genannten Biotopstrukturen weitgehend zerstört. Lediglich entlang der Straße im Süden verbleiben teilweise die Vegetationsbestände.

In der Bauphase finden Störungen der Tierwelt durch Lärm und Licht statt. Betriebsbedingt erfolgen Störungen der Tier- und Pflanzenwelt durch die vorgesehene Nutzung.

2.1.4.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als mittel eingeschätzt.

2.1.5 SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

2.1.5.1 Beschreibung Ausgangslage:

Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Im Regionalplan finden sich daher auch keine diesbezüglichen Angaben zur Erholungsnutzung. Bezüglich der Wohn- und Wohnumfeldfunktion weist der Regionalplan dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung zu. Fernwander- bzw. Fahrradwege sind nicht vorhanden. Die südlich gelegene Gemeindestraße wird zur Naherholung genutzt.

Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung vor. Nach Einschätzung des Verfassers liegt eine mittlere Bedeutung für die Erholung vor.

2.1.5.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den weitgehenden Verlust der abwechslungsreichen Grünstrukturen wird die Raum- und damit Erholungsqualität deutlich verringert. Während der Bauphase kommt es zeitlich begrenzt durch Baulärm, Staub und Abgase zu Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung.

2.1.5.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch bezüglich der Erholung wird als mittel eingeschätzt.

2.1.6 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM und GERUCHSBELASTUNG / VERKEHRSLÄRM)

2.1.6.1 Beschreibung Ausgangslage:

Die geplante Wohngebietserweiterung liegt am Ortsrand von Ruderting. Im Norden und Westen sowie in absehbarer Zeit im Osten schließen Wohngebiete an. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße im Süden. Das Baugebiet selbst wird durch eine allseits von Gebäuden umgebende Straße erschlossen.

Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung vor. Nach Einschätzung des Verfassers liegt im Ausgangszustand eine geringe Lärm- und Geruchsbelastung vor.

2.1.6.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Betreuungseinrichtung für alte Menschen und die 4 Wohngebäude wird der PKW und Kleintransporter Verkehr und somit die Lärmbelastung zunehmen.

Während der Bauphase entsteht Baulärm, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen und in Trockenphasen findet Staubbildung statt. Anlagebedingt ist mit keinen nennenswerten Lärm- bzw. Geruchsbelastungen zu rechnen.

2.1.6.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch bezüglich der Lärm- und Geruchsbelastung / Verkehrslärm wird als mittel eingeschätzt.

2.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

2.1.7.1 Beschreibung Ausgangslage:

Gemäß der Karte „Landschaftsbild“ im Regionalplan wird der Landschaftsraum mit einer hohen landschaftlichen Eigenart bewertet. Ansonsten sind im Planungsbereich keine für das Landschaftsbild bedeutsamen Strukturen wie z.B. landschaftsprägenden Elemente, Höhenrücken oder visuelle Leitlinien im Regionalplan angeführt. Kulturhistorische Einzelelemente bzw. deren Wirkraum sind nicht betroffen.

Derzeit liegt ein Komplex aus Laub- und Obstbäumen, Wiesen und Säumen sowie einer Baumreihe und Gebüschbeständen vor. Vom Verfasser wird die Bedeutung für das Landschaftsbild als mittel eingeschätzt.

2.1.7.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Dimension und Höhe der Betreuungseinrichtung für Senioren findet anlagebedingt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt.

Baubedingt kommt es nur kurzfristig zu Beeinträchtigungen. Betriebsbedingt ist mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.1.7.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild wird als hoch eingeschätzt.

2.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

2.1.8.1 Beschreibung Ausgangslage:

Nach der Karte „Kulturlandschaft“ im Regionalplan liegt das Planungsgebiet in keinem historischen Kulturlandschaftsraum und sind keine historischen Elemente der Kulturlandschaft wie z.B. Bauten, Natur- bzw. Bodendenkmäler vorhanden. Geotope wurden im Bayernatlas ebenfalls nicht gelistet.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist somit nicht betroffen.

