



Gemeinde Konzell

Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifenau“

Planverfasser:



Gemeinde Konzell

Fritz Fuchs
1. Bürgermeister

Rathausplatz 1
94357 Konzell
Tel.: 09963/9414-0
Fax: 09963/9414-10

Planungsstand: 11.10.2016
04.07.2018
07.11.2018

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streifenau“

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Konzell die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streifenau“.

Die Änderung betrifft die Flurnummern 209 (90.980 m²) und 209/1 (10.101 m²), sowie eine Teilfläche der Flurnummer 208 (3.734 m²) der Gemarkung Konzell. Das Planungsgebiet umfasst somit eine Fläche von ca. 10,48 ha.

Die Flurnummern 209 und 209/1 befinden sich in Besitz der Firma Bischof + Klein SE & Co.KG, die Flurnummer 208 entspricht der Industriestraße der Gemeinde Konzell.

Im Planungsgebiet gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1983, sowie in Teilbereichen das Deckblatt 3 von 1987 und das Deckblatt 5 von 2013. Die Flurnummer 209/1 entspricht dem Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5.

Bedingt durch die sehr positive Entwicklung des Standortes Konzell in den letzten Jahren ist bei der Firma Bischof + Klein SE & Co.KG ein interner Expansionsdruck entstanden. Um diesem Druck eine bessere Planungssicherheit für die Zukunft zu geben, soll der Bebauungsplan „GE Streifenau“ geändert werden. Auch im Hinblick auf die Schaffung von zusätzlichen, qualifizierten Arbeitsplätzen in der Region, ist die geplante Bebauungsplanänderung zwingend notwendig. Der Landflucht der jungen Bevölkerung wird durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen aktiv entgegengewirkt.

Für die Gemeinde Konzell ist es von großer Bedeutung die Sicherung des Bestandes von Betrieben und eine Neuansiedlung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen zu fördern.

Großes Interesse besteht für die Gemeinde Konzell bei Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen von Firmen diesen weitläufige Gewerbeflächen anbieten zu können. Gewerbebetriebe, die sich bereits auf dem Gebiet befinden, wird die Möglichkeit gegeben sich weiter zu entwickeln.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die teilweise veralteten und dem tatsächlichen Bestand an Bebauung nicht mehr entsprechenden Festsetzungen angepasst werden. Aus diesem Grund und auch zum besseren Verständnis werden die bisherigen Festsetzungen und Hinweise ersatzlos gestrichen und durch die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise ersetzt.

Die wesentlichen Änderungen des Deckblatts betreffen folgende Punkte:

- Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ um max. 10%
- Festsetzung einer BMZ
- Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhe, bzw. Firsthöhe auf 22,00 m
- Vergrößerung der zulässigen Werbeanlagen auf max. 15 m² (B+K-Logo)

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die geplante Änderung als vertretbar.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich bzw. der Änderungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.
Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,5 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach § 8 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786).

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

maximale GRZ: 0,88

Eine geringfügige Überschreitung ($\leq 10\%$) der GRZ ist zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar ist (s. § 31 BauGB).

4.2 Maximale Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

maximale BMZ: 10,0

4.3 Maximale Wandhöhe / Firsthöhe

Sowohl die max. Wandhöhe, als auch die max. Firsthöhe wird auf 22,0 m festgesetzt.
Als Wand-, bzw. Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

4.4 Dächer

Dachform:	zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung	- Satteldächer: mind. 5° und max. 22° - Pultdächer: mind. 3° und max. 15°
Dachaufbauten:	Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig
PV-Anlagen:	zulässig sind Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen, aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig

4.5. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m zur Grundstücksgrenze.

4.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

4.7. Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 1,0 cm Sickerfuge auszuführen.

4.8. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Außenwänden dürfen einen Anteil von 4 % der jeweiligen Fassadenflächen, höchstens jedoch 15 m², nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.

Bei Werbeanlagen sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

Werbeanlagen, die auf die St 2140 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2140 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

4.9. Geländemodellierung, Stützmauern und Einfriedungen

Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis max. 6,0 m zulässig.

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

4.10. Grünordnerische Festsetzungen

4.10.1 Eingrünung / Durchgrünung

Zur Eingrünung der Flur-Nr. 209/1 im Südosten und Südwesten ist zur Abschottung gegenüber den angrenzenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine 4-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Alle 15,0 m ist ein Baum 2. Ordnung als Heister zwischen zu pflanzen (Artenauswahl siehe 10.2).

