

GEMEINDE

KONZELL

Landkreis Straubing-Bogen
Reg. Bez. Niederbayern

Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Streifenau Deckblatt Nr. 5

J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

93413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24
TEL. (09971) 6036 * TELEFAX (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

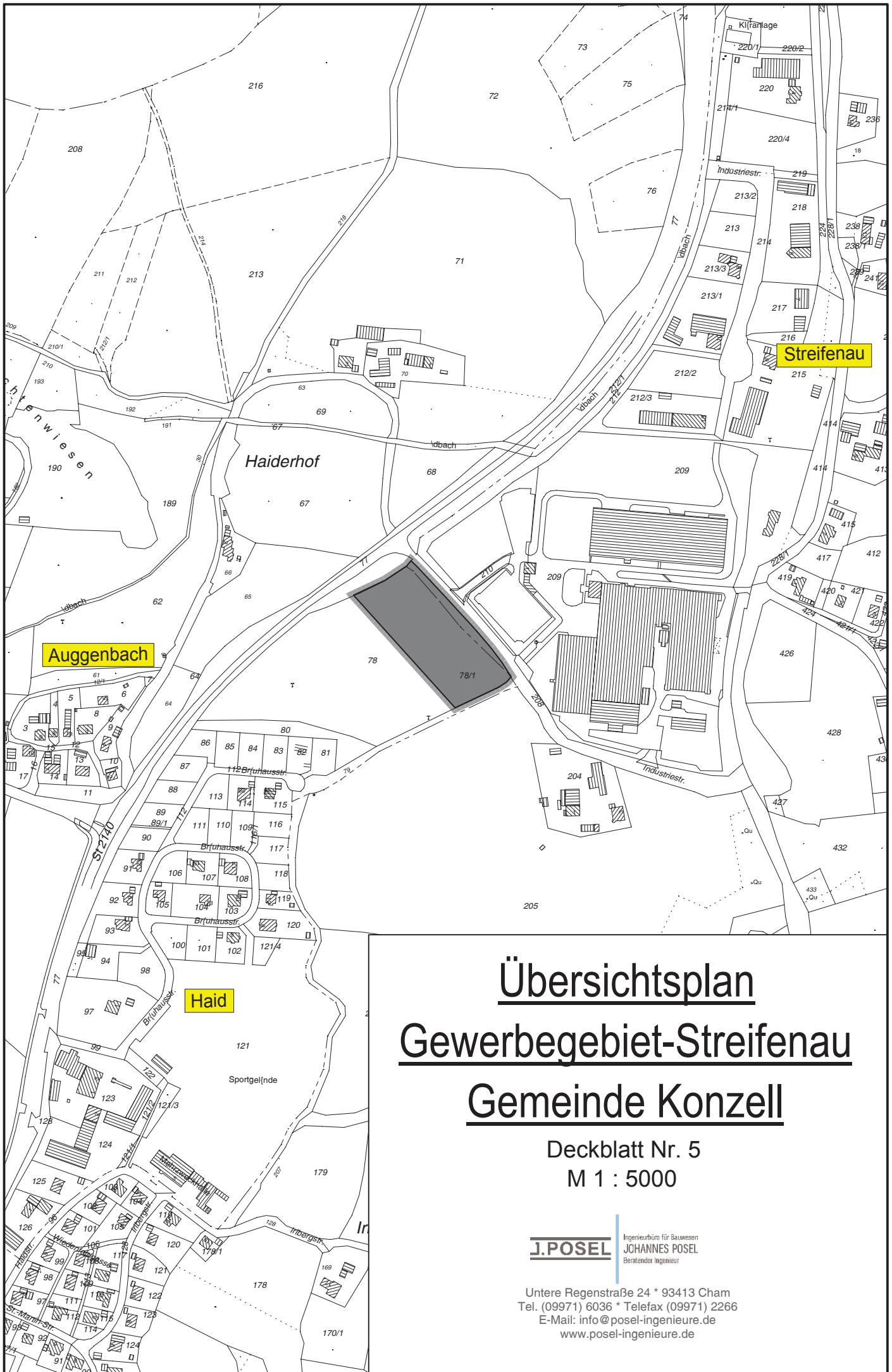


Aufgestellt: Cham, den 15.10.2012
geändert: Cham, den 08.03.2013
geändert: Cham, den 07.06.2013

.....

Projektnummer:

5315

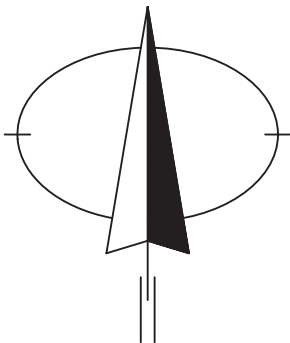
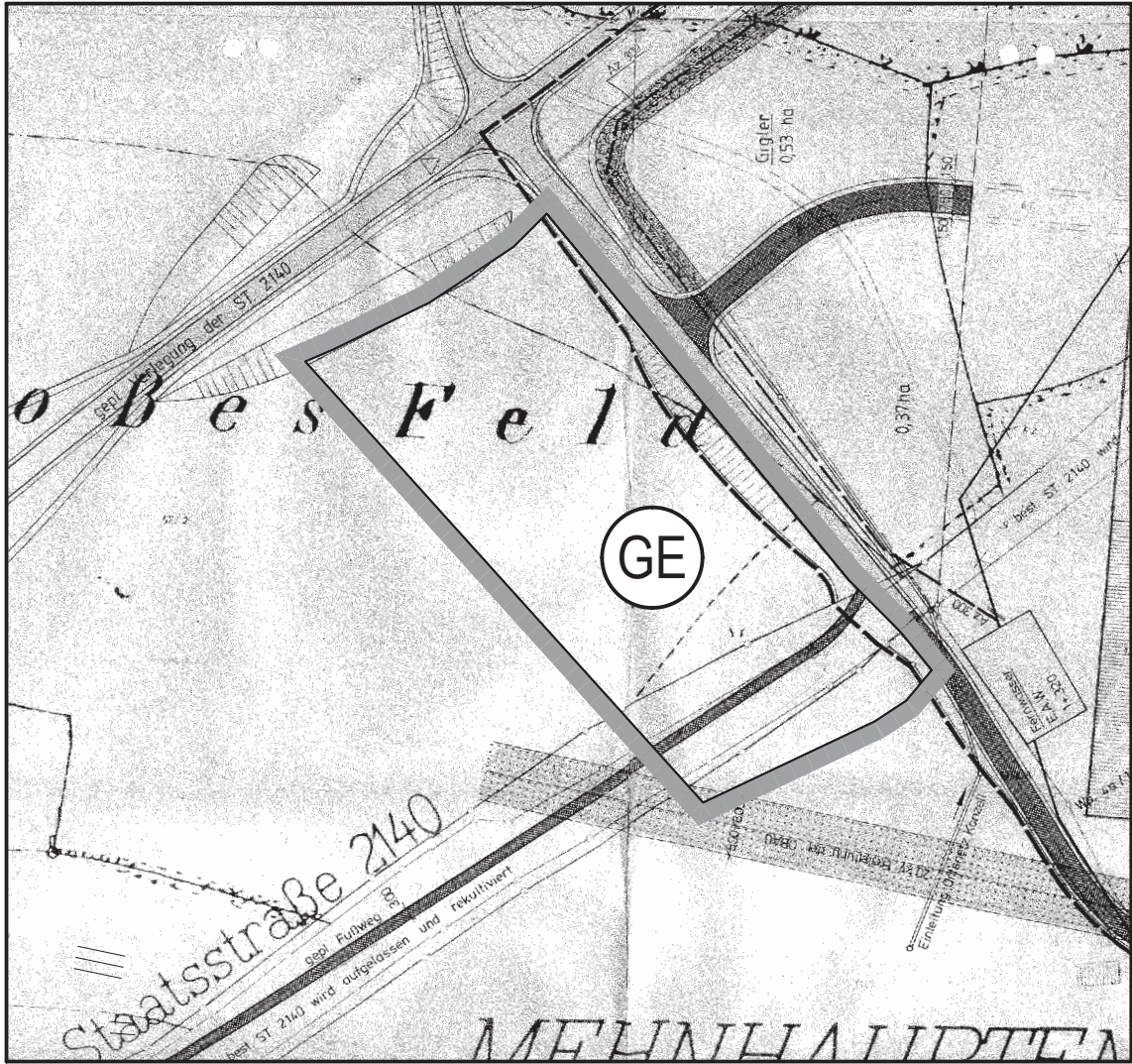