2.1.8.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da keine Betroffenheit vorliegt, ist mit keinen anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

2.1.8.3 Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

2.1.9 WECHSELWIRKUNGEN

Im Untersuchungsgebiet sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

Gemäß dem Leitfaden liegen für die Schutzgüter in der Zusammenschau die folgenden Bedeutungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Ausgangszustand vor:

Bedeutung Naturhaushalt und Landschaftsbild					
Boden	Wasser	Klima	Arten und Lebensräume	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel

Für die im Leitfaden nicht angeführten Schutzgüter liegen die folgenden Bedeutungen des Ausgangszustandes nach Einschätzung des Verfassers vor:

- Mensch (Erholung): mittel
- Mensch (Lärm- und Geruchsbelastung / Verkehrslärm): geringe Grundbelastung
- Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

In der Zusammenschau der 3 zusätzlich angeführten Schutzgüter liegt eine mittlere Bedeutung vor.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung des Vorhabens verbleiben die Gebäude mit den umliegenden Vegetationsbeständen. Die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele könnten nicht verwirklicht werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Beurteilung erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (*Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021*).

4.1 Bestandsaufnahme:

Bei der Bestandsaufnahme wurden alle 5 im Leitfaden angeführten Schutzgüter mit einer mittleren Bedeutung vorgefunden. Die zusätzlich betrachteten Schutzgüter Mensch Erholung sowie Mensch Lärm und Geruchsbelastung wurden mit einer mittleren bzw. geringen Bedeutung / Grundbelastung bewertet und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die festgesetzte GRZ liegt auf dem Flurstück 2281/6 bei 0,4 und auf dem Flurstück 2281 bei 0,3.

4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist entsprechend dem Regelfall im Leitfaden 2021 über das Schutzgut Arten und Lebensräume vorgesehen.

Gemäß Naturschutzgesetz gilt das Vermeidungs- / Minimierungsgebot, um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Mit den Tabellen 2.1 und 2.2 in der Anlage 2 des Leitfadens 2021 werden Vermeidungsmaßnahmen angeführt. Dabei verringern lediglich die angeführten Vermeidungsmaßnahmen der Tabelle 2.2 den Ausgleichsbedarf und können als sogenannter „Planungsfaktor“ eingebracht werden. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen, bei denen mit einem „P“ die Maßnahmen welche den Ausgleichsbedarf verringern gekennzeichnet werden, sind vorgesehen. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen werden mit einem „V“ gekennzeichnet. Die nähere Erläuterung der Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.3.1 Schutzgut Boden

- Separater Abtrag und fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau bzw. Verwertung des Oberbodens
- Begrenzung des Baufeldes sowie der Arbeits- und Lagerflächen auf das zwingend notwendige Maß zur Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen.

4.3.2 Schutzgut Wasser

- Geordnete Entsorgung des Abwassers
- Vermeidung von Metaldächern. Unbeschichtete Metaldächer über 50m² sind unzulässig.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei den Stellplätzen (P)
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken.
- Breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser
- Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser in den Feuchtwald im Baugebiet Reisach.
- Begrenzung des Baufeldes sowie der Arbeits- und Lagerflächen auf das zwingend notwendige Maß.

4.3.3 Schutzgut Luft/Klima

- Erhalt von 5 Bäumen
- Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum II. oder III. Ordnung bzw. Obstbaum als Halb- oder Hochstamm je vollendete 500m² Grundstücksfläche zur Ein- und Durchgrünung. Zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume auf den Stellplätzen der Bauparzellen können dabei mit angerechnet werden.
- Untergliederung von Parkplätzen durch Baumpflanzungen. Je 5 Stellplätze 1 Laubbaum II. oder III. Ordnung.
- Eingrünung von Mauern
- Keine Versteinerungen von Böschungen