Vorschlag Pflanzschema:

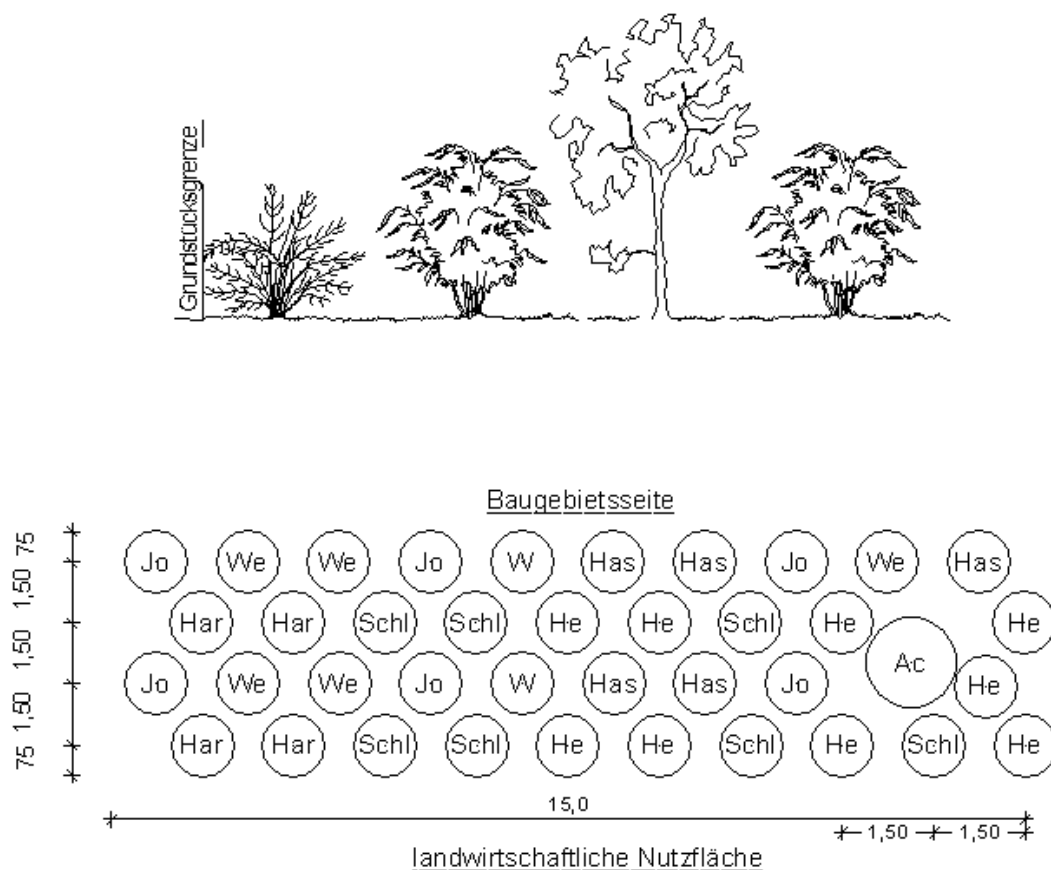


Abb. 1: Pflanzschema Eingrünung

Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

Gehölzentfernungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollte die Einhaltung des Zeitraumes nicht möglich sein, sind die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester zu untersuchen und es ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung vom § 39 Bundesnaturschutzgesetz an der unteren Naturschutzbehörde Straubing-Bogen zu stellen.

4.10.2 Pflanzliste

Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

Ap	Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Fe	Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
Qr	Quercus robur – Stiel-Eiche
Tc	Tilia cordata – Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder Heister, 2xv, 200-250 cm hoch, 3-triebzig

Ac	Acer campestre – Feld-Ahorn
Cb	Carpinus betulus – Hainbuche
Pp	Prunus padus – Trauben-Kirsche
Sa	Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher 1. und 2. Ordnung

3xv, 60-100 cm hoch

Har	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).
Has	Haselnuss (Corylus avellana),
She	Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra),
Rhe	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Schl	Schlehe (Prunus spinosa),
Kd	Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),
Fb	Faulbaum (Rhamnus frangula),
He	Hecken-Rose (Rosa canina),
Ahe	Alpenhecken-Rose (Rosa canina alpinum),
We	Wein-Rose (Rosa rubiginosa),
Kb	Kratzbeere (Rubus caesius),
W	Sal-Weide (Salix caprea),
Pur	Purpur-Weide (Salix purpurea),
Wö	Öhrchen-Weide (Salix aurita),
Hol	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Hot	Trauben-Holunder (Sambucus racemosa),
Gs	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus),
Sjo	Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),

4.10.3 Aufwertung an der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel: Anlage, Entwicklung und Pflege eines Lebensraumkomplexes aus Extensivwiese und einer Hecke.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (Fl.-Nr. 1240/1, und 1240/3 Gemarkung Konzell) östlich von Konzell sollen durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden, der südliche Bereich der Flur-Nr. 1240/1 grenzt an das kartierte Biotop – Nr. 6942-0379-048 an.