Übersichtsplan Gewerbegebiet-Streifenau Gemeinde Konzell

Deckblatt Nr. 5
M 1 : 5000

J. POSEL Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de



Rechtsgültiger Bebauungsplan

Gewerbegebiet-Streifenau

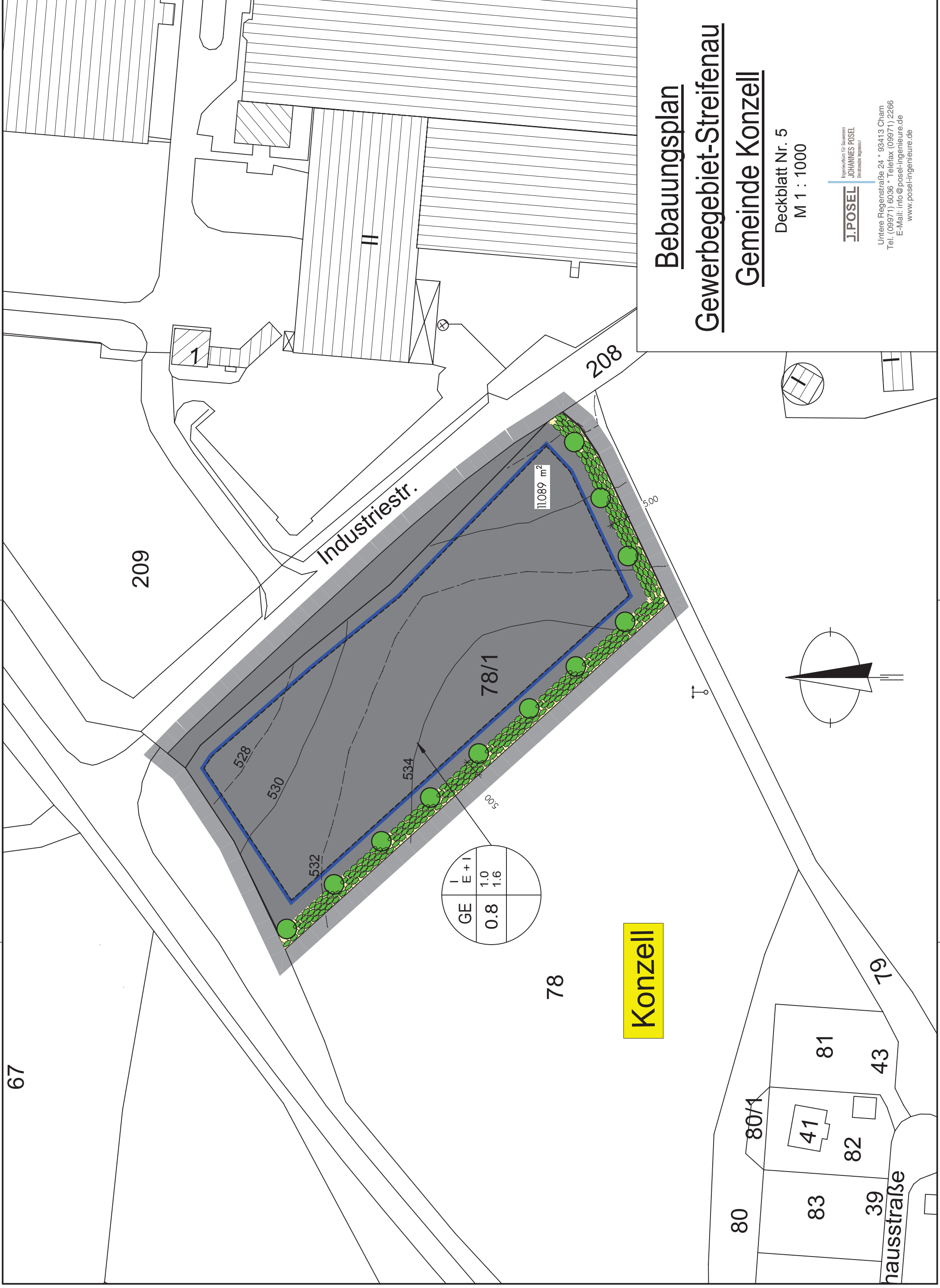
Gemeinde Konzell

Deckblatt Nr. 5
ohne Maßstab

J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de



67

209

Industriestr.

78/1

11,089 m²

208

GE	I	E + I
	0.8	1.0 1.6

78

Konzell

80

83

82

81

39

hausstraße

43

80/1

79

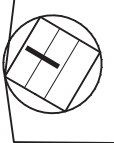
Bebauungsplan
Gewerbegebiet-Streifenau

Gemeinde Konzell

Deckblatt Nr. 5
M 1 : 1000

J. POSEL
Ingenieur für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Bauingenieur

Untere Regenstraße 24 • 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 • Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de



A. Begründung (§9 Abs. 8 BauGB) zur Bebauungsplanänderung Deckblatt Nr. 5 Gewerbegebiet Streifenau, Gemeinde Konzell

1. Lage

Der Ortsteil Streifenau/Menhaupten liegt ca. 1000 m nordöstlich von Konzell. Die kreisfreie Stadt Straubing liegt ca. 25 km südlich von Konzell.

Die Verbindung zur kreisfreien Stadt Straubing und dem überregionalen Verkehrsnetz erfolgt über die Staatsstraße 2140. Das zu bebauende Gebiet liegt im Ortsteil Streifenau/Menhaupten an der Staatsstraße 2140 und grenzt an einer Seite an die Industriestraße an.

Im Norden und Osten ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden.

Das vorgesehene Gelände für das geplante Gewerbegebiet fällt leicht nach Nordosten zur Industriestraße hin ab.

2. Erfordernisse der Planaufstellung

Der Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes „Streifenau“ ist das Bestreben, der regen Nachfrage nach Gewerbeflächen abzuwehren. Aufgrund von Produktionserweiterungen werden zusätzliche Gewerbeflächen erforderlich. Diese sollen auf Fl.Nr. 78/1 Gemarkung Auggenbach und einer Teilfläche von Fl.Nr. 208 Gemarkung Konzell entstehen. Durch die vorgegebenen und notwendigen wirtschaftlichen Produktionsabläufe kann die Erweiterung nur an vorgegebener Stelle erfolgen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „GE Streifenau“ mittels Deckblatt Nr. 5 soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Gewerbegebietes sichergestellt werden.

Um einen geordneten Anschluss an das best. Gewerbegebiet „Streifenau“ zu erreichen, wurde das Flurstück mit der Fl.Nr. 78/1 Gemarkung Auggenbach und eine Teilfläche von Fl.Nr. 208 Gemarkung Konzell in den Bebauungsplan „GE Streifenau“ mittels Deckblatt Nr. 5 mit aufgenommen.

B. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich

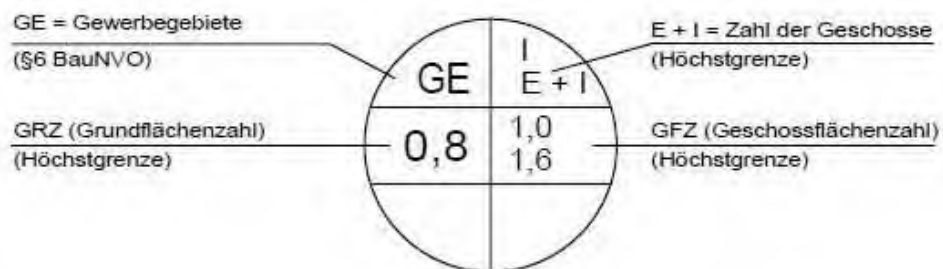


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan

2. Art der baulichen Nutzung (PlanzV 90)



Gewerbegebiet (§8 BauNVO)



3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (PlanzV 90)



Baugrenze

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (PlanzV 90)



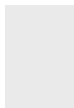
geplante Private Bäume (innerhalb privatem Eingrünungsstreifen)



privater Eingrünungsstreifen

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

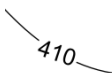
(zur Änderung des Bebauungsplans)



bestehende Gebäude mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien

D. Textliche Festsetzungen

Nach §9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
- 1.2 Gebäude:
Gebäude in Ausführung I (Gewerbliche Gebäude)
- 1.3 Nicht zugelassen sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§1 Abs. 5 BauNVO wird angewandt).
- 1.4 Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt).
- 1.5 Gewerbegebiet:
Maximale Grundflächenzahl (GRZ): 1 Vollg. 0,8 – 2 Vollg. 0,8
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 1 Vollg. 1,0 – 2 Vollg. 1,6

2. Grünordnung, Geländemodellierung

- 2.1 Gestaltung Nicht überbaute Flächen bzw. nicht genutzte Lagerflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 2.2 Durchgrünung, Eingrünung Jedem Bauantrag ist ein detaillierter Bepflanzungsplan M 1:200, der im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen ist, beizufügen.
- Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu dem im Südwesten und Südosten angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzfläche eine optische Trennung zu erreichen, wird das Gewerbegebiet durch einen neu anzulegenden, 5m breiten, vierreihigen, privaten Grünstreifen aus Heistern und Bäumen eingegrünt (Heisteranteil mind. 15%).
- Im Zuge der Baugenehmigung werden die Zufahrten und Eingrünungstreifen im Nordwesten und Nordosten festgelegt.
- Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze

Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, 250 hoch

A	Acer platanoides	Berg-Ahorn
T	Tilia cordata	Winterlinde
Q	Quercus robur	Stieleiche
Fr	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

und vergleichende Arten.

Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18,

Flächige Pflanzung: vHei, 220 hoch

C	Carpinus betulus	Hainbuche
S	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Pp	Prunus padus	Traubenkirsche

und vergleichende Arten.

Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe,

Heister 125-150 hoch, Büsche 80-100 hoch

Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rh	Rhamnus frangula	Faulbaum
Sr	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ca	Corylus avellana	Haselnuss
Vo	Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hunds-Rose
Hr	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Sc	Salix caprea	Saalweide
Lx	Linicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

und vergleichende Arten.

Pflanzvorschlag für den privaten Eingrünungsstreifen:

Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m im gleichseitigen Dreiecksverband

Pflanzstreifenbreits ca. 5m

Sr	Sr	Sr	Ps	Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Rc	Rh	Rh	Hr	Hr	Hr	Rh	Rh	Rc	Rc	Rc	Rc	Ps	Ps	Ps	Ps
Hr	Rh	Rh	Rh	Ca	Ca	Ca	Ca	Cs	Cs	Cs	Cs	Cs	Sc	Sc	Sc	Ca	Ca	Cs	Cs	Cs	Cs	Ca	Ca	Ca	Ca
Rc	Sc	Sc	Sc	Ca	Ca	Lx	Ca	Ca	Rc	Rc	Sr	Sr	Sr	Cs	Cs	Cs	Lx	Lx	Lx	Rh	Rh	Sr	Sr	Sr	Sr
Rc	Ac	Rc	Rc	Lx	Lx	Lx	Lx	Lx	Rc	Rc	Sr	Sr	Sr	Ac	Sc	Sc	Rh	Rh	Lx	Lx	Lx	Sr	Sr	Sr	Rc

2.3 Pflanzbefreiung

Für Grundstückszufahrten wird eine Befreiung von Pflanzfestsetzungen erteilt.

- 2.4 Ausgleich Die Kompensation der ermittelten Ausgleichserfordernis von 3.800m² (s. 4.2 Ausgleich) wird über das gemeindliche Ökokonto, ausgeglichen.
Das für die Ökokontofläche auf Fl.Nr. 189/1 vorliegende Pflegekonzept ist dabei einzuhalten. Eine Bestandsbeschreibung mit entsprechendem Pflegekonzept für die Ökokontofläche auf Fl.Nr. 189/1 liegt als Anlage bei. Der Anerkennungsfaktor der genannte Ökokontofläche beträgt 1,01. Die ermittelte Abbuchung beträgt somit $3.800\text{m}^2 / 1,01 = 3.762\text{m}^2$.
- 2.5 Geländemodellierung; Stützmauern Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten, sind Terrassierungen und Abgrabungen ab Urgelände bis max. 6.0m zulässig.
- 2.6 Termine für Begrünungsmaßnahmen Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.
- 2.7. Stellplätze Flächenversiegelungen für Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie wasserdurchlässig ist. (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen). Es ist die größtmögliche Versickerung des Regenwassers anzustreben.
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen (z.B. Stellplätze). Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.
Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

3. Immissionsschutz

- 3.1 Schalleistungspegel Aufgrund der Vorbelastung durch Gewerbelärm und der Nähe des südwestlich gelegenen Allgemeinden Wohngebietes wird ein maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt:
- tagsüber: 60 dB(A)/m²
nachts: 45 dB(A)/m²

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 81 BayBO

4.1 Dächer

- 4.1.1 Dachart, Dachform: Zulässig sind Satteldächer Pultdächer, Flachdächer
Bei Satteldächern sind die Firste mittig zum Baukörper anzuordnen.
- 4.1.2 Dachneigung Hallen: 0°-22°
 Bürogebäude I: 0°-22°
- 4.1.3 Dachüberstand - giebelseitig max. 1.0m
 - traufseitig max. 0,70m
- 4.1.4 Sonnenkollektoren;
 Photovoltaikanlagen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig. Sie sind möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Eine Aufständigung auf geneigten Dächern wird nicht gestattet. Eine Aufständigung auf Flachdächern ist zulässig.

4.2 Baukörper und Außenwände

- 4.2.1 Wandhöhe Die max. Wandhöhe (H Definition siehe Art. 6 BayBo) vom geplanten Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei:
- Hallen I: 13,00m
 Bürogebäude E+I: 10,00m

- 4.2.2 Firsthöhen Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt für:

Hallen I: 14,00m
Bürogebäude E+I: 12,00m

unterer Bezugspunkt ist die jeweilige geplante Geländeoberfläche

Ausnahmsweise kann bei Büro- und Sozialgebäuden E+2 zugelassen werden, wenn der Baukörper die übrigen gewerblichen Gebäude nicht überragt. Die genannte Ausnahme für E+2 ist im Zuge der Einzelbaugenehmigungen zu prüfen und genehmigen.

- 4.3 Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich der entsprechenden Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

- 4.4 Außenwerbung Werbeanlagen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1m² zu beschränken. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nassenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3m² und eine Ausladung von 0,6m nicht überschreiten. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder –schriften aller Art auf den Dachflächen. Für Werbeeinrichtung größer 1m² an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

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.

- 4.5 Einfriedung Einfriedungen sind bis zu einer Gesmthöhe von 1,50m zugelassen. Zwischen der Gewerbefläche und der landwirtschaftlichen Fläche sind auch Metall- bzw. Drahtzäune mit grauer Beschichtung oder verzinkt zugelassen. Sonstige Einfriedungen sind unzulässig. Durchlaufende Sockel sind nicht erlaubt. Um die Durchlässigkeit z. B. für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist ein Abstand von mindestens 10cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante festgelegt.

E. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Konzell sowie das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu verständigen.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes auf Fl. Nr. 78/1 bzw. Teilfläche 208 erfolgt über das öffentliche Verkehrsnetz „Industriestraße“. Die „Industriestraße“ ist an die Staatsstraße 2140 angeschlossen.

Die Bauwilligen sind gehalten soweit möglich anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Strassen, Wegen und Stellplätzen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind nicht erforderlich.

6. Bodenverhältnisse

Genauere Kenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor.

7. Größe des Gewerbegebietes

Geplant sind zusätzlich 11.089 m² als Gewerbegebiet (Änderungsbereich) auszuweisen. Die Fläche des Nettobaulandes beträgt demnach 1,10 ha (Änderungsbereich).

8. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser:

Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Niederschlagswasser:

Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern oder mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. die Toilettenspülung zu verwenden. Hierzu sind geeignete Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen zu errichten.

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 Arbeitsblatt A138 sowie das Merkblatt M153 ATV-DVWK 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.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des „Wasserbeschaffungsverbandes Konzell“ bzw. die Fernwasserversorgung durch die „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ gesichert.

Energieversorgung:

Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der e-on.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel (Erdkabel) erforderlich. Die Kabelverlegung erfolgt in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung der Versorgungsträger ist es erforderlich, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Auf §123 BauGB wird verwiesen

In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Versorgungsplans durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Energieversorgung zu gewährleisten.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Kabelanschlüsse:

Die Kabelanschlüsse werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800/3309747, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird in 2013 erfolgen.

10. Bepflanzung

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist entsprechend AGBGB mit Bäumen von mehr als 2m Höhe ein Grenzabstand von 4m einzuhalten.

Es wird empfohlen, Gebäude ab einer Länge/Breite von 20 Metern bzw. geschlossenen Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft auch über die Betriebsdauer der Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben, mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Sinnvoll ist auch die Vorlagerung von Pflanzbeeten.