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt von 5 Bäumen
- Schutz der zu erhaltenden Bäumen durch einen Zaun während der Bauphase
- Pflanzung von 10 heimischen Laubbäumen II. oder III. Ordnung bzw. Obstbäumen als Hoch- oder Halbstamm.
- Begrenzung des Baufeldes auf das zwingend notwendige Maß.
- Einfriedungen ohne Sockelmauer und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm.
- Strauchpflanzungen müssen einen Anteil von mindestens 25% heimische Gehölze aufweisen.
- Abschneiden der Blüten des Großen Wiesenknopfes zur Verhinderung der Blütenbildung (Anfang Juli bis Mitte August)
- Der Gebäudeabriss erfolgt im Zeitraum September / Oktober oder Mitte März bis Mitte April. Dabei muss im September sowie Mitte März – Mitte April vorab eine Kontrolle auf Vogelbrut stattfinden. Direkt vor dem Gebäudeabriss sind Fledermaushangplätze durch die Ökologische Bauleitung auf Besatz zu kontrollieren (V). Alternative gemäß Angabe im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
- An jedem Gebäude sind 3 Fledermausflachkästen bzw. in die Fassade integrierte Fledermauskästen einzubauen (V)
- Rodung der potentiellen Quartierbäume im Oktober unter Begleitung einer Ökologischen Bauleitung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln. Die sonstigen Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.10. – 29.02. zu fällen (V).
- Erhalt der als Quartierbaum für Fledermäuse und Vögel aufgenommenen Linde an der Straße im Südwesten (V).
- Anbringen von insgesamt 24 Fledermausersatzquartieren unterschiedlicher Art für die gefälltten Quartierbäume. Alternativ Einbau eines Fledermausturmes (V).
- Keine Ausführung von Nacharbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung im Zeitraum von April bis September zum Fledermausschutz (V).
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfleuchten oder LED Lampen mit warmweißem Licht mit max. 2.700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen und nach oben abzuschirmen (P + V).
- Vogelgefährdende Glasflächen in Form von großflächigen Glasfronten, transparenten Abschirmungswänden, Durchsichten und Korridore sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad bzw. Sichtbarmachen der Glasflächen zu entschärfen (V).
- Die an der Fassade angebrachten Vogelkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis 29.02) abzuhängen (V).

- Anbringen von 21 Vogelkästen unterschiedlicher Art für die Fällung von Quartierbäumen (V).

4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Bäumen an der Südgrenze
- Eingrünung des Baugebietes im Süden zur freien Landschaft
- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung eines Laubbaumes II. oder III. Ordnung bzw. Obstbäumen als Hoch- oder Halbstamm je vollendete 500m² Grundstücksfläche. Die zu erhaltenden Bäume / auf Stellplätzen zu pflanzenden Bäume werden dabei mit angerechnet.
- Untergliederung von Parkplätzen durch Laubbäume II. oder III. Ordnung. Je 5 Parkplätze 1 Baum.
- Anlage von Böschungen und Mauern mit einer Maximalhöhe von 1m
- Eingrünung der Mauern
- Keine Versteinungen von Böschungen

4.3.6 Allgemein

Die Realisierung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird durch eine ökologische Bauleitung begleitet. Für die Bebauung auf dem Flurstück 2281/6 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Von den angeführten Vermeidungsmaßnahmen sind 2 der Tabelle 2.2 zuzuordnen. Insgesamt sind 12 Maßnahmen in der Tabelle 2.2 angeführt. Bei einer maximalen Reduzierung des Ausgleichsbedarfs von 20% ergibt sich daraus ein Planungsfaktor von 3,33% (20 : 12 x 2).

In der folgenden Tabelle wird die Eingriffsbilanzierung dargestellt. Als Eingriffskante im Süden wurde die Nordkante der Gemeindestraße festgelegt.

Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche	GRZ	Kompensationsbedarf
G 211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	3.338 m ²	0,4	8.011 Wp
G 211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	2.682 m ²	0,3	4.828 Wp
K 11 – Artenarme Säume	4	212 m ²	0,4	339 Wp
K 11 – Artenarme Säume	4	29 m ²	0,3	35 Wp
K 122 – Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren – mäßig trocken bis frisch	6	234 m ²	0,4	562 Wp
K 122 – Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren – mäßig trocken bis frisch	6	27 m ²	0,3	49 Wp
B 112 – Mesophile Gebüsche	10	145 m ²	0,4	580 Wp
B 112 – Mesophile Gebüsche	10	186 m ²	0,3	558 Wp
B 311 – Einzelbäume heimisch - jung	5	20 m ²	0,4	40 Wp
B 312 – Einzelbäume heimisch inkl. Obstbäume – mittel	9	884 m ²	0,4	3.182 Wp
Übertrag:		7.757 m²		18.184 Wp

Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche	GRZ	Kompensationsbedarf
Übertrag:		7.757 m²		18.184 Wp
B 312 – Einzelbäume heimisch inkl. Obstbäume – mittel	9	572 m ²	0,3	1.544 Wp
B 321 Einzelbäume fremdländisch - jung	4	3 m ²	0,4	5 Wp
B 322 Einzelbäume fremdländisch - mittel	8	54 m ²	0,4	173 Wp
X 4 Gebäude	0	358 m ²	0,4	0 Wp
V 32 – Wege befestigt	1	73 m ²	0,4	29 Wp
V 51 – Grünflächen an Verkehrsflächen	3	61 m ²	0,4	73 Wp
V 51 – Grünflächen an Verkehrsflächen	3	5 m ²	0,3	5 Wp
Summen:		8883 m²		20.013 Wp

Durch den Planungsfaktor von 3,33% verringert sich der Kompensationsbedarf auf **19.347 Wertpunkte** (20.013 x 0,9667).

Durch den ermittelten flächigen Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Arten und Lebensräume sind nach Auffassung des Verfassers auch die weiteren Schutzgüter mit abgedeckt, da im Ausgangszustand bei den Schutzgütern gemäß Leitfaden keine hohe Bedeutung vorliegt.

4.4 Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich erfolgt durch die Abbuchung der ermittelten Wertpunkte von dem Ökokonto „Ilzleite Tauschberg“ der Gemeinde Ruderting.

Die naturschutzfachliche Aufwertung auf dem Ökokonto zeigt die folgende Tabelle auf.

Ausgangszustand Ausgleichsfläche	WP	Prognosezustand	WP	Aufwertung in Wertpunkten
N 712 Strukturarme Alterklassenforste - mittel	4	L 543 Sonstige gewässerbegleitenden Wälder - alt	9*	5

* Abzüglich 3 Wertpunkte „timelag“.

Der Ausgleichsbedarf liegt bei 19.347 Wertpunkten. Die folgende Abbuchung wird benötigt:

Aufwertung Ausgangszustand	Fläche	Wertpunkte Ausgleich
Entwicklung sonstiger gewässerbegleitender Wälder – alt Aufwertung 5 Wertpunkte	3.870 m ²	19.350 Wp

Durch die entsprechende Abbuchung von dem genannten Ökokonto ist der notwendige Kompensationsbedarf erbracht.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der gewünschten Errichtung einer Betreuungseinrichtung für Senioren sowie von 4 Wohngebäuden nicht.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring hinsichtlich der geplanten Erhaltung von Baumbeständen und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung / Bauleitverfahren festzusetzen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung einer Betreuungseinrichtung für Senioren und 4 Wohnhäusern treten im Hinblick auf den Bau, die Anlage und den Betrieb unterschiedliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild zeigt die folgende Tabelle auf.

Schutzgut	Erheblichkeit der anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Arten und Lebensräume	mittel
Mensch (Erholung)	mittel
Mensch (Lärmimmissionen / Verkehrslärm)	mittel
Landschaft	hoch
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Bauleitplanung festgesetzt. Die verbliebenen Beeinträchtigungen werden durch die Abbuchung von dem gemeindlichen Ökokonto „Ilzleite Tauschberg“ kompensiert.