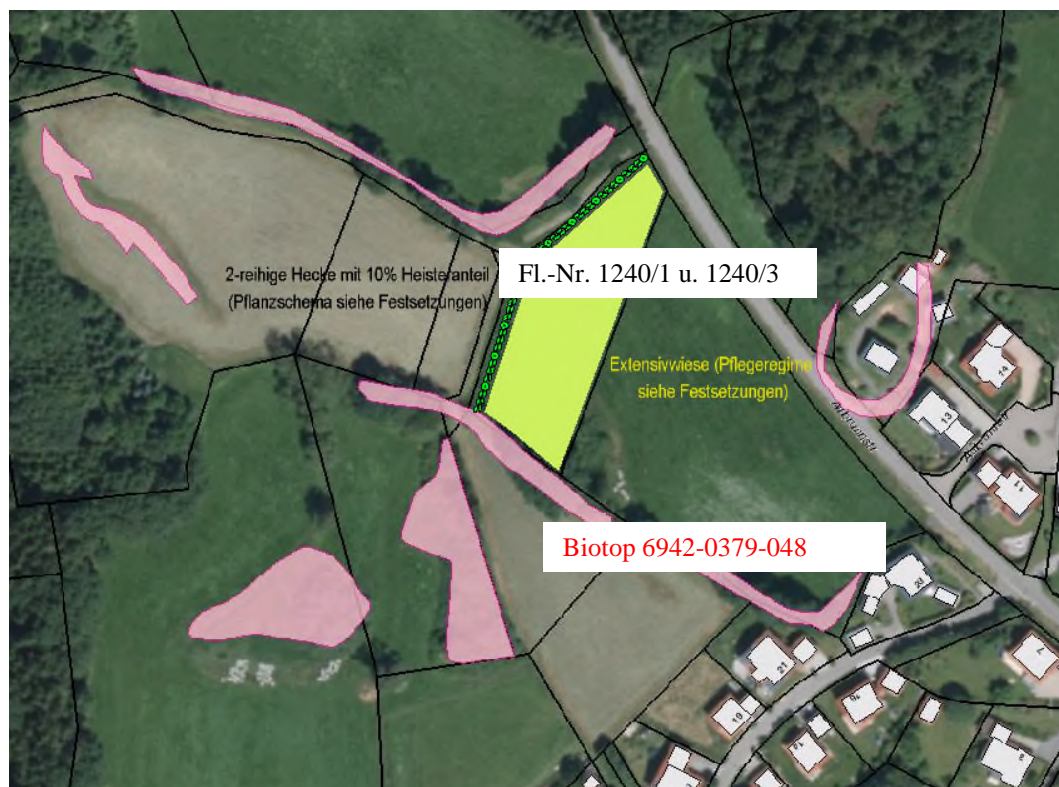


Abb. 2: Ausgleichsfläche westlich von Konzell

Durch folgende Aufwertungsmaßnahmen wird der Biotopverbund nach Norden erweitert:

- Herausnahme der Wiesen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung, vollständiger Düngeverzicht
- Pflegeregime der Extensivwiese: In den ersten 5 Jahren 3mal jährliche Mahd (1. Schnitt 20.05. – 01.06., 2. Schnitt 15.07. – 30.07., 3. Schnitt 01.09. – 30.09.) danach 1 bis 2malige Mahd im Jahr (1. Schnitt frühestens ab 15. 06.). Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung.
- Pflanzung eines „Heckenfingers“ vom südlichen Biotop entlang des bestehenden Feldweges nach Norden mit standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität.
- Artenliste und Pflanzqualitäten (Sträucher: 3xv, 60-100 cm, 3-triebzig; Heister: 2xv, 200-250 cm) und Pflanzabstände (1 m Reihenabstand, 1,5 m in der Reihe) der zu pflanzenden „Heckenfinger“, mindestens 10 Prozent Heisteranteil

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 3.011 m² angesetzt. Auf der verbleibenden Fläche der Flurstücke 1240/1 und 1240/3 Gemarkung Konzell (918 m²) werden obige Maßnahmen ebenfalls vollzogen.

Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen hat unverzüglich zu erfolgen. Die Entwicklungspflege ist für Magerwiesen 7 Jahre und für Gehölzpflanzungen 10 Jahre festgelegt, jedoch müssen Ausgleichsflächen solange zur Verfügung stehen wie der Eingriff wirkt; eine landwirtschaftlich extensive Nutzung bzw. Pflege wird gewährleistet.