Für das Planungsgebiet geeignet sind alle Efeuarten, wilder Wein, Obstspaliere, Geißblatt, etc.

11. Lärmimmissionen

Für Lärmimmissionen durch die St 2140 wird von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV2010 von 3552 Kfz/24h mit 8,5% Güterverkehrsanteil auszugehen. Im Prognosejahr 2025 ist mit einer Belastung von rd. 3650 Kfz/24h und einer vzul von 100km/h zu rechnen.

12. Freiflächengestaltung

Die Anbauverbotszone von 20m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2140 ist zu beachten. Dies gilt für alle baulichen Anlagen, auch Kfz-Stellplätze.

Maßnahmen an der St 2140 bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt Passau zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

13. Einsatz von Streusalz

Auf den privaten Verkehrsflächen- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation etc., zu vermeiden.

14. Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger

Auf privaten Flächen ist auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser zu verzichten.

15. Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

F. Umweltbericht

(§2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. Einleitung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „GE-Streifenau“ mit Deckblatt Nr. 5 soll eine Gewerbegebietsfläche zur Verfügung gestellt werden. Es soll Baufläche für einen ortsansässigen Betrieb geschaffen werden.

Um der regen Nachfrage an Gewerbeflächen Rechnung zu tragen hat sich die Gemeinde Konzell entschieden, ein entsprechend passendes Gebiet mit der Größe von 1,10 ha neu zu überplanen.

Gemäß des Regionalplans Donau-Wald soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird.

Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Da sich die gewählte Größe des Planungsumfangs am tatsächlich vorhandenen Bedarf orientiert, kann eine flächensparende Lösung erreicht werden; vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich da die geplante Gewerbegebietsfläche nur ein privates Flurstück umfasst, dessen Erschließung bereits geregelt ist. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten. Der Flächenverbrauch der Gewerbegebietsfläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Geländetopographie, die Eingliederung in angrenzende bereits bestehenden Gewerbeflächen bzw. Bebauung sowie die Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen (St2140, Industriestraße) bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanz und eine wirtschaftliche Lösung bei der Anlage des Gewerbegebiets.

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Durch die Standortwahl wird der Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden Rechnung getragen, Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.	Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung als Gewerbegebiet keine nennenswerten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen z.B. im Bereich von Parkplätzen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.	Es sind auf Grund der Versiegelung sowie der unumgänglichen Bodenbewegungen, Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Wasser	Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie z.B. das Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue sind nicht betroffen. Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind im Umgriff der Bebauung nicht vorhanden. Insofern ist kein Eingriff gegeben. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen werden.	Auswirkungen sind nicht ersichtlich	Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Klima/Luft	Der weitere Umgriff um das beabsichtigte Gebiet weist großflächig versiegelte Bereiche auf (Ortschaft Konzell, Gewerbegebiet Streifenau, Verkehrsfläche St 2140). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Unnötige Emissionen sind aufgrund des Ausweisungscharakters des Gebietes nicht zu erwarten.	Auswirkungen sind nicht ersichtlich.	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Tiere und Pflanzen	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutende Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Da die betrachtete Fläche im Nordwesten an die Staatsstraße 2140 sowie im Nordosten an das bestehende Gewerbegebiet grenzt, weist diese keine Verbindungsfunktion auf.	Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen entfällt ebenfalls, da keine entsprechenden Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Dies gilt auch für die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920). Teilweise betroffen ist lediglich die Eingrünung der Straßenböschung entlang der Industriestraße (Zufahrtsbereiche) Versorgungsleitungen sind bereits in der näheren Umgebung (Industriestraße) vorhanden. Insofern braucht nicht mehr in den Naturhaushalt für die Erschließung der Fläche eingegriffen werden. Lediglich die innerhalb des Planungsgebiets gelegene Erschließung muss erstellt werden. Die Durchlässigkeit der Siedlungsrande zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen kann durch die Schaffung eines Eingrünungsstreifens gewährleistet werden.	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Mensch (Erholung)	Der betrachtete Bereich liegt an der Staatsstraße 2140; angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet bzw. an der Industriestraße rund 120m von der Bebauung des Ortsteils	Durch die Lage des Gebietes mit ausreichend Abstand zur nächsten Wohnbebauung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

	Menhaupten entfernt.		
Mensch (Lärm-Immissionen)	Der Bereich liegt an einer Erschließungsstraße „Indurstiestraße“ mit Anschluss an die St2140. Ein gegenüber dem bisherigen Umfang geringfügiges steigendes Verkehrsaufkommen durch das neue Gewerbegebiet ist zu erwarten.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sowohl Lärmimmissionen des Straßenverkehrs von der St 2140 sowie dem bestehenden Gewerbegebiet als auch naturgemäß Lärmimmissionen des Gewerbelärms ausgesetzt.	Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Landschaft	Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der unumgänglichen Bodenbewegungen entfällt der bestehende Bewuchs entlang der südlichen Straßenböschung der Industriestraße.	Als Ausgleich wird entlang der südwestlichen und südöstlichen ein Privater Grünstreifen angelegt. Durch die Eingrünung kann die Situation der Lage am leicht ansteigenden Hang entschärft werden. Durch den neu anzulegenden privaten Grünstreifen wird ein gefälliger Übergang zur freien Landschaft geschaffen.	Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.	Keine Auswirkungen.

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

Die Fläche auf Fl.Nr. 78/1 würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt, die Teilfläche auf Fl.Nr. 208 verbliebe als Straßenböschung. Die Defizite im Bereich des Flächenangebotes für diesen Ortsteil blieben ebenfalls bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut	
Tiere und Pflanzen	Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Gebietes ist die Anlage eines Grünstreifens an der Südwest und Südseite mit Bepflanzungen vorgesehen. Durch den Ausschluss von durchlaufenden Streifenfundamenten können Wandermöglichkeiten von Kleinlebewesen aufrecht erhalten werden.
Boden und Wasser	Mit der Anlage von Zisternen innerhalb des Gebietes einerseits sowie der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten andererseits wird ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser sowie eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Gebietes erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung (wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen etc.) auf das notwendige Maß begrenzt.
Landschaft	Durch die Randeingrünung wird ein gefälliger Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die Bepflanzung bzw. Parkplatzdurchgrünung trägt zur landschaftlichen Einbindung bei. Durch die Festsetzung zur Erstellung eines detaillierten Bepflanzungsplanes im Zuge der einzelnen Bauanträge kann eine sinnvolle Durchgrünung erzielt werden.

4.2 Ausgleich

Unter Heranziehung des Leitfadens des Bayerischen Staatsministerium ergibt sich nachfolgende Abhandlung der Eingriffsregelung nach §13 ff BNatSchG.

- Ausgleichspflichtiger Eingriff

Nach der gesetzlichen Definition in § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

- Schritt 1 - Bestandserfassung und Bestandsaufnahme

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < = 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Wald-ränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Wegen der Lage wird auf den Entwurf des Bebauungsplanes verwiesen. Der Plan ist zur Gebietsaufteilung ausreichend, da keine unterschiedliche Nutzungen vorhanden sind.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde keine Änderung eintreten. Es würde bei einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche bleiben. Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben.

- Bestandsbewertung

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Arten und Lebensräume	Bei der Fläche handelt es sich um eine naturferne und anthropogen stark beeinflusste Fläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die intensive Nutzung als Ackerland, spricht eher für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.
Boden	Die Fläche selbst ist nicht befestigt. Jedoch handelt es sich bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche um anthropogen überprägten Boden mit intensiver Nutzung als Ackerland ohne kulturhistorischer Bedeutung. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.
Wasser	Das Schutzgut kann der ihrer Bedeutung entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer betroffen sind. Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.
Klima und Luft	Der weitere Umgriff um das beabsichtigte Gebiet weist großflächig versiegelte Bereiche auf (Ortschaft Konzell, Gewerbegebiet Streifenau, Verkehrsfläche St 2140 sowie Industriestraße). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild weist im Norden unmittelbare Verbindung mit dem bestehenden Gewerbegebiet Streifenau. Es ist lediglich eine optische Trennung durch den bestehenden Bewuchs an der südlichen Einschnittsböschung der Industriestraße vorhanden. In der südlichen Umgebung ist keine homogene Bauform festzustellen. Im Westen grenzt das überplante Gebiet an die St 2140. Bei der Fläche selbst handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Der Gesamtumgriff kann aber nicht als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft im eigentlichen Sinn angesehen werden, was für eine Bewertung im oberen Bereich des Wertes für den Naturhaushalt sprechen würde. Aufgrund der Lage kann allenfalls von einer Bewertung im Bereich des unteren bis mittleren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den unteren Wert bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

