

Bebauungs- und Grünordnungsplan „HAID II“

Gemeinde: **Konzell**
Landkreis: **Straubing-Bogen**
Reg.bezirk: **Niederbayern**

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Verfahrensträger: **Gemeinde Konzell**
Rathausplatz 1
94357 Konzell
Tel.: 09963 / 9414-0
Fax: 09963 / 9414-10
Mail: gemeinde@konzell.de
Web : www.konzell.de

Planung: **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94210
Fax: 09961 / 942129
Mail: ascha@mks-ai.de
Web : www.mks-ai.de

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Ascha,

den 18.08.2010

Inhaltsverzeichnis

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1. Aufstellungsbeschluss:	3
2. Anlass der Planaufstellung:	3
3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	3
B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	4
1. Lage / Geltungsbereich / Größe:	4
2. Beschaffenheit	4
C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	4
1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung	5
2. Flächenverteilung	5
3. Erschließung	6
4. Ver- und Entsorgung	6
5. Anbauverbot Staatsstraße 2140	7
6. Immissionsschutz	7
D EINGRIFFSREGELUNG	8
1. Standortwahl	8
2. Ermittlung des Ausgleichsumfanges	8
3. Ausgleichsflächen	11
E UMWELTBERICHT	15
1. Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	15
2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
3. Fachliche Programme und Pläne	16
4. Darstellung des Vorhabens	17
5. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	23
7. Methodik / Grundlagen	23
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
9. Zusammenfassung	24

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 16.10.2008 hat der Gemeinderat von Konzell die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Haid II“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 1 geändert.

2. Anlass der Planaufstellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Konzell im nördlichen Bereich des Hauptortes Konzell die Entwicklung eines Gewerbegebietes westlich der Staatsstraße St 2140 sowie eines Allgemeinen Wohngebietes. Östlich der ST 2140 wird ein bestehend Mischgebiet überplant, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Areals zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorrangig die zentrumsnahe Wohnfunktion durch die Ausweisung von Bauland für den örtlichen Bedarf gestärkt werden. Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll langfristig die Gemeinde in die Lage versetzen, Flächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe anbieten zu können. Die bauleitplanerische Entwicklung des Gebietes ist zudem vor dem Hintergrund einer geordneten, organischen Siedlungsentwicklung und der wesentlichen Funktionszusammenhänge (Erschließung, landschaftliche Einbindung) erforderlich.

Durch die Einbeziehung des Mischgebietes sollen neben der baulichen Entwicklung auch wesentliche Funktionsbeziehungen zum Wohngebiet hergestellt werden. Durch den Anschluss an eine zentrale Nahwärmeversorgung, die im Mischgebiet untergebracht werden soll, wird eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung sichergestellt.

Der Talraum nördlich der geplanten Bauflächen soll langfristig als parkartige Landschaft mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur als ortnaher Erholungs- und Naturraum zwischen den Orten Konzell und Auggenbach weiterentwickelt werden. Insbesondere die Anbindung von Auggenbach an das Fuß- und Radwegenetz nach Konzell soll sichergestellt werden.

3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell weist die Flächen östlich der St 2140 als Gewerbeflächen mit Einschränkungen „Haid II“ aus.

Daran schließt sich das allgemeine Wohngebiet „Haid II“ nach Westen an. Zu den als Biotop erfassten Hecken im Westen ist eine gliedernde Grünfläche dargestellt. Für dieses ist ein Grünordnungsplan zu erstellen. Nach Norden ist eine gliedernde Grünfläche dargestellt, die den Siedlungsrand markiert und eine Trennung zum weiter nördlich geplanten GE „Beint“ bildet.

Das Gebiet östlich der St 2140 ist als Mischgebiet dargestellt.

Im Talraum des Ödbaches sind verschiedene Flächennutzungen dargestellt. Neben Intensiv- und Extensivgrünland sind Naßwiesen, Mädesüß-Hochstaudenfluren und Sukzessionsfluren dargestellt.

Die Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Der Großteil des Plangebietes liegt östlich und westlich der Staatsstraße St 2140 nördlich der Ortschaft Konzell. Es umfasst die Flurnummer 132 (ca. 57.784 m²), Flurnummer 132/4 (Teilfläche ca. 120 m²), Flurnummer 77 (Teilfläche ca. 3.700 m²), Flurnummer 128 (Teilfläche ca. 460 m²), Flurnummer 124 (ca. 4.335 m²) und Flurnummer 121/1 (ca. 119 m²).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 66.518 m².

2. Beschaffenheit

Flächen westlich St 2140:

Bei dem bislang un bebauten Flächen westlich der St 2140 handelt es sich um einem mäßig nach Norden und Nordwesten geneigten Hang, der von der Siedlungsgrenze im Süden in den Talgrund des Ödbaches bei Auggenbach abfällt.

Die Südgrenze des Plangebietes wird durch einen schmalen, ca. 1 m hohen Ranken begrenzt. Das Gelände liegt hier auf ca. 559 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände mäßig (Neigung ca. 12,5 %) bis auf etwa Mitte des Plangebietes ab, die Höhe erreicht hier ca. 545,50 m ü. NN. Weiter nach Norden wird das Gelände etwas flacher (Neigung ca. 8%), der Talgrund des Ödbaches liegt im Nordosten auf ca. 531,75 m ü. NN.

Im Osten begrenzt die Staatsstraße St 2140 das Gebiet, nördlich bilden landwirtschaftliche Flächen und der Ödbach die Grenze. Im Südwesten stockt entlang der Grenze eine Baum-Strauch-Hecke, die den Übergang zu einer steilen Böschung bildet. Das Nordwestliche Plangebiet liegt ebenfalls im Talraum des Ödbaches und wird durch einen eingetieften, begradigten Graben, der aus Richtung Süden kommt abgetrennt. Im Südwesten grenzt eine ehemaliger Weiher an, der mittlerweile verlandet und an den Rändern mit einem Gehölzbestand aus Schwarz-Erlen und Fichten bewachsen ist. Daran schließt sich ein Fichtenforst an.