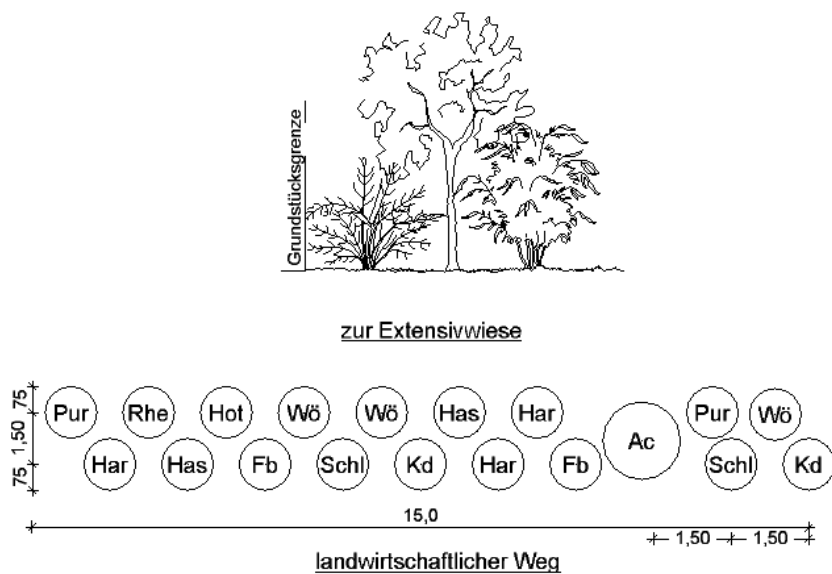


Abb. 3: Pflanzschema Hecke auf der Ausgleichsfläche westlich von Konzell

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die keinen Wasseranschluss benötigen (z.B. Lagerhallen).
2. Die Schmutzwässer sämtlicher Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Regenwasser auf Privatgrundstücken:

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt zu genehmigen ist. Hierbei sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht das DWA-Arbeitsblatt A138 sowie das DWA-Merkblatt M153 zu beachten. Nach diesen Richtlinien sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Unterirdische Sickeranlagen stellen den Ausnahmefall dar. Es wird empfohlen, die Entwässerung nach diesen Grundsätzen zu planen.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der St 2140 nicht zugeleitet werden.

Auf der Flur-Nr. 209 der Gemarkung Konzell ist das Niederschlagswasser von neu geplanten Vorhaben nördlich der bereits bestehenden Bebauung, in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten.



Abb. 4: an das geplante Regenrückhaltebecken anzuschließende Fläche (rot)

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.

4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
5. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.

6. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig, nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
8. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Konzell sowie das Landratsamt Straubing-Bogen zu verständigen.
10. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
11. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur warmweiße LED-Lampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.
12. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

D Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Standort

Das geplante 6. Deckblatt zum Gewerbegebiet „Streifenau“ liegt etwa 1,0 km nordöstlich vom Ortskern von Konzell und grenzt im südlichen Bereich an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. An das Planungsgebiet schließt sich im Nordwesten die Staatsstraße St 2140 Konzell – Oberndorf, im Norden und Nordosten bestehende Gewerbeflächen und im Osten an bestehende Wohnbebauung an.

Es kommt zu einer Erweiterung der wirtschaftlichen Produktionsabläufe an bestehenden Anlagenteilen. Daher wird die Grundflächenzahl um 10 % erhöht.

Zur Staatsstraße und zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht bereits eine entsprechende Eingrünung.

Zusätzlich wird westlich und südlich der Flur-Nr. 209/1 Gemarkung Konzell eine 4-reihige Hecke mit je einem Baum 2. Ordnung alle 15,0 m zur Abschirmung angelegt.

Ergebnis: Die Lage ist für ein Gewerbegebiet geeignet.

1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit als Gewerbefläche genutzt, was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotop beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

1.3 Mensch / Emissionen

Die vom Planungsgebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen, da die Vorbelastung durch Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet bereits bestehend ist. Die max. zulässigen Lärmemissionen werden in den jeweiligen Bauanträgen konkret geregelt. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten.

Gewerbeflächen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen tragen nur in eingeschränktem Maß zur Erholung für den Mensch bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Entsprechend dem vorhandenen, abfallenden Gelände sind in Teilflächen Erdbewegungen erforderlich. Dadurch ist während der Bauphasen von erhöhten Lärmentwicklungen und kurzzeitigen, optischen Störungen auszugehen. Differenzierte Ermittlungen und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erdarbeiten derzeit nicht absehbar ist.

Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen können durch die Bautätigkeit ausgeschlossen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Nähe zur Staatsstraße St 2140 und des bestehenden Gewerbegebiets als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

In Bezug auf die Erholung werden sich dauerhafte Störungen entwickeln, die jedoch von geringem Ausmaß sind, da sich Straßen und ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe befinden. Von der geplanten Bebauung im Gewerbegebiet werden Lärmimmissionen ausgehen.

Ergebnis: Bei den vom bestehenden Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen stellt sich durch die Erhöhung der Versiegelung keine zusätzliche Belastung für den Menschen ein, da die Emissionen durch entsprechende Auflagen in den Baugenehmigungen beschränkt sind.

1.4 Klima / Luft

Die Gemeinde Konzell liegt auf 440 – 900 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 800 – 1100 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Nordhang. Das örtliche Kleinklima ist geprägt durch die Topographie, die Orientierung des Grundstücks zum Sonnenlauf, das jeweils nutzbare Strahlungspotenzial der Sonne, Strömungsverhalten und Intensität von Wind und spezifische Witterungseinflüsse wie z. B. Nebel. Niederschläge und die Verdunstung von Oberflächenwasser bewirken eine Abkühlung der Umgebung. Gleichzeitig wird das örtliche Kleinklima beeinflusst durch die Bebauung und Bepflanzung.

Die wichtigsten klimatischen Faktoren sind die Solareinstrahlung und deren jahres- und tageszeitliche Schwankung. Die Solareinstrahlung setzt sich aus direkter und diffuser Strahlung zusammen. Die regional unterschiedlich hohe Sonneneinstrahlung hat Einfluss auf das jeweilige Geländeklima.

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird es zu Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge kommen, die jedoch örtlich und zeitlich begrenzt sind. Diese Abgase führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luft. Auf das Geländeklima haben diese Emissionen keine Auswirkungen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für das Kleinklima im Raum Konzell sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit einem Anstieg der Temperatur über den bebauten und versiegelten Flächen ist zu rechnen.

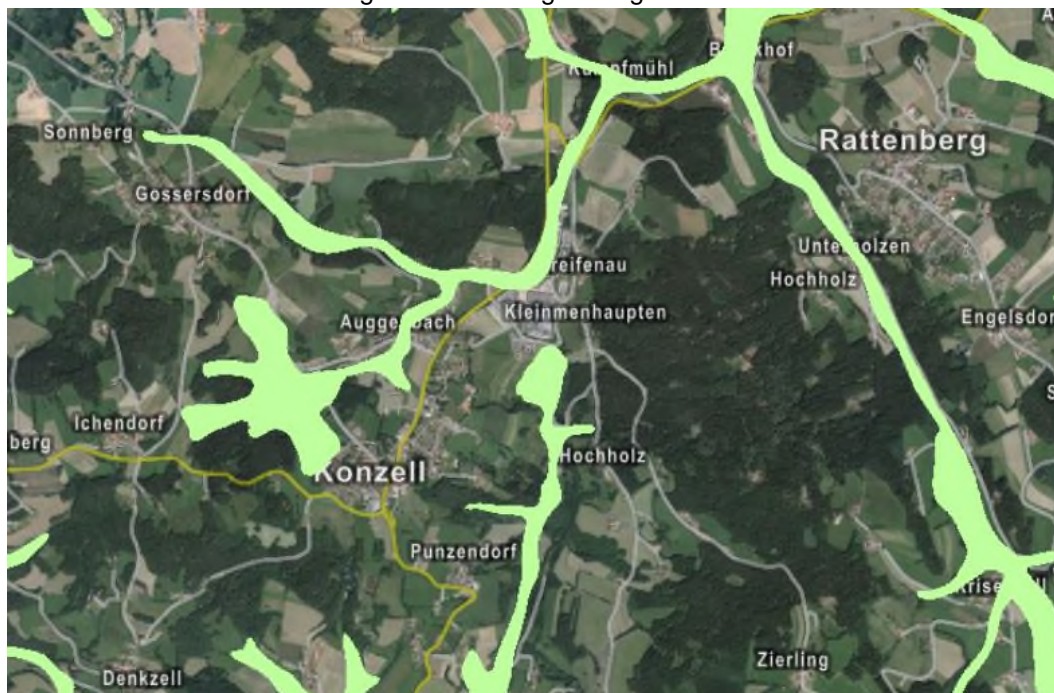
Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die das bestehende Gewerbegebiet nicht verändert. Eine verstärkte Aufheizung durch die bestehende Bebauung und die Erschließungsstraßen ist nur in geringstem Maße möglich.

1.5 Wasser

Das Planungsgebiet weist verschiedene Böden in jeweils unterschiedlicher Mächtigkeit und Tiefenlage auf. Mit Grundwasser ist zu rechnen.

Im nördlichen Baugebiet befindet sich ein Wiesengraben, der zum Oedbach hin entwässert, Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das nördliche Planungsgebiet zählt zum sog. „wassersensiblen Bereich“. Dieser Begriff ist nach Aussage des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) folgendermaßen definiert: *„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“* Nördlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Planungsgebiet verläuft ein Graben, bei dem es im Falle zu Ausuferungen bei Starkregenereignissen kommt.



(Abb. 5 – Luftaufnahme wassersensibler Bereich)

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch ordnungsgemäßen Umgang mit den Baumaschinen und durch die Einhaltung aller amtlichen Auflagen wird das Schutzgut „Wasser“ nicht beeinträchtigt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Gewerbegebiet ist nicht bekannt. Die unbeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den nicht versiegelten Flächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Gewerbegebiet beabsichtigt ist, gestört.

Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden versickert werden und Rückhaltmulden in Erdbauweise auf dem Baugrundstück geschaffen werden.

Überschüssiges Oberflächenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet, dem neuen Rückhaltbecken zugeführt und gedrosselt in den Oedbach eingeleitet.

Durch die großflächige Versiegelung kommt es zu einem höheren und beschleunigten Oberflächenwasserabfluss, der Oberboden kann weniger Wasser zurückhalten, die Neubildung von Grundwasser wird vermindert.

Stellplätze und Parkflächen für Kraftfahrzeuge müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind im Planungsgebiet Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Nachteile auf die Grundwasserneubildung sind als gering zu erachten.

1.6 Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Gneisareal (Kristallin) des Bayerischen Waldes. Im Planungsgebiet sind unterhalb der Oberbodenschicht überwiegend Sande anzutreffen, teilweise gibt es schluffige Vermengungen, die sich wasserstauend auswirken und zu einer erhöhten Wassersättigung führen.

Der Boden ist gekennzeichnet durch eine humushaltige ca. 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt. Bei der geologischen Entstehung handelt es sich hierbei um einen Verwitterungsboden, der aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden ist. Der Boden ist ein typischer Vertreter im Bayerischen Wald.

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden. Der tiefere Untergrund am Standort gesteht aus tektonisch beanspruchten Gesteinen, vorliegend aus Mesomyonit. Oberflächennah stehen nach Angaben der geologischen Karte Fließerdunen an, dabei handelt es sich um sandige Lehme, zum Teil vermengt mit steinigigen und blockigen Komponenten. Aufgrund der Hanglagen und Bachläufe kann davon ausgegangen werden, dass sich auch Schwemmfächer- und Bachablagerungen im Bereich des Planungsgebietes befinden.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Bei der Bauausführung ist auf eine getrennte Lagerung der unterschiedlichen Bodenarten zu achten. Von Bodenverdichtungen durch die Fahrwege der Baufahrzeuge ist auszugehen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden wird von baubedingten und auch betriebsbedingten Auswirkungen beeinträchtigt und ist von mittlerer Erheblichkeit durch den hohen Versiegelungsgrad einzustufen.

Laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der Boden im Bereich des Planungsgebietes als anthropogen, überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung. Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist der Boden von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

1.7 Kultur / Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

1.8 Pflanzen / Tiere

Die intensiv genutzten Gewerbeflächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise in besiedelten Bereichen auftreten, beherrscht.

Entlang der Staatsstraße St 2140 schafft eine mehrreihige Hecke junger Altersausprägung eine Abschottung der gewerblichen Flächen von der Straße, in der Heckenstruktur verläuft ein Graben, der in den Oedbach übergeht. Der Oedbach verläuft entlang der Staatsstraße innerhalb der Hecke. Im Oedbach finden sich einige kleine Dämme, die auf Aktivitäten des Bibers hindeuten. Im südlichen und südöstlichen Randbereich befinden sich eine Hecke und Baumgruppen mittlerer Altersausprägung und bilden eine optimale Eingrünung zu den angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Kartierte Biotope sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Die Bereiche westlich und östlich des Baugebietes sind als Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald ausgewiesen.



Abb. 6: Luftaufnahme – Landschaftsschutzgebiet (grün), Biotope (rot)

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, Örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald; Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald deklariert.

1.9 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank an der Grenze der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ und des „Vorderen Bayerischen Waldes“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

„Der Vordere Bayerische Wald stellt einen weitgehend unzerschnittenen Raum mit vielen Wäldern und sehr arten- und strukturreichen waldfreien Flächen dar. Zu den freien Flächen gehören unter anderem Moor- und Quellgebiete, ausgedehnte Streuwiesen und große Heckengebiete und Bergwiesen. Außerdem findet man in diesem Raum auch noch ausgedehnte Streuobstbestände, wie beispielsweise im Lallinger Winkel. Der Vordere Bayerische Wald ist das Vorwaldgebiet zum Inneren Bayerischen Wald, in welchem auch der Nationalpark liegt.“

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird es durch den Einsatz von Kränen, Baumaschinen, Materialanlieferungen zu optischen Beeinträchtigungen kommen. Bei Beendigung der Bauarbeiten und nach der Gestaltung der Außenanlagen nach den Festsetzungen wird es zu einer Beruhigung in der Landschaftsstruktur und im Landschaftsbild kommen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die bestehende Staatsstraße und das Gewerbegebiet stellen bereits eine erhebliche Beeinträchtigung in das Landschaftsbild dar. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird durch bestehende und neue Eingrünungen des Planungsgebiets abgeschirmt und minimiert die Auswirkungen zur freien Landschaft hin.

Ergebnis: Das geplante Erhöhung der Versiegelung im Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.
Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 10) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

2. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für den geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifenau – Deckblatt 6“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

2.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser.
- Verhinderung von belasteten Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

2.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Einhaltung der festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel.
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollen im dem nächstgelegenen Immissionsorten abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

2.4 Schutzgut Boden

- Terrassierung des Geländes zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Grüninseln und Grünstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als gliedernde Baumstruktur
- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den Rändern des Gewerbegebiets.
- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

2.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von großkronigen Baumarten II. Ordnung als Schattenspender und zur Staubbindung in den Stellplatzbereichen.

2.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Durchgrünung von privaten Stellflächen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Fassadenbegrünung
- geringmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen
- Festlegung von Baumstandorten

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kompensationsfaktor (lt. der Matrix des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft)

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = 0,88 > 0,35 ⇒ Typ A

Kompensationsfaktor

Kategorie I, Typ A → Feld A I, unterer Wert ⇒ **0,30**

Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf für Kategorie I

Gesamtfläche des Gewerbegebiets (GE1)	88.603 m²
abzgl. bisheriger überbaubarer Fläche (alte Baugrenze)	59.168 m ²
abzgl. bereits versiegelter Parkplatz (West)	5.200 m ²
abzgl. bereits versiegelter Parkplatz (Nordost)	3.100 m ²
abzgl. bereits versiegelte LKW Beladung (West)	2.800 m ²
abzgl. bereits versiegelte Fahrwege Ost und Süd	3.280 m ²
	15.055 m²
Kompensationsfaktor:	0,30
Erforderliche Ausgleichsfläche für Kategorie I (rechnerisch)	4.517 m²
Aufwertungsfaktor:	1,50
Erforderliche Ausgleichsfläche für Kategorie I (tatsächlich)	3.011 m²

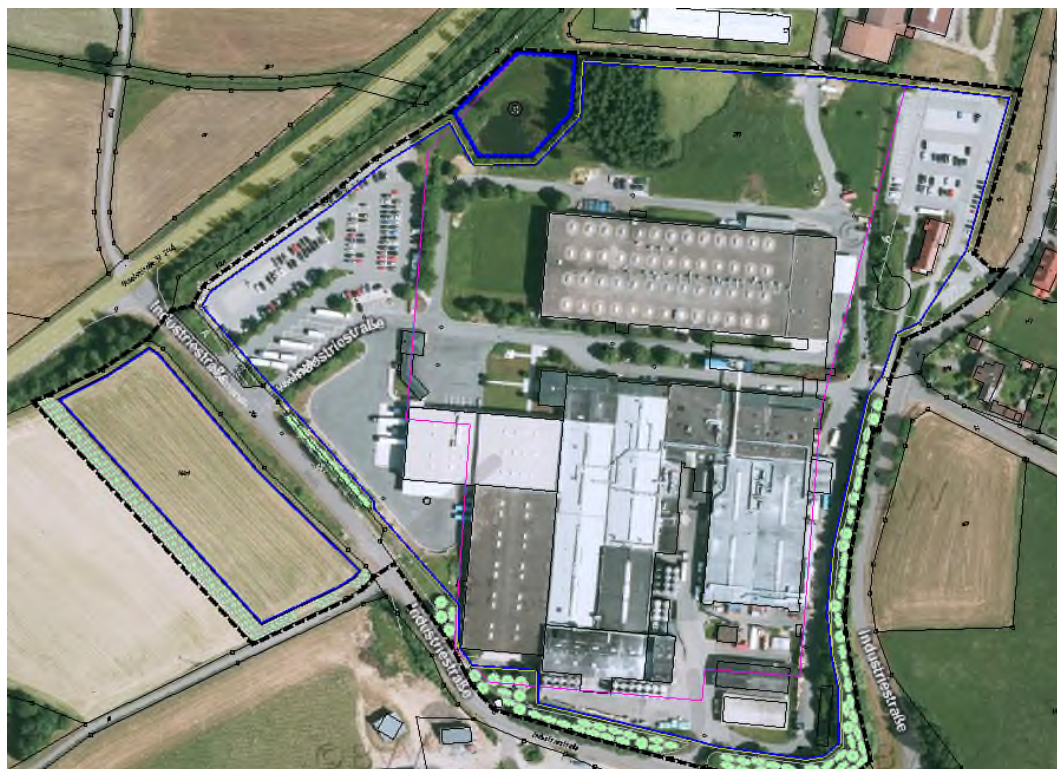


Abb. 8: Neue und alte Baugrenzen

Die Firma Bischoff & Klein SE & Co. KG stellt Flächen als Ausgleichsfläche zur Verfügung:

Flur-Nummer 1240/1 Gemarkung Konzell	2.277 m ²
Flur-Nummer 1240/3 Gemarkung Konzell	1.652 m ²
Summe:	3.929 m²

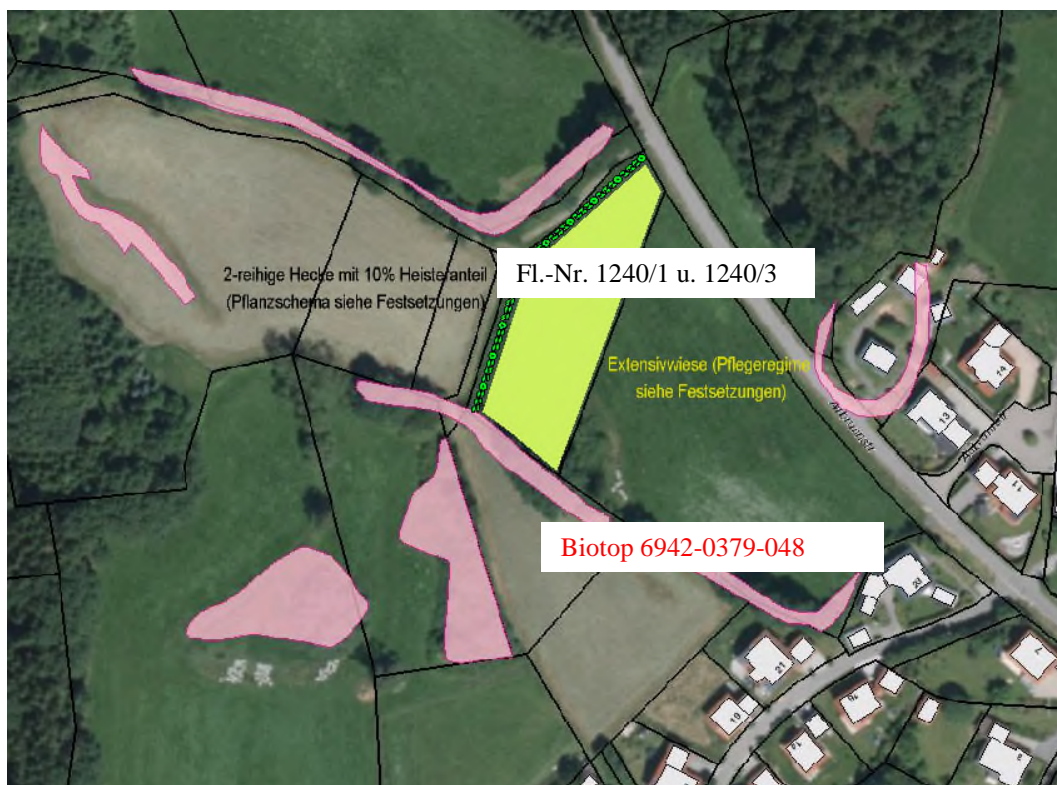


Abb. 9: Ausgleichsfläche westlich von Konzell

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf den Fl.-Nrn. 1240/1 und 1240/3 Gemarkung Konzell sollen einen naturnahen Hecken- und Magerstandort schaffen. Das Pflanzschema und das Pflege- regime sind in den Festsetzungen unter Punkt 4.10.3 ersichtlich. Dadurch werden beste Vo- raussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna gebo- ten.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen Hecken und Waldstrukturen ver- größert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

3.2 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Um- gebung des Planungsgebietes.

4. Verwirklichung der Planung

Die genaue zeitliche Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Abschluss des Bauleitverfahrens begonnen werden.

Cham, den 07.11.2018