- Schritt 2 - Auswirkungsdarstellung

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Liste 2:** (Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung)

Schutzgut	
Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutende Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und

	<p>Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf, da diese bereits an einer Seite von Bebauung (GE-Streifenau) bzw. an drei Seiten von Straßen umgeben ist (St2140, Industriestraße, Verbindungsweg zur Bräuhausstraße) umgeben ist. Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen entfällt ebenfalls, da keine entsprechenden Landschaftsbestandteile vorhanden sind (von der Betrachtung ausgenommen ist an die überplante Fläche angrenzendes Straßenbegleitgrün der St2140). Dies gilt auch für die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920). Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der nahen Umgebung vorhanden. Insofern braucht nicht mehr bedeutend in den Naturhaushalt für die Erschließung der Fläche eingegriffen werden. Aufgrund der unumgänglichen Erdbewegungen im überplanten Bereich entfällt das Straßenbegleitgrün der südlichen Einschnittsböschung der Industriestraße. Lediglich die innerhalb des Planungsgebiets gelegene Wegeerschließung muss erstellt werden. Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen kann durch die Schaffung der privaten Grünanlagen mit vorgesehener Baugebietseingrünung gewährleistet werden.</p>
Wasser	<p>Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind nicht vorhanden. Insofern ist kein Eingriff gegeben. Dies trifft auch auf den Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl und die Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau zu. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann durch die gewünschte Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.</p>
Boden	<p>Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.</p>
Klima/Luft	<p>Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Unnötige Emissionen sind aufgrund des Ausweisungscharakters des Gebietes nicht zu erwarten.</p>

Landschaftsbild	Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Aufgrund der unumgänglichen Erdbewegungen im überplanten Bereich entfällt der Bewuchs der südlichen Einschnittsböschung der Industriestraße. Ein Ausgleich erfolgt durch den privaten Eingrünungsstreifen auf der Südwest- und Südostseite. Die Bepflanzung bzw. Parkplatzdurchgrünung trägt zur landschaftlichen Einbindung bei. Durch die Festsetzung zur Erstellung eines detaillierten Bepflanzungsplanes im Zuge der einzelnen Bauanträge kann eine sinnvolle Durchgrünung erzielt werden. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch die festgesetzte Eingrünung sowie die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen bzw. Eingrünungsstreifen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, ein niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7) gewählt werden kann. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

- Kompensationsfaktor

Eingriffsgewichtung	- festgesetzte GRZ > 0.35 - gesamtversiegelter Anteil max. 0.72
Kategorie	- intensiv genutztes Ackerland - ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft - Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet an einer Seite bzw. Anschluss an drei Seiten an bestehende Verkehrswege (St2140, Industriestraße, Verbindungsweg zur Bräuhausstraße)
Faktor	Kategorie I; Feld AI; unterer Wert 0,38 Unter Anwendung des Leitfadens ergibt sich somit der Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Festgesetzte GRZ > 0,35). Unter Heranziehung der Listen des Leitfadens ergibt sich, dass weder die Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) noch die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) für den Bereich einschlägig sind. Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche als Ackerland ist die Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

- Schritt 3 - Ausgleichsflächenbedarf

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen - Matrix Abb. 7

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen kann von einem Kompensationsfaktor von 0,38 ausgegangen werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht so gravierend, dass ein höherer Kompensationsfaktor erforderlich wäre.

Flächentyp	FLÄCHE (M ²)	VERSIEGELUNGSFAKTOR	VERSIEGELTE FLÄCHE (M ²)
bebaubare Fläche	9.982	0,8	7.986
private Grünstreifen(5.0m)	1.107	----	----
Gesamt	11.089		7.986

Versiegelte Fläche max.	$7.986\text{m}^2 / 11.089\text{m}^2 = 0,72$
Kompensationsfaktor	0,38
Ausgleichsflächenbedarf	$9.982\text{m}^2 \times 0,38 = 3.793\text{m}^2$ (gerundet 3.800m ²)

Ausgleichsflächenbedarf = 3.800m²

Die Kompensation der ermittelten Ausgleichsfläche von 3.800m² wird durch die Gemeinde bzw. über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen (Fl.Nr. 189/1 Gemarkung Auggenbach s. Anlage).

Der Ausgleich des entfallenden Bewuchses entlang der südlichen Einschnittsböschung der Industriestraße erfolgt über den neuen privaten Eingrünungsstreifen.

Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 189/1 Gemarkung Auggenbach im Bebauungsplan und die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Kulmbach, Schloss Steinenhausen, 95326 Kulmbach, kann die Ausgleichsregelung sichergestellt werden.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereiches.

Sowohl der flächenmäßige Ausgleich als auch der sonstige Ausgleich im Sinne von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann geschaffen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ersichtlich. Den Belangen des Umweltschutzes kann Rechnung getragen werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der regen Nachfrage nach Gewerbeflächen nördlich von Konzell im Bereich Streifenau sowie der günstigen Erschließungssituation zur St2140 über die Industriestraße wurden keine weiteren alternativen gefunden.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der Lage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit von Gräben alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gebiet, das den Bedarf an Gewerbeflächen decken soll, wurde ein Bereich am Rand des bestehenden Gewerbegebiets mit günstiger Erschließungssituation (St2140, Industriestraße) gewählt. Weiterhin kann eine Erweiterung des ansässigen Betriebs aufgrund von vorgegebenen und notwendigen wirtschaftlichen Produktionsabläufen nur an vorgegebener Stelle erfolgen.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Randeingrünung sowie die Ausbildung von sickerfähigen Belägen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	Mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

G. Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Konzell hat in der Sitzung vom 07.11.2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 12.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB)

(Siegel)

Konzell, den 13.11.2012
Gemeinde Konzell

.....
Kienberger 1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 19.11.2012 bis 21.12.2012 stattgefunden.

(Siegel)

Konzell, den 27.12.2012
Gemeinde Konzell

.....
Kienberger 1. Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.2012 bis 21.12.2012

(Siegel)

Konzell, den 27.12.2012
Gemeinde Konzell

.....
Kienberger 1. Bürgermeister)

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 08.03.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2013 bis 13.05.2013 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.03.2013 angeschlagen an der Amtstafel am 28.03.2013 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

(Siegel)

Konzell, den 02.04.2013
Gemeinde Konzell

.....
Kienberger 1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2013 die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2013 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Konzell, den 12.06.2013
Gemeinde Konzell

.....
Kienberger 1. Bürgermeister)

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Konzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)

Konzell, den.....
Gemeinde Konzell

.....
Kienberger 1. Bürgermeister)

ÖKOKONTO

GEMEINDE KONZELL

FLURNRN. 189/1 UND 62/1
GEMARKUNG AUGGENBACH

LANDKREIS STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

FACHTECHNISCH GEPROFT:

Straubing, *13.4.10*
Landratsamt Straubing - Bogen
I. A. *[Signature]*


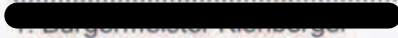
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Vorhabensträger: **Gemeinde Konzell**

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

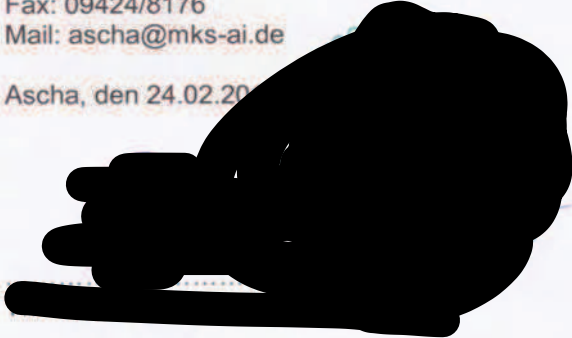
Konzell, den 24.02.2010



Bürgermeister Pichsberger

Bearbeitung:

MKS Architekten-Ingenieure GmbH
Lindenstraße 34a
94342 Straßkirchen
Tel.: 09424/9420-0
Fax: 09424/8176
Mail: ascha@mks-ai.de

Ascha, den 24.02.20



1. Lage der Flächen

Die Gemeinde Konzell hat nordöstlich von Auggenbach auf beiden Seiten des Ödbaches Flächen erworben, um sie als Ökokontoflächen zu gestalten und zu pflegen.