Die Flächen werden überwiegend als Intensivgrünland bewirtschaftet. In diesen Flächen liegen feuchte bis nasse Wiesenflächen mit Seggen und Binsen bzw. Mädesüß-Hochstaudenfluren, die teilweise unter den gesetzlichen Schutz des Art. 13 d BayNatSchG fallen. Östlich des Grabens liegt am Unterhang eine Brachfläche mit seggen- und binsenreichen Naßwiesen, Pfeifengraswiesenresten und Mädesüß-Hochstaudenfluren. Auf der Fläche stockt ein Bestand aus Zitter-Pappeln, am Graben sind vereinzelt Schwarz-Erlen vorhanden.

Flächen östlich St 2140:

Beim Plangebiet östlich der St2140 handelt es sich um ein bestehendes Mischgebiet, in dem ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen liegt. Auf der Fläche steht ein Wohnhaus mit angebauter Scheune und eine zweite Scheune. Die ehemalige Hofffläche ist zur Haidstraße hin etwa zur Hälfte mit Betonflächen (Silo), Pflaster und Gredplatten befestigt, die übrigen Flächen sind Wiesen. An der Westseite zur St 2140 liegen ebenfalls Grünflächen sowie eine Zufahrt zur Scheune.

Nördlich grenzt der Brauereigasthof Haid und die Lagegebäude der Brauerei Aldersbach an (Mischgebiet). Südlich grenzt eine private Wohnbebauung mit Pferdehaltung (Mischgebiet) und das Wohngebiet „Wiedenfeld“ an. Im Osten verläuft ein Fußweg zu den Sportanlagen.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung

Westlich der St 2140 werden in einer Tiefe bis zu 50 m zwei Flächen als **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)** mit Beschränkungen ausgewiesen. Beschränkungen der zulässigen Nutzungen werden zum Schutz der westlich geplanten Wohnbebauung erforderlich. Ausgeschlossen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten und reine Lagerflächen sind demnach nicht zulässig. Für die Verkehrserschließung des GE ist die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der St 2140 erforderlich. Zur Beschränkung der Auswirkungen von Lärmemissionen auf die Wohnbebauung werden maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt (vgl. Punkt 6.).

An das Gewerbegebiet anschließend wird ein **allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** mit 23 Parzellen ausgewiesen.

Gewerbegebiet und Wohngebiet werden durch umfangreiche öffentliche Grünflächen in die Landschaft eingebunden und gegliedert. Nach Norden werden zudem öffentliche Grünflächen für die Naherholung ausgewiesen sowie Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen und Natur und Landschaft festgesetzt.

Östlich der St 2140 wird ein **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)** festgesetzt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen sind auch hier Beschränkungen der zulässigen Art der Nutzung vorzunehmen. Demnach sind Tankstellen und Vergnügungsbetriebe nicht zulässig.

2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 66.518 m². Davon entfallen auf:

Bauflächen:

GE	Netto-Bauland, 2 Baufelder	5.346 m ²
MI	Netto-Bauland, 1 Baufeld	3.956 m ²
WA	Netto-Bauland, 23 Parzellen	17.769 m ²

Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche St 2140, einschl. Abbiegespur :	1.366 m ²
Erschließungsstraße GE / WA, Asphalt bzw. Pflaster:	2.530 m ²
Mehrzweckstreifen 2 m im GE, WA	730 m ²
Zufahrt MI, bestehend	275 m ²

Fuß- und Radwege:

Radweg, bestehend	412 m ²
Gehwege, Pflaster, 1,5m, im WA und GE	640 m ²
Fußwege, Feldwege 1,5-2,5 m, wassergebundene Decke	820 m ²
Fußwege, Feldwege 1,5-2,5 m, Pflasterdecke	138 m ²

Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche MI:	225 m ²
Private Grünfläche MI:	270 m ²

Öffentliche Grünfläche, Naherholungsflächen, WA und GE:	14.095 m ²
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen:	15.000 m ²

Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün	1.846 m ²
--	----------------------

Wasserflächen:

Landschafts- und Rückhalteweiler

1.100 m²**3. Erschließung**Gewerbegebiet / Wohngebiet:

Die Erschließung des GE erfolgt von der St 2140 aus. Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der ST 2140 erforderlich. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer wird eine beleuchtete Querungshilfe vorgesehen.

Die Abmessungen sind gem. RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 1 Plan- gleiche Knotenpunkte) bemessen. Die Linksabbiegespur erhält eine Breite von 2,75 m, die Richtungsfahrbahnen sind 3,25 m breit.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in der Tiefe des GE eine Breite von 6,0 m aufweist. In einem durch Pflasterbelag optisch abgesetzten Übergangsbereich verjüngt sich die Straße auf die Regelbreite der Wohngebietsstraße von 4,50 m.

Für den Fußgängerverkehr ist ein durchgängiger gepflasterter Fußweg mit 1,50 m Breite vorgesehen, der nach Westen und Norden über gepflasterte Fußwege bis an die Baugiebtsgrenze angebunden wird. Die Wege in die angrenzende Landschaft werden als wasserbebundene Decken angelegt, eine Anbindung nach Auggenbach wird nach Westen bis zur bestehenden Zufahrt zum Regenrückhaltebecken am Ödbach hergestellt.

Ein Mehrzweckstreifen in einer Breite von 2 m entlang der Straße übernimmt verschiedene Funktionen: Grundstückszufahrt, Standort für straßenbegleitende Bäume und Parken.

Mischgebiet:

Für das Mischgebiet ist keine eigene Erschließung erforderlich. Eine Zufahrt ist von der St 2140 über die bestehende Zufahrt zum Brauereigasthof Haid möglich. Diese Zufahrt kann im Zuge der Planung für die Linksabbiegespur verschoben werden, wenn sich herausstellt, dass die anhand von Schleppkurven nachzuweisenden Fahrbeziehungen dies erfordern.

Von Osten aus kann das Gebiet über die Haidstraße erschlossen werden. Für beide Varianten wurde ein Einfahrtsbereich festgesetzt, um die Zufahrten in einem gewissen Umfang steuern zu können.

4. Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Versorgung mit Trinkwasser obliegt dem Wasserbeschaffungsverband Konzell.

Strom

Die Stromversorgung obliegt der e.on Bayern AG. Je nach Leistungsbedarf kann die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planbereich notwendig werden. Je nach Stationstyp ist ein Grundstück zwischen 18 m² und 35 m² bereitzustellen und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten e.on Bayern AG zu sichern. Das Stationsgrundstück muss über Verkehrsflächen erreichbar sein, die mit Tiefladern angefahren werden können.