Die Gesamtfläche beträgt insgesamt ca. 25.030 m² und umfasst eine Teilfläche von ca. 11.070 m² aus der Flurnummer 189/1 der Gemarkung Auggenbach und eine Teilfläche von ca. 13.960 m² aus der Flurnummer 61/1 der Gemarkung Auggenbach.

2. Bestandsbeschreibung

Die südlichen Flächen auf der Flurnummer 69/1 werden als mehrschüriges gedüngtes Grünland genutzt. Auch Teile der nördlichen Fläche auf Flurnummer 189/1 werden – soweit es die Bodenfeuchte zulässt – als mehrschüriges gedüngtes Grünland verwendet. Ausgenommen davon bleiben die feuchten bis nassen Standort mit Vorkommen von Mädesüß-Hochstaudenfluren und Großseggenried. Da es sich in Gewässernähe um feuchte bis nasse Standorte handelt, kommen Feuchtzeiger wie die Wald-Simse (*Scirpus sylvatica*), Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) und Großseggenarten vor.

Daher sind Teile der geplanten Ökokontofläche in der Biotopkartierung Bayern (Stand 07/2007) unter der amtlichen Nummer 6942-1211-000 erfasst und werden wie folgt beschrieben:

Feuchtbiotopkomplex in einem Bachtälchen nördlich Auggenbach. Fläche 10.291 m². Davon fallen 85% der Fläche (=8.747 m²) unter den gesetzlichen Schutz des Art. 13 d BayNatSchG. Der geschützte Bestand setzt sich aus 55% seggen- und binsenreichen Feucht- und Naßwiesen, 15% Großseggenried und 15 % feuchten bis nassen Hochstaudenfluren zusammen. Die restlichen Flächen werden von artenreichen Wiesenflächen eingenommen. Die beschriebene extensive Nutzung herrscht nicht vor, da die bewirtschafteten Flächen ebenfalls einer Dünung und zweimaligen Mahd unterliegen.



Ein Teil der nördlichen Teilfläche und ein Streifen am Bach ist mit Hochstaudenfluren und Großseggenried bewachsen und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Grund hierfür sind die Bodenverhältnisse und das nicht verwertbare Mähgut.

Der Ödbach hat im Bereich der Ausgleichsfläche die Gewässergüteklasse II-III (kritisch belastet).

Das Gewässer ist im Westen am wenigsten stark eingetieft: die Sohle liegt ca. 0,5 bis 0,75 m unter Flur. Abgerissener Uferbewuchs und kleinflächige steile Uferanrisse besonders am Prallufer zeigen jedoch, dass er bei Starkregenereignissen eine hohe Erosionskraft entwickelt. Das Substrat der Gewässersohle weist eine breite Streuung der Körnigkeit auf: grusig-sandig, kleine bis größere Steine.

Im Bereich der westlichen Erlengruppen gibt es mehrere erosionsbedingte Abstürze, da der Bach tiefer im Gelände liegt und sehr steile Ufer aufweist.

Bild: Ödbach im westlichen Teil

Südlich des Ödbaches hat sich auf einer Breite von 5 – 10 m und nördlich davon auf max. 2 m Breite eine begleitende Mädesüß-Hochstaudenflur entwickelt.

In der nördlichen Fläche verläuft ein Graben, der aus den oberhalb liegenden Fischteichen abfließt. Dieser Graben mündet in den östlichen Abschnitt des Ödbaches. Er hat einen schmalen Hochstaudensaum und nur einzelne noch niedrige Ufergehölze (Weiden). Die seggen- und binsenreiche Nasswiese umgibt den Graben. Der letzte Abschnitt des Grabens vor der Einmündung in den Ödbach ist verrohrt, damit er gequert werden kann.



Bild:
Mittlerer Abschnitt – südliche
Teilfläche: Hochstaudenflur und
Großseggen. Blick nach Osten



Bild:
Nördliche Teilfläche mit
seggenreicher Feuchtwiese. Blick
nach Westen. Die intensive
Nutzung ist gut erkennbar.

3. Eignung der Flächen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan liegen die Flächen innerhalb eines Schwerpunktgebietes für Naturschutzumsetzung. Der Landschaftsplan stellt für den Auebereich am Ödbach die intensive Grünlandnutzung als Konflikt dar und sieht für die intensive Grünlandnutzung in der Aue daher grundsätzlich eine Extensivierung vor. Brachgefallene Hochstaudenfluren sollen wieder gepflegt werden. Da die Flächen überwiegend Niedermoorboden aufweisen sind sie schon allein aus Bodenschutzgründen geeignet. Aus Sicht der Landschaftsplanung sind die Flächen für ein kommunales Ökokonto gut geeignet.

4. Ziele der Landschaftsplanung

Gewässer:

- Verbesserung der Gewässerqualität durch Vermeidung von Stoffeinträgen in den Bach
- Verbesserung der Gewässerstruktur, Beseitigung von Eintiefungen im Gewässerlauf durch Verringerung des Längsgefälles.
- Ergänzung des Ufergehölzsaumes zur natürlichen Ufersicherung.
- Förderung der natürlichen Gewässerdynamik.

Pflanzen und Tiere:

- Förderung der gesetzlich geschützten Vegetationstypen: Seggen- und binsenreiche Nasswiesen und Hochstaudenfluren
- gefördert werden dadurch Reptilienarten (z. B. Ringelnatter), Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Heuschrecken und Vogelarten wie z.B. das Braunkehlchen
- Vernetzung dieser Lebensraumtypen entlang der Gewässer
- Extensivierung der intensiven Grünlandnutzung zur Förderung der Artenvielfalt.
- Bekämpfung evtl. auftretender Neophytenbestände, insbesondere des Indischen Springkrautes.

Orts- und Landschaftsbild:

- Regelmäßige Mahd der Flächen zur Offenhaltung der Landschaft
- Entwicklung eines abwechslungsreichen Vegetationsbestandes zur Bereicherung der typischen Natur- und Kulturlandschaft des Bayerischen Waldes.

5. Entwicklungsziele und Maßnahmen

5.1 Artenreiche Extensivwiesen

Die Entwicklung artenreicher Extensivwiesen ist auf dem überwiegenden Teil der südlichen Fläche auf der Flurnummer 62/1 vorgesehen. Die dortigen Flächen sind weniger feucht und daher noch gut bewirtschaftbar. Da sie ortsnäher liegen, haben sie eine hohe Bedeutung für das Ortsbild und sollen durch eine regelmäßige Pflege offen gehalten werden.

Um den Artenreichtum zu fördern ist die Verwendung jeglicher Düngemittel und chemischer Pflanzenschutzmittel ausgeschlossen. Um dem Boden die Nährstoffe möglichst schnell zu entziehen ist in den ersten 5 Jahren eine mindestens dreimalige Mahd der Fläche mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen.

Ab dem 6. Jahr kann die Mahd auf einen zweimaligen Turnus reduziert werden. Um der Vegetation ausreichend Zeit zum Absamen zu belassen, ist der 1. Schnitt frühestens am 15 Juni des Jahres durchzuführen. Der 2. Schnitt soll nach dem 1. August des Jahres durchgeführt werden.

Die Maßnahmenfläche beträgt ca. 12.490,0 m². Als Entwicklungszeitraum bis zur Erreichung des Zielzustandes werden ca. 10 Jahre veranschlagt.

5.2 Feuchte bis nasse Hochstauden- und Großseggenfluren

Da diese Vegetationstypen dichte und langjährig stabile Bestände bilden, ist eine jährliche Mahd nicht erforderlich. Zudem bilden die Vegetationsbestände wichtige Teillebensräume für speziell angepasste Arten der extensiven Brachen, wie z. B. das Braunkehlchen. Die Bestände sollen von den jetzigen Flächen entlang des Ödbaches durchgehen beidseitig und auch entlang des Grabens im Norden beidseitig entwickelt werden.

Auf diesen Flächen ist die Verwendung jeglicher Düngemittel und chemischer Pflanzenschutzmittel ausgeschlossen. Eine Mahd sollte alle 2-3 Jahre frühestens ab dem 1. September des Jahres durchgeführt werden. Das Mähgut sollte in den ersten 3-4 Jahren auf

den ufernahen Teilflächen ausgebracht werden, die bislang noch keine Hochstaudenfluren oder Großseggen aufweisen. Durch Absamung kann so eine Besiedelung und Ausbreitung gefördert werden.

Die Maßnahmenfläche unterteilt sich in bestehende und noch zu entwickelnde Flächen: Die bestehenden, nach Art. 13 d geschützten Hochstaudenfluren und Großseggenriede betragen ca. 2.910 m². Die entlang des Ödbaches und des Grabens zu entwickelnden Hochstaudenfluren betragen ca. 765 m².