Telekommunikation

Der Anschluss des Gebietes ans Telekommunikationsnetz obliegt der Deutschen Telekom AG.

Schmutzwasser-Entsorgung	Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet.
Regenwasserableitung	Das anfallende Niederschlagswasser wird größtenteils über eine offene Mulde in der öffentlichen Grünfläche zwischen GE und WA nach Norden abgeleitet. Dort soll ein Landschaftsweiher mit dauerhaftem Wasserstand angelegt werden, der zudem die Funktion einer Rückhaltung übernimmt.
Müll	Der Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land ist für die Müllbeseitigung zuständig.
Brandschutz	Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.
Energieversorgung	Zur Deckung des Bedarfes an Energie für Heizung und Warmwasser ist vorgesehen, im Mischgebiet östlich der St 2140 eine Nahwärmeversorgung zu errichten. Diese soll neben der benachbarten Mehrweckhalle auch der Beheizung des Gewerbe- und Baugebietes Haid II dienen. Die Gemeinde Konzell erlässt im Falle einer Realisierbarkeit des Konzeptes eine entsprechende Satzung über die Nahwärmeversorgung des Baugebietes „Haid II“.

5. Anbauverbot Staatsstraße 2140

Entlang der St 2140 besteht gemäß Art. 23 Abs. (1) Nr. 1. BayStrWG eine grundsätzliche Anbauverbotszone von 20 m, gerechnet ab der bituminös befestigten Fahrbahnkante. Nach Art 23 Abs. (2) BayStrWG können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.

Für die St 2140 liegen im Plangebiet keine bekannten Ausbauabsichten vor, ein begleitender Radweg ist an der Westseite bereits vorhanden. Die Linksabbiegespur wird durch die Gemeinde errichtet und ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Die Verkehrsverhältnisse sind übersichtlich und aufgrund der zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 70 km/h bestehen keine besonderen Sicherheitsbedenken.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen berücksichtigen die 20m-Anbauverbotszone und stellen sicher, dass keine Hochbauten errichtet werden können. In einem Bereich von 17 m – 20 m zur Fahrbahnkante der St 2140 ist eine eingeschränkte Anbauverbotszone festgesetzt, innerhalb derer Stellplätze, Lagerflächen oder Ausstellungsflächen zugelassen sind.

Die Abweichung von der Anbauverbotszone gemäß Art 23 Abs. (2) BayStrWG wurde im Bauleitplanverfahren mit den Staatlichen Bauamt Deggendorf abgestimmt.

6. Immissionsschutz

Um die bestehende Wohnbebauung westlich des geplanten GE an der St 2140 gegen Lärmimmissionen aus dem GE zu schützen werden maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionsbelastung aus dem Verkehr der St 2140 werden festgesetzt für:

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB (A)

Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) : 40 DB (A)

Um gegenüber der geplanten Wohnbebauung die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigen zu können, wird für gewerbliche Bauvorhaben die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Absatz 1 Satz 2 ausgeschlossen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass im Wege des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen geprüft werden und ggf. Korrekturen rechtzeitig vorgenommen werden können.

D EINGRIFFSREGELUNG

1. Standortwahl

Nach § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Das geplante Gewerbegebiet „Haid II“ und das Wohngebiet „Haid II“ sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell dargestellt, die grundsätzliche Standortfrage wurde auf dieser Ebene geklärt. Es handelt sich somit um eine aus der vorbereitenden Bauleitplanung unmittelbar entwickelte Planung.

Das Mischgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt, die verbindliche Bauleitplanung führt hier zu keiner Veränderung.

2. Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Das Mischgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt, die verbindliche Bauleitplanung führt hier zu keiner Veränderung in der zulässigen Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Aus diesem Grund ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ausschließlich auf die Ausweisung des WA und GE, die Anlage von Wegen in der freien Landschaft sowie die Verbreiterung der St 2140 durch die Linksabbiegespur anzuwenden.

Durch die Ausweisung als Wohn- bzw. Gewerbegebietsflächen, die Verbreiterung der St 2140 für die Linksabbiegespur sowie der Anlage von Wegen in der Landschaft stellen im Sinne des § 14 BNatSchG i. V. m. dem Artikel 6 BayNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen kann.

Die planerischen Möglichkeiten zur Minimierung der Eingriffe wurden unter Berücksichtigung einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlichen Erschließung so weit als möglich ausgenutzt. Im Detail wird hierzu auf den Umweltbericht (Teil E) verwiesen.

Es verbleiben jedoch Eingriffe, die als unvermeidbar eingestuft werden und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt für die Baugebietsflächen (Wohngebiet, Gewerbegebiet) auf der Basis des Leitfadens

des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Die bislang un bebauten Wiesenflächen östlich der Staatsstrasse St 2140 liegen am unmittelbaren Ortsrand von Konzell. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind wenig gegliedert.

Die Flächen unmittelbar entlang der St 140 werden in einer Tiefe von ca. 50 m auf grund der erheblichen Einflüsse aus dem Straßenverkehr und bestehender Beeinträchtigungen des Ortsbildes (Bebauung Einkaufsmarkt mit hohen Böschungen, wenig eingebunden) und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gem. dem Leitfaden in **Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** eingestuft.

Die weiter westlich liegenden Wiesenflächen werden von diesen Beeinträchtigungen nicht mehr wesentlich berührt. Die aus Richtung Auggenbach gut einsehbaren Flächen haben Bedeutung für das Ortsbild und weisen durch die vorhandenen Ranken und randlichen Hecken landschaftstypische Bestandteile auf. Diese Flächen werden gem. dem Leitfaden in **Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** eingestuft.

Innerhalb der genannten Wiesenflächen liegen Nasswiesen, die in der Biotopkartierung Bayern als schützenswerte Flächen erfasst sind. Die Bestände einer intensiven Bewirtschaftung (mehrmalige Mahd, Düngung) und sind in ihrer Lebensraumfunktion entsprechend beeinträchtigt. Dennoch haben sie eine wichtige Funktion für den Wasserhaushalt und wären bei entsprechender Extensivierung entwickelbar. Aus diesem Grund sind die Flächen in **Kategorie III – Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** eingestuft.

Die aus der geplanten Nutzung als Gewerbeflächen resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist dem **Typ A - hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Die aus der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Um die Schwere der Eingriffe zu minimieren wurden eine Reihe eingriffsmindernde Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen, die im Umweltbericht im Detail dargestellt sind. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Kompensationsfaktoren wie folgt festgelegt:

2.1 Eingriffstyp A I: Kompensationsfaktor 0,45

Der Wert im Mittelbereich der Spanne berücksichtigt zum einen die Vorbelastung des Gebietes durch die Einflüsse aus dem Verkehr auf der St 2140, zum anderen wurden auch für das GE umfangreiche Festsetzungen getroffen, die zu einer Eingriffsminimierung führen. Vor allem die Eingrünung, die Festsetzung eines 10%-igen Grünanteiles sowie die vorgesehene Niederschlagswasserableitung über Mulden bis zum Weiher wirken sich positiv aus. Da es wegen der Geländeneigung zu einer wesentlichen Veränderung der Topografie kommen wird, die sich nicht vermeiden lässt, kann der Wert nicht an der untersten Grenze angesetzt werden.

Eingriffsfläche $5.387,0 \text{ m}^2 \times 0,45 = \underline{2.424,0 \text{ m}^2}$ erforderliche Ausgleichsfläche

2.2 Eingriffstyp A III: Kompensationsfaktor 1,0

Der Wert bewegt sich hier im am unteren Ende der Spanne. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um binsen- und seggenreiche Feuchtwiesen, die jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Mahd, Düngung) stark beeinträchtigt sind. Die artenarmen Bestände haben aufgrund der anhaltenden intensiven Nutzung ein mäßiges Potenzial zur Weiterentwicklung, durch die Überbauung gehen sie aber vollständig verloren.

Eingriffsfläche $827,0 \text{ m}^2 \times 1,00 = \underline{827,0 \text{ m}^2}$ erforderliche Ausgleichsfläche

2.3 Eingriffstyp B II: Kompensationsfaktor 0,50

Der Wert am unteren Ende der Spanne berücksichtigt nachfolgende wesentliche Maßnahmen zur Eingriffsreduzierung: Die ökologisch wertvollen Hecken im Osten werden nicht beeinträchtigt, die Böschung im Süden wird weitgehend erhalten. Die Möglichkeiten für Festsetzungen auf privaten Flächen, die zur Eingriffsminimierung führen, wurden umfangreich ausgenutzt (Begrenzung der Bodenversiegelung, Verbot von Zaunsockeln, Pflanzgebote). Die entstehende Siedlung wird durch die Gestaltung des Landschaftsraumes als Erholungsbereich mit umfangreichen Bepflanzungen in einem hohem Maß landschaftlich eingebunden. Auch diese deutlich über das übliche Maß hinausgehenden grünordnerischen Maßnahmen fließen bei der Wahl des Kompensationsfaktors ein.

Eingriffsfläche $20.600 \text{ m}^2 \times 0,50 = \underline{10.400,0 \text{ m}^2}$ erforderliche Ausgleichsfläche

2.4 Eingriffstyp B III: Kompensationsfaktor 0,80

Der Wert berücksichtigt den Umstand, dass die Flächen zu einem großen Teil nicht unmittelbar überbaut werden sondern eher von Isolation betroffen sind. Durch die geplante Regenwasserableitung im Norden zwischen GE und WA können sich ähnliche Bestände mit Seggen und Binsen wieder entwickeln. Die vorhandenen Bestände sind artenarm und haben wegen der intensiven Nutzung ein mäßiges Potenzial zur Weiterentwicklung. Da der Bestand nicht vollständig verschwindet, wird der Kompensationsfaktor in diesem Fall mit 0,780 angesetzt.

Eingriffsfläche $955 \text{ m}^2 \times 0,80 = \underline{764,0 \text{ m}^2}$ erforderliche Ausgleichsfläche

2.5 Eingriffstyp B III: Kompensationsfaktor 1,00

Die Flächen kommen innerhalb der künftigen privaten Gartenflächen der Wohnbauparzellen zu liegen. Hier ist damit zu rechnen, dass die typische Feuchtflächenvegetation durch intensive Gartennutzungen ersetzt wird. Auch hier sind die vorhandenen Bestände artenarm und haben wegen der bestehenden intensiven Nutzung ein mäßiges Potenzial zur Weiterentwicklung. Da es sich um gesetzlich geschützte Nasswiesen handelt ist der Kompensationsfaktor an der unteren Grenze mit 1,00 anzusetzen.

Eingriffsfläche $905 \text{ m}^2 \times 1,00 = \underline{905,0 \text{ m}^2}$ erforderliche Ausgleichsfläche

2.6 Ausgleichsbedarf für Wegebau:

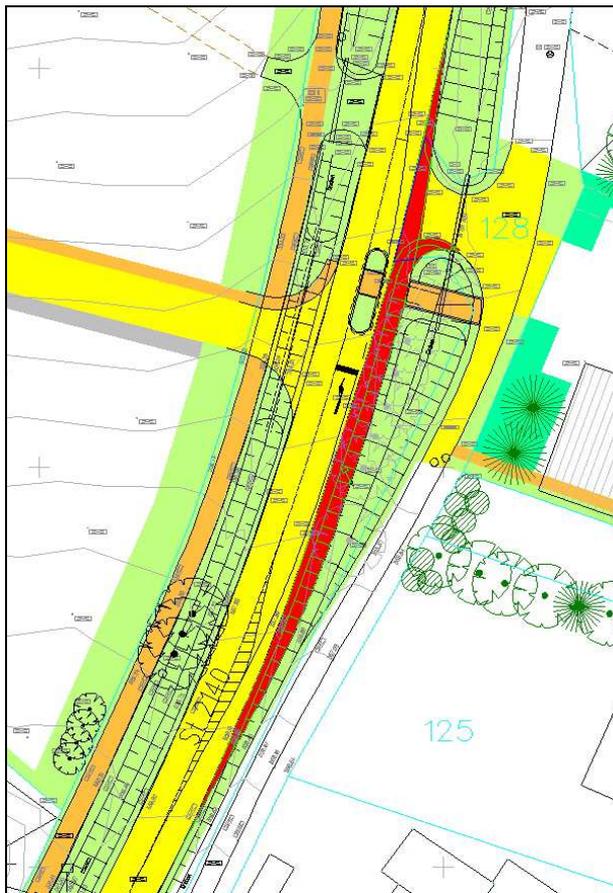
Für die Anlage der wassergebundenen Wege in der freien Landschaft erfolgt die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz in Anlehnung an das Verfahren in der Ländlichen Entwicklung. Hier ist für die Anlage von Wegen mit wassergebundener Wegedecke auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzusetzen.

Fuß- und Feldwege, wassergebundene Decke $820 \text{ m}^2 \times 0,30 = \underline{246 \text{ m}^2}$.

2.7 Ausgleichsbedarf für Verbreiterung St 2140:

Für die Verbreiterung der St 2140 und die damit verbundene Versiegelung werden die Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz bei staatlichen Straßenbauvorhaben angewandt. Für die Fläche des neuen Asphaltbelages wird ein Kompensationsfaktor von 0,30 angesetzt.

Zusätzliche Fläche $205,0 \text{ m}^2 \times 0,30 = \underline{62 \text{ m}^2}$.



Rot dargestellt ist der durch den zusätzlichen Ausbau für die Linksabbiegespur benötigte Flächenbedarf. Die Verbreiterung erfolgt nach Osten.

2.8 Ausgleichsbedarf gesamt

Insgesamt sind gemäß den Punkten 2.1 bis 2.7 Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von 15.628 m² erforderlich.

3. Ausgleichsflächen

3.1 Eignung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen im Talraum des Ödbaches Flächen zur Verfügung, die sich im Eigentum der Gemeinde Konzell befinden.

Aufgrund nachfolgender Zielaussagen der gemeindlichen Landschaftsplanung werden die Flächen für geeignet befunden:

Für die Nasswiesen und Hochstaudenfluren ist als naturschutzfachliches Entwicklungsziel der Erhalt und die regelmäßige Pflege sowie der Verzicht auf Dünger angegeben. Intensivwiesen sollen vorrangig in Talsenken, Quellgebieten und auf ertragsarmen Standorten der höheren Lagen extensiviert werden. Der Talraum des Ödbaches fällt in diesen Bereich. Die vorhandenen Extensivwiesen sollen weiter so bewirtschaftet werden.

Der Ödbach im Norden weist Gewässergüteklasse II – mäßig belastet – auf. Zur Verbesserung der Gewässergüte soll eine Verringerung und Vermeidung direkter und indirekter Stoffeinträge angestrebt werden. Der Ödbach und der südlich zufließende Graben werden als begradigt und teilweise naturfern beschrieben, eine Pufferung gegenüber direkten und indirekten Stoffeinträgen sowie eine Verbesserung der Gewässerstruktur soll angestrebt werden.

Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen geht in diese Zielrichtung:

Die in der Biotopkartierung erfassten Feuchtflächen im Talgrund des Ödbaches haben aufgrund des Vorkommens von gefährdeten Tieren und Pflanzen eine regionale Bedeutung.

Als Ziel wird der Erhalt und eine Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund zu einem großflächigen naturnahen Bachauenverbund genannt.

3.2 Lage und Flächenumfang

Für die Entwicklung als Ausgleichsflächen wurden die ökologisch wertvollen Flächen im Talgrund des Ödbaches und beiderseits des aus Süden kommenden Grabens in einem Umfang festgelegt, der erwarten lässt, dass die oben genannten naturschutzfachlichen Entwicklungsziele umgesetzt werden können.

Die Hangflächen im Anschluss Richtung Baugebiet Haid II und nach Westen Richtung Augenbach bleiben als öffentliche Grünflächen für Nutzungen der örtlichen Naherholung vorbehalten. Auch wenn hier der Einsatz von Dünge- und Spitzmitteln ausgeschlossen ist, sollen die Flächen nicht explizit als Ausgleichsflächen gewidmet werden.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen haben folgende Grundstücksgrößen:

Südlich Ödbach:	10.290 m ²
Beiderseits Graben:	4.710 m ²
Summe	15.000 m ²

3.3 Geplante Maßnahmen

Maßnahmenbereich Nr. 1:

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen sind extensive Wiesenflächen mit feuchtnassen Charakter zu entwickeln und zu erhalten. Jegliche Düngung sowie der Einsatz von Spitzmitteln ist unzulässig. Die Flächen sind mindestens 1 x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. In einem Streifen bis zu 8 m entlang des Ödbaches sowie ca. 5 m beiderseits des Grabens ist eine Mahd in mehrjährigem Abstand zulässig. Dadurch soll vor allem eine Reduzierung der direkten und indirekten Stoffeinträge in die wertvollen Feuchtwiesen und den Ödbach erreicht werden. Die regelmäßige Mahd ist wichtig, um die Artenvielfalt zu erhalten und ggf. zu fördern. Zur Entwicklung strukturreicher Gewässerrandstreifen und Förderung der Mädesüß-Hochstaudenfluren soll der unmittelbare Uferbereich nur alle ca. 3 Jahre gemäht werden.

Maßnahmenbereich Nr. 2:

Der Ödbach und der Graben sind ist durch den stellenweisen Einbau von Bachschleifen und die Gestaltung von Uferbereichen mit unterschiedlichen Neigungen strukturreich zu gestalten. Durch vorsichtige Umgestaltungsmaßnahmen, die vorhandene wertvollen Nasswiesen berücksichtigen müssen, soll die Eigendynamik des Ödbaches und des Grabens gestärkt und ein eine Strukturverbesserung des Gewässerlaufes erreicht werden. Die Gewässer können sich dann im Rahmen der natürlichen Eigenentwicklung selbst überlassen bleiben.

3.3 Ermittlung des Anerkennungsfaktors

Die Anrechnung der Ausgleichsflächen als Ökokontoflächen berücksichtigt die unter Punkt 3.2 aufgeführten ökologischen Verbesserungsmaßnahmen. Gemäß der Kriterien und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Reg. V. Niederbayern, Stand 12/1999) werden die Anerkennungsfaktoren wie folgt ermittelt:

Ausgangszustand	Fläche	Maßnahmen	Faktor	Ökokontofläche
Biotop 6942-1178-000: Feuchtwiese, Nasswiese, intensiviert. Geschützt nach Art. 13 d BayNatSchG zu 90 % der Fläche	1.593 m ² x 0,90 = 1.433 m²	Extensivierung. Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz. Regelmäßige Mahd nach dem 1. Juli.	0,5	717 m ²
Biotop 6942-1180-000: Feuchtwiese, Nasswiese, intensiviert, teilweise brachliegend. Geschützt nach Art. 13 d BayNatSchG zu 70 % der Fläche	2.700 m ² x 0,70 = 1.890 m²	Extensivierung. Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz. Regelmäßige Mahd nach dem 1. Juli.	0,5	945 m ²
Biotop 6942-1181-000: Nasswiesenkomplex, intensiviert, teilweise brachliegend. Geschützt nach Art. 13 d BayNatSchG zu 90 % der Fläche	2.256 m ² x 0,90 = 2.030 m²	Extensivierung. Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz. Regelmäßige Mahd nach dem 1. Juli.	0,5	2.030 m ²
Biotop 6942-1176-000: Nasswiese, intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geschützt nach Art. 13 d BayNatSchG zu 90 % der Fläche	350 m ² x 0,90 = 315 m²	Extensivierung. Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz. Regelmäßige Mahd nach dem 1. Juli.	0,5	158 m ²
Ödbach, teilweise begradigt	155 m x 5 m (Uferstreifen im Süden) = 775 m²	Abschnittsweise Umgestaltung Gewässerlauf und Ufer, Verlängerung Lauf, Verringerung Längsgefälle,	2,0	1.500 m ²

		Punktuell Einbau von Strukturelementen (Fels, Totholz).		
Graben, begradigt, teilweise eingetieft	120 m x 10 m (Uferstreifen beiderseits) = 1.200 m²	Abschnittsweise Umgestaltung Gewässerlauf und Ufer, Verlängerung Lauf, Verringerung Längsgefälle, Punktuell Einbau von Strukturelementen (Fels, Totholz).	2,0	2.400 m ²
Intensivgrünland, mehrschurig, artenarm, gedüngt	7.921 m²	Extensivierung. Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz. Regelmäßige Mahd nach dem 1. Juli.	1,0	7.921 m ²
SUMME Ökokontoflächen				15.651 m²

Durch die bereitgestellten Ökokontoflächen von insgesamt 15.651 m² kann der Ausgleichsbedarf von 15.628 m² abdeckt werden.

E UMWELTBERICHT

1. Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Konzell im nördlichen Bereich des Hauptortes Konzell die Entwicklung eines Gewerbegebietes westlich der Staatsstraße St 2140 sowie eines Allgemeinen Wohngebietes. Östlich der ST 2140 wird ein bestehend Mischgebiet überplant, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Areals zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorrangig die zentrumsnahe Wohnfunktion durch die Ausweisung von Bauland für den örtlichen Bedarf gestärkt werden. Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll langfristig die Gemeinde in die Lage versetzen, Flächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe anbieten zu können. Die bauleitplanerische Entwicklung des Gebietes ist zudem vor dem Hintergrund einer geordneten, organischen Siedlungsentwicklung und der wesentlichen Funktionszusammenhänge (Erschließung, landschaftliche Einbindung) erforderlich.

Durch die Einbeziehung des Mischgebietes sollen neben der baulichen Entwicklung auch wesentliche Funktionsbeziehungen zum Wohngebiet hergestellt werden. Durch den Anschluss an eine zentrale Nahwärmeversorgung, die im Mischgebiet untergebracht werden soll, wird eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung sichergestellt.

Der Talraum nördlich der geplanten Bauflächen soll langfristig als parkartige Landschaft mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur als ortsnaher Erholungs- und Naturraum zwischen den Orten Konzell und Auggenbach weiterentwickelt werden. Insbesondere die Anbindung von Auggenbach an das Fuß- und Radwegenetz nach Konzell soll sichergestellt werden.

2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung v. 12.07.2005 nennt im Teil B – Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche folgende im Planungsraum zu beachtende Ziele:

B I 1.2.2 Boden

Verlust an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. (...).

B I 1.3.2 Pflanzen und Tiere

Für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, sollen Lebensräume in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura 2000-Gebiete weiter entwickelt werden (...).

B VI 1.5 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

- besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
- Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

2.2 Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild:

Punkt 1.1 Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Kapitel B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung:

Punkt 1.0 Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (...)

3. Fachliche Programme und Pläne

3.1 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden ist für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

Die in der Biotopkartierung erfassten Feuchtflächen im Talgrund des Ödbaches haben aufgrund des Vorkommens von gefährdeten Tieren und Pflanzen eine regionale Bedeutung. Als Ziel wird der Erhalt und eine Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund zu einem großflächigen naturnahen Bachauenverbund genannt.

3.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen befinden sich folgende Objekte, die in der Biotopkartierung Bayern teilweise als schützenswerte bzw. nach Art. 13 d Bay-NatSchG geschützte Flächen erfasst sind:

Biotop Nr. 6942-0379-004 und 6942-0379-005

Naturnahe Hecken an der westlichen Hangkante im Übergang zu der Talsenke mit Graben. Abschnittsweise Lesesteine bzw. Böschung.

Biotop Nr. 6942-1176-000

Nasswiese, seggen- und binsenreich mit Hochstaudenfluren, teilweise brachliegend mit Gehölzbestand. Randbereich intensiviert und gedüngt. Unterliegen zu 90 % 13d-Status.

Biotop Nr. 6942-1178-000

Nasswiesenkomplex mit seggen- und binsenreichen Flächen, Hochstaudenfluren, angrenzend Ödbach. Beeinträchtigungen durch Düngung und intensive Nutzung. Unterliegen zu 90 % 13d-Status.

Biotop Nr. 6942-1179-000

Extensivwiese am Mittelhang. Durch intensive Nutzung und Düngung beeinträchtigt. Kein 13d-Status.

Biotop Nr. 6942-1180-000

Nasswiesenkomplex mit seggen- und binsenreichen Flächen, Hochstaudenfluren, Pfeifengraswiesenresten und Gehölzen. Randbereich durch Intensivierung beeinträchtigt, Kernbereich durch Nutzungsaufgabe brachliegend. Dadurch Verlust der Artenvielfalt möglich. Unterliegen zu 70% 13d-Status.

Biotop Nr. 6942-1181-000

Nasswiesenkomplex mit seggen- und binsenreichen Flächen, Hochstaudenfluren, angrenzend Ödbach. Beeinträchtigungen durch Düngung und intensive Nutzung, kleinere Teilflächen brachliegend. Unterliegen zu 90 % 13d-Status.

4. Darstellung des Vorhabens

4.1 Projektbeschreibung

Unmittelbar westlich der Staatsstraße St 2140 beabsichtigt die Gemeinde Konzell Gewerbeflächen und ein Wohngebiet mit 23 Parzellen zu entwickeln.

Soweit wirtschaftlich realisierbar soll im Mischgebiet östlich der St 2140 eine Nahwärmeversorgung errichtet werden, die neben der nahe gelegenen Mehrzweckhalle auch die Bauflächen versorgt.

Als Bindeglied zum Ortsteil Auggenbach im Norden soll ein der Landschaftsbereich des Ödbachtals zu einem Naherholungsraum entwickelt und teilweise fußläufig erschlossen werden. Gleichzeitig werden Flächen am Ödbach und des südlich zufließenden Grabens ökologisch aufgewertet.

4.2 Varianten / Alternativstandorte

Alternativstandorte für Wohnbauflächen sind im Gemeindegebiet Konzell schwer zu finden, da in den meisten Fällen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erheblich sind oder die städtebaulich geeignete Anbindung fehlt.

Die Gemeinde hat nach jahrelangen Bemühungen nun die Möglichkeit den vorliegenden Standort gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Standort ist zentrumsnah und weist sehr gut Anbindungen an das Dorf und zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs auf.

Alternativen hinsichtlich der Erschließung sind wurden im Zuge der Bebauungsplanerstellung geprüft. Der grundlegende Zuschnitt der Flächen wird durch den Flächennutzungsplan vorgegeben. Da eine Zufahrt nur von der St 2140 aus möglich ist, müssen die Bauflächen möglichst zentral erschlossen werden.

Die Ringstraßenlösung hat sich bei der Untersuchung von Alternativen als die flächensparendste Variante herausgestellt, die zudem eine wirtschaftliche Erschließung in zwei Bauabschnitten ermöglicht. Eine Erweiterung nach Süden ist jederzeit möglich.

Insgesamt trägt die Gemeinde mit der vorliegenden Entwicklung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hinreichend Rechnung.

4.3 Mögliche Umweltauswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauphase und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergl. sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür sind Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, des Orts- und Landschaftsbildes, Sperrwirkung für Luftströmungen oder Wanderungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den laufenden „Betrieb“ der vorgesehenen Nutzung. Beispiel hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden.

5 Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schützgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c (Mensch, Gesundheit), 7d (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i (Wechselwirkungen der vorgenannten Schützgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

5.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bestand:

Das geplante Gewerbe- und Wohngebiet liegt unmittelbar westlich der Staatsstraße St 2140 Mitterfels – Miltach. Parallel zur Staatsstraße wird bis in eine Tiefe von ca. 65 m das Gewerbegebiet angesiedelt, das durch einen 10 m breiten Grünstreifen vom Wohngebiet abgesetzt

ist. Das Gebiet weist an der Ostseite eine Vorbelastung mit Verkehrslärm durch die ST 2140 auf.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das angesichts der unmittelbaren Zufahrt über die St2140 keine wesentlichen Auswirkungen hat. Der südlich gelegene Einkaufsmarkt liegt deutlich höher, Wohnbauflächen grenzen nicht unmittelbar an.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von der baulichen Anlage selbst sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Das Gewerbegebiet trägt zur Abschirmung der Lärmeinflüsse aus der St 2140 bei, sobald es bebaut ist und die Baukörper wirksam werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich durch Lärm- und Geruchsemissionen ergeben. Zur Vermeidung von Lärmemissionen, die Anlieger beeinträchtigen können, ist ein maximaler flächenbezogener Immissionsschutzpegel festgesetzt. Geruchsemissionen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen und ggf. Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Das ggf. zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen, da die Zu- und Abfahrt ausschließlich über die St 2140 erfolgt und durch das Baugebiet kein Durchgangsverkehr möglich ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der unterschiedlichen Biotopausprägungen teilweise eine hohe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Besonders gilt dies für den Talraum des Ödbaches und seines Zulaufs.

Beeinträchtigungen bestehen durch die intensive Grünlandnutzung und Düngung des überwiegenden Teils der Flächen. Dies bedroht die Artenvielfalt ebenso wie Flächen, die ganz aus der Nutzung gefallen sind. Hier verdrängen konkurrenzstarke Gräser die empfindlicheren Arten.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Überbauung für das Gewerbegebiet und das Wohngebiet wird die Nasswiese im Nordosten (Biotop 6942-1176-000) größtenteils zerstört. Der Eingriff ist für eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Gebietes unvermeidbar. Da die Fläche durch die Intensivierung stark beeinträchtigt ist, ist der ökologische Wert gemindert. Die hochwertigen Feuchtflächen im Ödbachtal werden nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Heckenstrukturen im Westen.

Der Ranken im Süden bleibt überwiegend erhalten und muss nur für die Erschließungsstrasse der Erweiterung auf einer Breite von ca. 6 m entfernt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das Wohn- und Gewerbegebiet bietet nach Fertigstellung in eingeschränktem Umfang zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen werden. Neben den erforderlichen Gehölzen für Eingrünungsmaßnahmen werden an Randflächen und ungenutzten Flächen Sukzessionsstandorte entstehen. Es

ist allerdings davon auszugehen, dass sich dort überwiegend anpassungsfähige und weit verbreitete Arten einfinden werden.

Für die Flächen nördlich des Baugebietes bis hin zum Ödbach wird durch die Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen die Möglichkeit eröffnet, dass sich artenreiche und vielfältige Landschaft entwickeln kann. Gewässerrenaturierung, Bepflanzungsmaßnahmen oder die Anlage des Landschaftsweiher werden die Strukturvielfalt erhöhen.

Durch die vorgesehenen Sickermulden für Oberflächenwasser entstehen zusätzlich feuchte Wiesenflächen, die ein Potenzial für seggen- und binsenreiche Bestände haben.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Erschließung der Bauflächen und den Wegebau in die Landschaft mit Anbindung nach Auggenbach kommt es langfristig zu einer gewissen Beunruhigung des bislang eher störungsarmen Gebietes. Es sind jedoch keine besonders störungsempfindlichen Arten bekannt, die dadurch betroffen werden könnten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

5.3. Boden

Bestand:

Das Vorhabensgebiet als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Vorherrschend sind lehmige bis sandig-lehmige Böden, die von Gneiszersatz und Gneis unterlagert werden. Es dominieren Braunerden mittlerer bis geringer Entwicklungstiefen. Topografisch ist der nach Nordwesten abfallende Hang mit Übergang in die Geländemulde des Ödbaches prägt das Gebiet.

Baubedingte Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung zerstört und verliert seine wesentlichen Funktionen. Potenzielle Beeinträchtigungen können sich aus der Ablagerung von Aushub am Rande der Hecken und den angrenzenden Feuchtflecken ergeben.

Stoffeinträge können sich aus dem unsachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Schmiermitteln oder flüssigen Baustoffen und Baurückständen ergeben.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert, insbesondere der steilere Nordteil wird sich wesentlich verändern. Durch die Festsetzungen von maximalen Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen wird der Umfang auf ein Maß begrenzt, dass mit der bebauten Umgebung vergleichbar ist und vor allem einen landschaftsgerechten Übergang im Norden des Gebietes ermöglicht. Die öffentlichen Grünflächen dürfen grundsätzlich nicht aufgeschüttet werden.

Die Bodenversiegelung wurde durch die Festsetzung von möglichst wasserdurchlässigen Belägen begrenzt. Eine sparsame Erschließung verringert den Flächenverbrauch so weit als möglich.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wesentliche Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist unvermeidlich. Bei der Ausführung sollten nachfolgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet werden:

Boden ist getrennt nach Ober- und Unterboden abzutragen, zu lagern und wieder anzudecken. Sicherung und Lagerung des Bodens außerhalb der Mulde und der Hecke. Möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen Bodenarbeiten durchführen. Rückbau temporär beanspruchter Flächen, Entfernung ortsfremder Materialien. Verdichtungen sind zu lockern, um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten. Minimierung von Schadstoffeinträgen durch sachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Ölen und Schmiermitteln. Fachgerechte Entsorgung von festen und flüssigen Baurückständen.

5.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden, ebenso keine Oberflächengewässer. Aufgrund des oberflächennah austretenden Sickerwassers ist mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen. Beiderseits der Staatsstraße verläuft ein Entwässerungsgraben, der auf Höhe des Gasthofes Haid unter der St 2140 hindurch in die Wiesenfläche entwässert. Auch der Radweg entwässert in die Seitenbereiche.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zum Anschnitt von Schichtwasser kommen, das oberflächennah zu erwarten ist. Das Wasser sollte möglichst in die Entwässerungsmulden abgeleitet und dem Landschaftsweiher zugeführt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die erhebliche Versiegelung geht versickerungsfähiger Boden verloren. Um dies auszugleichen und das Wasser im örtlichen Kreislauf zu halten ist ein Entwässerungskonzept über offene Mulden vorgesehen. Diese befinden sich im Grünstreifen zwischen GE und WA und entwässern nach Norden in einen neu anzulegenden Landschaftsweiher mit ständigem Wasserspiegel. Über gedrosselte Ableitungseinrichtungen kann der Weiher zusätzlich Rückhaltefunktionen übernehmen. Sämtliche Niederschlagswasserableitungen müssen an die Mulden angeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Potenzielle Beeinträchtigungen bestehen in der Kontamination des Oberflächenwassers aus Betriebsflächen mit wassergefährdenden Stoffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

5.5. Luft

Bestand:

Durch die Lage unmittelbar an der St 2140 ist eine Vorbelastung der Luftqualität durch Verkehrsabgase gegeben.

Baubedingte Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens und der Vorbelastung durch den Verkehr auf der St 2140 als gering eingestuft. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von der Anlage selbst gehen keine wesentlichen Belastungen der Luft aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen hängen von der Art des sich ansiedelnden Gewerbes ab. Hier ist davon auszugehen, dass die Betriebe die einschlägigen Normen erfüllen müssen und somit keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Ausstoß an Abgasen für Heizung und Warmwasserbereitung soll durch den Anschluss des Gebietes an eine geplante Nahwärmezentrale im Mischgebiet östlich der St 2140 reduziert werden. Sollte sich dies wirtschaftlich umsetzen lassen, ist eine deutliche Verbesserung der Luftqualität erreichbar.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

5.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch an einem Mittelhang und damit außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Die bestehenden Geländemulden am Ödbach bleiben frei von Bebauung.

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Geländemulde des Ödbaches bleibt von Bebauung und Geländeänderung frei, so dass auch weiterhin entstehende Kaltluft natürlich abfließen kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

5.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Konzell, unmittelbar im Anschluss an einen dicht besiedelten Bereich. Der zu bebauende Mittelhang ist von der St 2140 und vom nahen Wohngebiet Auggenbach gut einsehbar und damit landschaftsbildwirksam.

Das Gebiet ist abgesehen von einem querenden Feldweg kaum erschlossen und hat keine Bedeutung für die örtliche Naherholung. Eine direkte fußläufige Anbindung von Auggenbach an Konzell fehlt, bislang muss in einem weiten Boden auf den Geh- und Radweg an der St2140 ausgewichen werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und

Beschränkungen bei der zulässigen Geländeänderung ist eine wirksame Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild möglich. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und die Festlegung der Baugestaltung auf ortstypische Merkmale ergänzt die Zielrichtung einer an den Bestand angepassten Entwicklung.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. Bei entsprechender Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist mittelfristig mit einer landschaftsgerichteten Neugestaltung des Ortsbildes zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

5.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Bereich des Plangebietes sind keine besonderen Kulturgüter oder Bodendenkmäler vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Grünland erhalten und wird voraussichtlich weiter intensiv bewirtschaftet.

7. Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Konzell
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Regierung von Niederbayern, SG 830, Landshut, Stand 12/1999

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nachfolgende umweltrelevante Sachverhalte sind durch die Gemeinde Konzell regelmäßig zu prüfen:

- Funktionsfähigkeit der vorzusehenden Eingrünung: alle 5 Jahre
- Funktionsfähigkeit der Regenrückhaltung: alle 5 Jahre

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben schwerpunktmäßig die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild beeinflusst. Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen und aufgrund der Standortwahl nicht erheblich betroffen.

In der weiteren Planung und Ausführung ist daher besonderer Augenmerk auf die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter zu richten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch/Lärm	mäßig	gering	gering
Mensch/Emissionen	mäßig	mäßig	gering
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	hoch	gering
Grundwasser	gering	mäßig	gering
Oberflächenwasser	gering	hoch	mäßig
Tiere und Pflanzen	mäßig	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	hoch	mäßig
Erholungseignung	gering	gering	gering
Kulturgüter	gering	gering	gering