Als Entwicklungszeitraum bis zur Erreichung des Zielzustandes durchgehender Hochstaudenfluren werden ca. 10 Jahre veranschlagt.

5.3 Extensive seggen- und binsenreiche Feucht- bzw. Nasswiese

Die Entwicklung extensiver seggen- und binsenreicher Feucht- bzw. Nasswiesen ist auf dem überwiegenden Teil der nördlichen Fläche auf der Flurnummer 189/1 vorgesehen. Die vorhandenen Flächen sollen vor allem extensiviert werden, um Nährstoffeinträge in Boden und Fließgewässer zu vermeiden. Indirekt kann dadurch die Artenvielfalt gefördert werden. Die Verwendung jeglicher Düngemittel und chemischer Pflanzenschutzmittel ist daher ausgeschlossen.

Eine regelmäßige zweimalige Mahd soll die Fläche offen halten und konkurrenzschwächere Pflanzenarten fördern, die ansonsten durch die Ausbreitung von Hochstauden und Großseggen verschwinden würden. Insbesondere die Vorkommen des Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) sind auf eine jährliche Mahd angewiesen.

Um der Vegetation ausreichend Zeit zum Absamen zu belassen, ist der 1. Schnitt frühestens am 15 Juni des Jahres durchzuführen. Der 2. Schnitt soll nach dem 1. August des Jahres durchgeführt werden.

Die Maßnahmenfläche beträgt ca. 5.600 m² und umfasst die bestehenden nach Art. 13 d BayNatSchG geschützten Flächen. Als Entwicklungszeitraum bis zur Erreichung des Zielzustandes werden ca. 10 Jahre veranschlagt.

5.4 Trockener, wärmeliebender Gras- und Krautsaum

Die bestehenden trockenen, wärmeliebenden Gras- und Krautsäume entlang der Böschungen und es Gehölzrandes im Norden sollen erhalten bleiben. Die Pflege kann sich hier auf eine Mahd bei Bedarf beschränken, die vor allem zum Ziel hat, einen flächigen Gehölzaufwuchs zu verhindern. Zulässig ist eine Freistellung von Teilflächen durch Gehölzpflegemaßnahmen, um den sonnigen, trockenen Charakter zu erhalten.

Durch den Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz chemischer Spritzmittel werden magere Standortbedingungen und Artenvielfalt gefördert.

Die Maßnahmenfläche beträgt ca. 1.075 m², wobei beim Anerkennungsfaktor ein Abschlag von 0,5 für die vorhandenen Gehölze vorzunehmen ist.

5.5 Naturnaher Gewässerlauf

Der Ödbach soll abschnittsweise durch Gestaltungsmaßnahmen in seiner Gewässerstruktur verbessert werden. Zur Verringerung des Längsgefälles und damit der Sohleintiefung wird der Bachlauf abschnittsweise durch den Einbau von Bachschleifen verlängert. Die Schleifen sollten nicht mehr als 5 m vom ursprünglichen Bachbett abweichen und in Abhängigkeit der Geländegestalt vor Ort festgelegt werden.

Prallufer- und Gleitufer sind entsprechend auszuformen, damit unterschiedliche Strömungsverhältnisse entstehen. Das alte Bachbett ist mit dem Aushub zu verfüllen. Um ein Durchbrechen des Baches auf alter Strecke zu vermeiden sind die Ufer mit Felsen aus regionalem Granit zu sichern. Die Steine dienen zusätzlich als Störelemente und z. B. als Fischunterstand.

Die Maßnahmenfläche errechnet sich aus der zu gestaltenden Gewässerlänge von ca. 135 m und einer Breite von jeweils ca. 7,5 m beiderseits des Baches (Gestaltungskorridor). Daraus errechnet sich eine Maßnahmenfläche von 2.025 m².

Im Bereich des Grabens sind die bestehenden Verrohrungen im Osten und Westen zu entfernen und das Gewässerbett zu öffnen. Der Gewässerverlauf sollte leicht gewunden sein. Auch hier kann es erforderlich sein, punktuell Felsen als Sicherungsmaßnahme einzubringen.

Die Maßnahmenfläche errechnet sich aus der zu gestaltenden Gewässerlänge von ca. 55 m und einer Breite von jeweils ca. 1,5 m beiderseits des Baches (Gestaltungskorridor). Daraus errechnet sich eine Maßnahmenfläche von 165 m².

Als Entwicklungszeitraum bis zur Erreichung des Zielzustandes werden bei beiden Maßnahmen ca. 2 Jahre veranschlagt, da es sich um überwiegend baulich-gestalterische Maßnahmen handelt.

5.6 Standortgerechter Ufergehölzsaum

Entlang des Ödbaches soll der Ufergehölzsaum durch die abschnittsweise Pflanzung von Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) ergänzt werden. Ziel ist ein Gehölzanteil auf ca. 50 % der Gewässerlänge. Durch die Pflanzung der Gehölze im Mittelwasserbereich der neu gestalteten Gewässerstrecken kann zusätzlich die natürliche Ufersicherung verbessert werden. Vorzugsweise sollte die Pflanzung daher im Bereich der Prallufer, ggf. im Verbund mit den Felssicherungen erfolgen.

Als Pflanzqualität werden Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm verwendet, um einen ausreichenden Entwicklungsvorsprung gegenüber den konkurrenzstarken Hochstaudenfluren zu erhalten.

Die Maßnahme wird der Gewässergestaltung zugerechnet und nicht separat bewertet. Als Entwicklungszeitraum bis zur Erreichung des Zielzustandes der Gehölze werden ca. 15 Jahre veranschlagt.

5.7 Sonstige Maßnahmen

Vorgeschlagen wird die Errichtung einer Überfahrt zur Pflege des nördlichen Grundstückes im Westen der Ökokontofläche. Für die Herstellung der Überfahrt ist eine Verrohrung des Ödbaches nur zulässig, wenn die Gewässerdurchgängigkeit erhalten bleibt. Dazu ist ein Betonrohr DN 800 - 1000 so einzubauen, dass es kein Längsgefälle aufweist und die Rohrsohle 30 cm unter der Gewässersohle liegt. Dadurch kann sich das natürliche Substrat ablagern und die Durchgängigkeit für Fische und andere gewässergebundene Lebewesen beleibt erhalten.

6. Berechnung des Anerkennungswertes:

Ökokonto Konzell auf den Flurnummern 189/1 und 62/1, Gemarkung Auggenbach:

Gesamtfläche: 25.030 m²

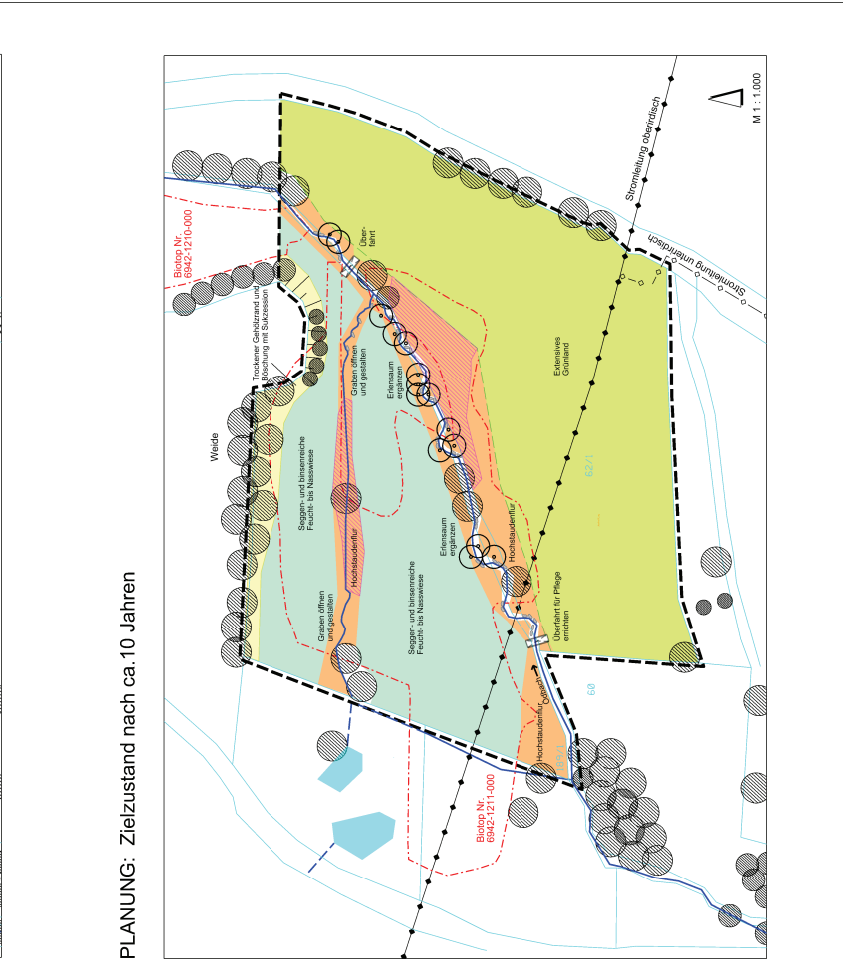
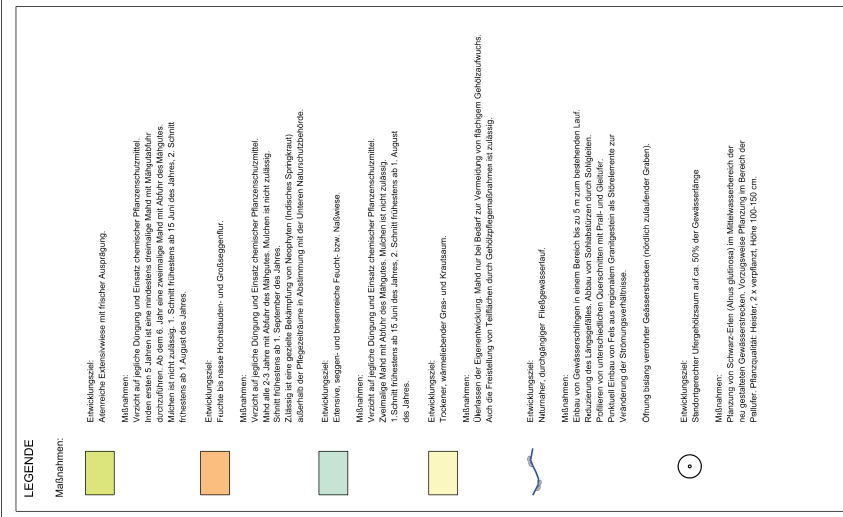
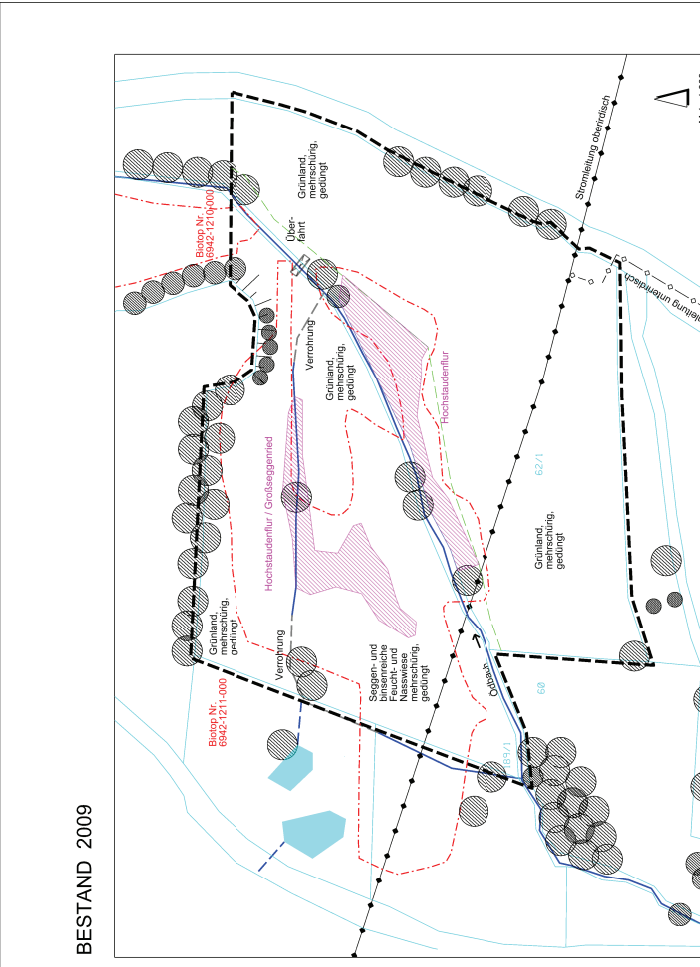
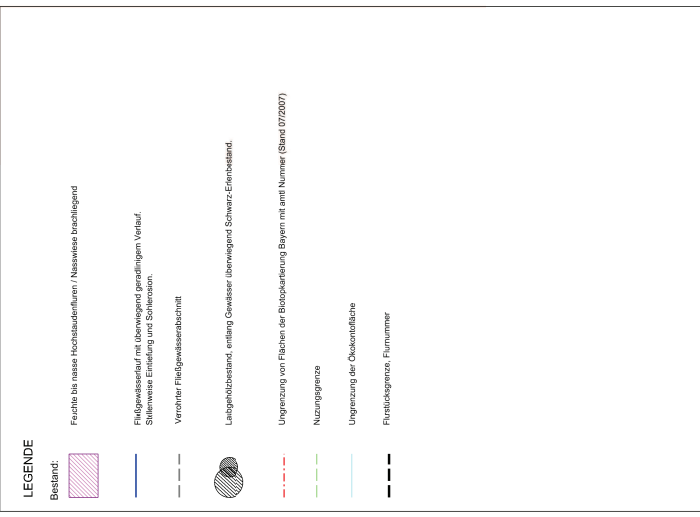
Bestehende Nutzungen:	Zielzustand:	Fläche in m ²	Anerk.- Faktor	Ökokonto- Fläche
Gedüngtes, mehrschüriges Grünland	Artenreiches extensives, mehrschüriges Grünland	12.490,0	1,0	12.490,0
Gedüngtes, mehrschüriges Grünland	Hochstaudenflur und Großseggenried (außerhalb 13d-Flächen)	765,0	2,0	1.530,0
Seggen- und binsenreiche Feuchtwiese, mehrschürig, gedüngt (13d BayNatSchG)	Extensive, artenreiche Feuchtwiese	5.600,0	0,5	2.800,0
Hochstaudenflur und Großseggenried (13 d BayNatSchG)	Aufwertung durch Einbindung in ein Exensivierungskonzept	2.910,0	0,5	1.455,0
Trockener, wärmeliebender Gras- und Krautsaum.	Aufwertung durch Einbindung in ein Exensivierungskonzept	1.075,0	0,5	537,5
Gestaltungsmaßnahmen Ödbach, einschl. Pflanzung von Erlen. Länge ca. 135 m, anrechenbare Breite beiderseits ca. 7,5 m.	Naturnahes, abwechslungsreiches und durchgängiges Gewässer mit typischen Ufergehölzsaum	2.025,0	3,0	6.075,0
Gestaltungsmaßnahmen Graben. Verrohrung entfernen. Gewässer gestalten. Länge ca. 55 m, anrechenbar Breite ca. 1,5 m beiderseits	Naturnahes, durchgängiges Fließgewässer	165,0	3,0	495,0
Summen		25.030,0		25.382,5

Der durchschnittliche Anerkennungswert beträgt für die Ökokontoflächen:
25.382,5 m² : 25.030 m² = 1,01

BESTÄTIGUNG DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE:

Die Fläche ist als Ausgleichsfläche in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geeignet. Die Bestandsdokumentation und das Maßnahmenkonzept werden gebilligt.

Datum, Stempel und Unterschrift



MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH
 Mühlweg 9, 94347 Ascha - Fon 0996194210 - Fax 09961942129 - Mail: achs@mkis.de - Web: http://www.mkis.de

PROJEKT: OK 1.0
PROJEKTART: 2003-12
BAUABSCHNITT: BAUABSCHNITT
TEILABSCHNITT: TEILABSCHNITT
LAGERORT: Straßberg/Bogen
REGIONSBEZEICHNER: Straßberg/Bogen
LAGERORT: Niederbayern

VERMÄßNUNGSTISSEL: GEMEINSCHAFTLICHE VERMÄßNUNG
VERMÄßNUNGSNUMMER: 94357 Konzell

DARSTELLUNG: 1:1000
LAGERORT: 76,5 x 55 cm
DATUM: DATUM

BEARBEITET/GEZEICHNET (ART, DATUM): al Ascha, den 24.02.2010
UNTERSCHRIEF: