



GEMEINDE KONZELL

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGSSPLAN

**„Auggenbach und Haid“
Deckblatt Nr. 9**

Konzell

Begründung / Umweltbericht

Vorentwurf in der Fassung vom 14.01.2026

Verfahrensträger:

Gemeinde Konzell

Rathausplatz 1
94357 Konzell
Tel.: 09963 / 9414-0
Fax: 09963 / 69414-10
www.konzell.de

Konzell, den 14.01.2026

.....
Hans Kienberger
1. Bürgermeister

Planung:



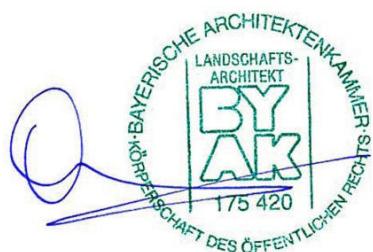
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Stephan Schreiner
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellung und Planung.....	5
1.1. Aufstellungsbeschluss	5
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	5
1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Bestand	5
1.4. Standortwahl / Alternativen	6
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	8
2.1. Bestandsbeschreibung	8
3. Städtebauliche Planung	9
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	9
3.2. Flächenverteilung.....	9
3.3. Städtebauliches Konzept.....	9
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung.....	10
3.5. Maß der baulichen Nutzung	10
3.6. Bauweise / Baugestaltung.....	10
3.7. Flächenbefestigungen.....	12
3.8. Geländemodellierungen.....	12
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
4.1. Verkehrserschließung	13
4.2. Ver- und Entsorgung	13
5. Grünordnung	14
5.1. Grünordnerisches Konzept	14
5.2. Grünordnung	15
6. Biotop- und Artenschutz	16
6.1. Biotopschutz.....	16
6.2. Artenschutz	17
7. Wasserwirtschaft.....	17
8. Hinweise.....	17
8.1. Denkmalpflege.....	17
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	17
8.3. Stromversorgung	18
8.4. Brandschutz	18
8.5. Telekommunikation	18
8.6. Regenwassernutzung	19
8.7. Wasserwirtschaft.....	19
8.8. Recyclingbaustoffe	20
8.9. Abwasserentsorgung	20
8.10. Hinweise zum Umweltschutz	20
8.11. Hinweise zum Bodenschutz.....	20
9. Umweltbericht	21
9.1. Ziele der Planung.....	21
9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	21
9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	30
9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	31
9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	31
9.7. Ausgleichsfläche	34

9.8. Planungsalternativen	37
9.9. Methodik / Grundlagen.....	37
9.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	37
9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	38
10. Unterlagenverzeichnis	39

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 02.07.2025 hat die Gemeinde Konzell die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Auggenbach und Haid“ vom 02.07.1984 durch das Deckblatt Nr. 9 beschlossen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Konzell für das vorliegende Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe des geplanten Baugebietes und dem unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbauflächen nicht erforderlich.

1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die vorliegende Planaufstellung bildet die Absicht von zwei ortssässigen Gemeindegäbern, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich, zwei Parzellen für die Errichtung von Wohngebäuden auf einem bislang unbebauten Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet WA „Auggenbach und Haid“ zu erschließen.

Aufgrund einer anhaltend sehr starken Baulandnachfrage unterstützt die Gemeinde Konzell die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des Ortsteiles Haid im Nordosten von Konzell. Durch die Ausweisung der beiden beabsichtigten Bauflächen sowie von zwei zusätzlichen Wohnbauflächen, besteht die Möglichkeit das im Osten anschließende Grundstück Flurnummer 205 zu erschließen und für eine Wohnnutzung in zentrumsnaher Ortslage zu entwickeln.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Auggenbach und Haid“ durch Deckblatt Nr. 9 erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Bestand



Auszug Flächennutzungs- und Landschaftsplan Konzell.

Quelle:
Gemeinde Konzell.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell (Rechtskraft seit 12.10.2004) stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Flächen (Weide/Koppel) im Außenbereich dar. Im Westen der Fläche ist ein schützenswerten Biotop mit Nummerierung (6942-0379-007) gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern nachrichtlich dargestellt. Westlich daran anschließend liegt das Wohngebiet WA „Haid“, welches nahezu vollständig von Gehölzbeständen umschlossen ist. Das WA „Haid“ stellt dabei den östlich der Staatsstraße liegenden Teil des Wohngebietes WA „Auggenbach und Haid“ dar. Entlang der östlichen Grenze des WA „Haid“ soll gemäß den Darstellungen des FNP keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen und im Nordosten des Plangebietes ist die Darstellung einer Kapelle zu entnehmen.

Im Osten sind im Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen Darstellungen für ein Gewerbegebiet sowie für eine bestehende und geplante Christbaum- oder Schmuckreisigkultur zu entnehmen.

1.4. Standortwahl / Alternativen

1.4.1 Standortwahl

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Bebauung der im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen auf der Flurnummer 205 wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung in zentraler Lage genutzt. Die für die Bebauung notwendige Zufahrt wird auf dem bestehenden Feldweg im Osten des Wohngebietes „Auggenbach und Haid“ sowie auf der bestehenden Ortsstraße im Norden des Plangebietes auf den Flurnummern 79 und 207 errichtet. Für die Erschließung ist somit nur ein geringer Mehraufwand an Erschließungsanlagen herzustellen. Zugleich können darüber hinaus mit geringem Aufwand Flächen im bisherigen Außenbereich entwickelt werden, die bislang nicht zugänglich waren.

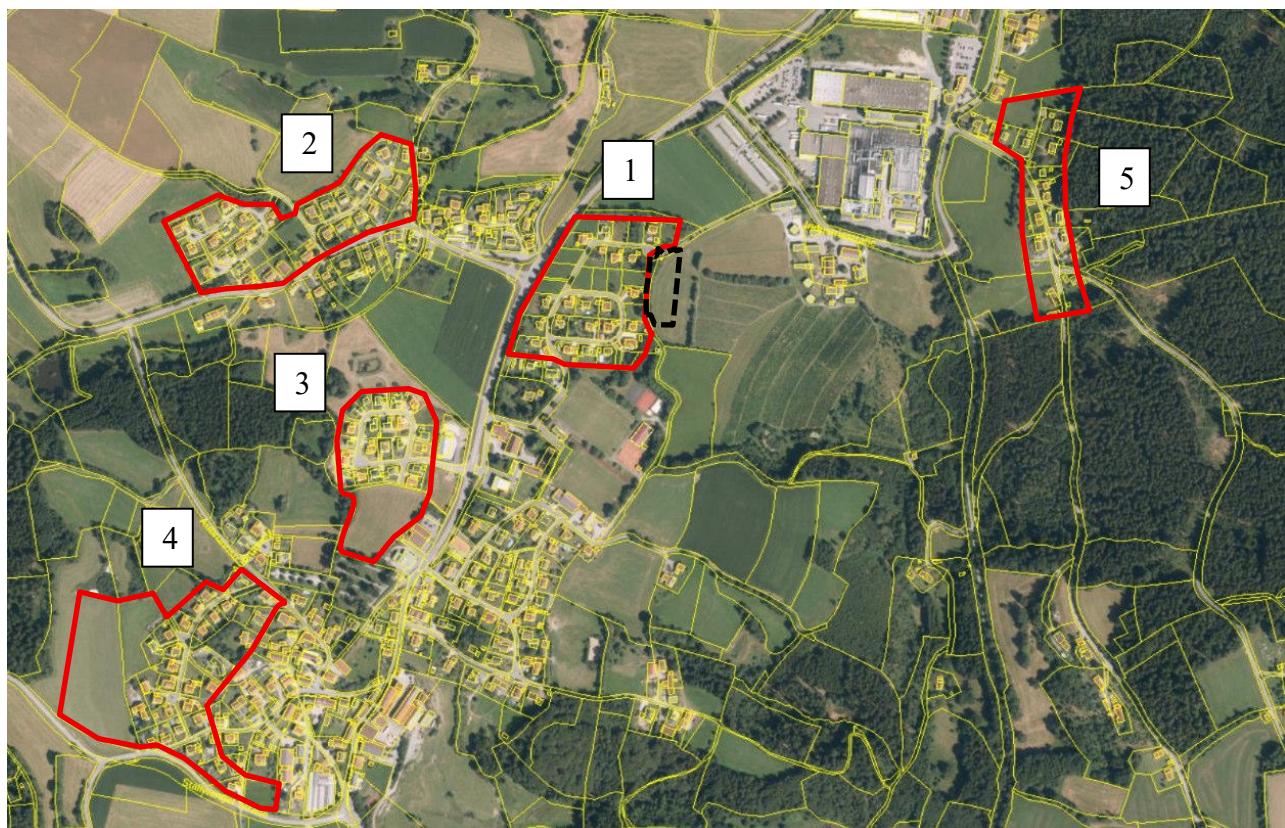
Aufgrund dieser besonderen örtlichen Voraussetzungen befürwortet die Gemeinde Konzell die Ausweisung von vier zusätzlichen Bauparzellen im bisherigen Außenbereich östlich des Wohngebietes WA „Haid“. Die geplante bauliche Entwicklung ergänzt die bestehenden Siedlungsbereiche im Nordosten von Konzell in einer städtebaulich vertretbaren Dichte und Struktur.

1.4.2 Standortalternativen

Die Gemeinde Konzell verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile Bauland in angemessenem Umfang am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. Am Hauptort Konzell und in dessen unmittelbarer Nähe konnten hierfür in den vergangenen Jahren durch die Ausweisung und Erschließung geeigneter Bauflächen (z. B. WA „Auggenbach und Haid“ mit den Teilflächen WA „Auggenbach I“ und WA „Haid“, WA „Streifenau“, WA „Auggenbach II“, WA „Haid II“, WA „Wiedenfeld“ und WA „Schmelmerleiten“) entsprechende Möglichkeiten geschaffen werden. Die Parzellen im WA „Wiedenfeld“ sind vollständig bebaut.

Die Bauflächenpotentiale in den bestehenden Wohnbaugebieten am Hauptort Konzell sind bereits größtenteils ausgeschöpft, jedoch sind auch Innenentwicklungspotentiale vorhanden, welche durch die Gemeinde nicht aktiviert werden können, obwohl die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen vorhanden sind. Diese Flächen befinden sich in Privateigentum, hier ist ein Grunderwerb für eine kurzfristige Mobilisierung nicht möglich. Soweit die Grundstücke erschlossen sind, werden diese von den Eigentümern überwiegend für den Eigenbedarf bzw. örtlichen Bedarf vorgehalten. Eine Veräußerungsbereitschaft an externe Bauwillige besteht nicht, so dass eine Bebauung aktuell durch die Gemeinde nicht forciert werden kann.

Für die Ausweisung von Bauflächen wurden die möglichen Alternativen geprüft. Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Konzell, sind in 6 Bereichen Wohnbauflächen (siehe Übersichtslageplan unten) dargestellt, die als wesentliche vorhandene Entwicklungsreserven zu werten sind.



Luftbild mit DFK und Darstellung Flächenreserven Wohnbauflächen (rot umrandet) sowie Lage des Plangebietes (schwarz umrandet).

Quelle: BayernAtlas-Online, 11/2025; mks AI, 2025

- Gebiet 1: Wohnbauflächen WA „Haid“, 12 Parzellen.
Gebiet 2: Wohnbauflächen WA „Auggenbach I“ und WA „Auggenbach II“, 5 Parzellen.
Gebiet 3: Wohnbauflächen „WA Haid II“, 2 Parzellen, sowie ca. 1,0 Hektar nicht erschlossene Fläche.
Gebiet 5: Wohnbauflächen WA „Schmelmerleiten“, 2 Parzellen, sowie ca. 2,8 Hektar nicht erschlossene Fläche.
Gebiet 4: Wohnbauflächen WA „Streifenau“, 4 Parzellen.

Die Summe der Bauflächenpotenziale der Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen umfasst am Hauptort Konzell Flächen für insgesamt 25 Bauparzellen sowie ca. 3,8 ha bisher unerschlossene Fläche im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Die gegenständlichen Flächen in zentraler Lage an der Haid-Bräuhausstraße sind kurzfristig verfügbar und können durch die Gemeinde bauleitplanerisch entwickelt werden. Darüber hinaus sind derzeit keine anderen kurzfristig verfügbaren Flächen am Hauptort Konzell zur Ausweisung von Wohnbauflächen für die ortsansässigen Bürger vorhanden. Die geringfügige Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang bei zugleich geringem Aufwand für die Erschließung wird als vertretbare städtebauliche Entwicklung erachtet.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Haid im Nordosten von Konzell. und ist über die Staatsstraße 2140 und die Kreisstraße SR 43 überörtlich angebunden. Bei der Fläche handelt es sich um ein landwirtschaftlich als Grünlandstandort genutztes Grundstück.

Die Flächen schließen im Westen unmittelbar an den besiedelten Ortsrand des Wohngebietes WA „Haid“ an der Haid-Bräuhausstraße an. Entlang des Siedlungsrandes verläuft ein geschotterter Feldweg, welcher in südlicher Richtung an den Hauptort Konzell anbindet. Im Norden verläuft eine asphaltierte Ortsstraße, welche von der Wendefläche an der Haid-Bräuhausstraße in östlicher Richtung zur Industriestraße im Gewerbegebiet „Streifenau“ bei Menhaupten führt. Unmittelbar an die Verkehrsflächen angrenzend, befindet sich eine Kapelle in privatem Eigentum.

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen bestehen größtenteils aus Landschaftsrasen, lediglich entlang des Feldweges stocken naturnahe Baum-Strauch-Bestände. Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich die Baumbestände an der östlichen Weggrenze, während diese im Süden an der westlichen Weggrenze, im Nahbereich der privaten Hausgärten zu liegen kommen. Im Süden und Osten wird die Intensivwiese von weiteren linearen Gehölzbeständen entlang der Geländekanten abgegrenzt. Im Anschluss an die Heckenstrukturen folgen im Osten großflächige Christbaumkulturen.

Das Gelände ist sehr schwach nach Osten bzw. Nordosten geneigt und liegt im Bereich der Zufahrt an der Haid-Bräuhausstraße auf ca. 545,00 m ü. NHN. Im Süden des bestehenden Feldweges über welchen die Zufahrt zu den Parzellen 2 – 4 erfolgen soll, liegt der Hochpunkt des Plangebietes mit ca. 547,00 m ü. NHN. Von dort fällt das bestehende Gelände auf der Intensivwiese schwach ab bis zum Tiefpunkt an der Schnittstelle von Parzelle 2 und 3 bei ca. 542,50 m ü. NHN. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich das Ursprungsgelände auf ca. 544,00 m ü. NHN.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie nach Osten ab und versickert breitflächig über den belebten Boden in den Untergrund.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich im Anschluss an die Wohnbebauung des Ortsteiles Haid im Nordosten des Hauptortes Konzell und umfasst eine Größe von ca. 6.736 m². Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 79 (Tfl.), 205 (Tfl.), 207 (Tfl.) der Gemarkung Konzell.



Luftaufnahme mit Plangebiet (schwarz gestrichelt) und Abgrenzung WA „Auggenbach und Haid“ (grau gestrichelt).

Quelle:
mks AI, 2025

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Auggenbach und Haid“ beträgt ca. 6.736 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen Parzellen 1 - 4 (Fl.-Nr. 205)	ca. 3.551 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Fl.-Nrn. 79 u. 207)	ca. 608 m ²
Straßenverkehrsfläche, privat (Fl.-Nr. 205)	ca. 252 m ²
Grünfläche, öffentlich (Fl.-Nrn. 79 u. 207)	ca. 622 m ²
Grünfläche, privat (Fl.-Nr. 205)	ca. 759 m ²
<u>Kompensationsfläche mit Gehölzbestand im Westen (Fl.-Nr. 205)</u>	ca. 944 m ²
Summe	ca. 6.736 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Die bislang unbebaute Fläche auf dem Grundstück Flurnummer 205 wird von der Nordwestseite mit einer Zufahrt erschlossen, die von der Haid-Bräuhausstraße über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen auf der Flurnummer 79 nach Osten sowie auf der Flurnummer 207 nach Süden geführt wird. Die Zufahrten werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am Ende der westlichen Zufahrt wird eine Teilfläche im Osten der Bauparzellen 2 und 3 als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestim-

mung festgesetzt, die als Wendefläche mit einer Abmessung von 18 m x 18 m für die Feuerwehr dient.

Auf der Flurnummer 205 sollen insgesamt vier Bauparzellen entstehen, auf denen entweder eine Einzelhausbebauung oder eine Bebauung mit Doppelhäusern erfolgen kann. Insgesamt werden auf den Parzellen 1 bis 4 maximal 8 Wohneinheiten zugelassen. Dadurch ist eine maßvolle Nachverdichtung möglich, der Charakter eines dörflichen Siedlungsrandes kann gewahrt bleiben. Aufgrund der Lage der geplanten Parzellen 1 bis 4 unmittelbar im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen des WA „Haid“, treten die Wohngebäude sowie Garagen, Nebengebäude und Stellplätze zum öffentlichen Raum nur geringfügig in Erscheinung und fügen sich nahtlos in den Bestand ein.

Städtebaulich fügt sich die geplante Entwicklung entlang der gewachsenen Siedlungsstruktur des Ortsteiles Haid ein und ergänzt die Bebauung an der Haid-Bräuhausstraße. Für die Gemeinde Konzell ist es aus ortsgestalterischen Gründen wichtig, dass sich die Neubebauung an den städtebaulichen Maßstäben der umgebenden Wohnbebauung orientiert.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Es sind zwingend maximal Vollgeschosse zu errichten (Planliche Festsetzung 2.5)

Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:

Einzelhäuser: Maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus

Doppelhäuser: Maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise:

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss im Fall der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 600 m², bei Doppelhaushälften mindestens 350 m² betragen.

Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung 0.7 festgesetzt.

Gebäude und Garagen:

Dachform:	Satteldach 18° - 35° bei E + DG 18° - 35° bei U + E und E + 1 Versetzes Pultdach 18° - 25° Walmdach 18° - 35°
Dachdeckung:	Dachziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit.
Dachgauben:	Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m ² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
Kniestock:	bei E + DG max. 80 cm, bei E + 1 und U + E keiner
Sockelhöhe:	max. 50 cm
Ortgang:	von 80 - 150 cm
Traufe:	von 80 - 100 cm
Traufhöhe:	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.
Fotovoltaikanlagen:	Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäude unabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Anpassungsgebot bei Doppelhäusern:

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Garagen und Nebengebäude:

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze:

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Konzell (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin (Nord- und Westgrenze) sind als Einfriedung nur sockellose Holz-Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab Urgelände, zulässig. An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

Stützmauern / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktgrundamente zugelassen.

Beleuchtung:

Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3.7. Flächenbefestigungen

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

3.8. Geländemodellierungen

Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm über die Höhe der Straßenoberkante zulässig. Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zugelassen.

Abgrabungen:

Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z. B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung zu den Bauparzellen 2 bis 4 erfolgt unmittelbar von der nordwestlich liegenden Haid-Bräuhausstraße aus über eine neu zu erstellende öffentliche Zufahrt mit einer Länge von ca. 100 m nach Süden. Für die Errichtung der Zufahrt wird der bestehende Schotter-Feldweg auf der Flurnummer 207 entsprechend ausgebaut. Die Erschließung der Bauparzelle 1 erfolgt über die bestehende Ortsstraße im Norden des Plangebietes, welche von der Haid-Bräuhausstraße in östlicher Richtung zur Industriestraße im Gewerbegebiet bei Menhaupten führt. Ausgehend von der Ortsstraße auf Flurnummer 76 ist eine Abzweigung zu über die öffentlichen Grünflächen zu errichten, um die Parzelle 1 von Norden her anzubinden.

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 ist die Breite der öffentlichen Verkehrsfächen (planliche Festsetzung 5.1) im Westen mit mindestens 3,5 m festgesetzt.

In etwa auf Höhe der Bauparzellen 3 und 4 ist eine Wendefläche am Ende der neu anzulegenden, öffentlichen Zufahrt mit einer Abmessung von 18 m x 18 m vorgesehen, welche insbesondere die notwendige Wendemöglichkeit für die Feuerwehr sicherstellt. In diesem Bereich ist die Errichtung von Einfriedungen und jeglichen Einbauten nicht zulässig. Da die Länge der Zufahrt mehr als 50 m beträgt, ist eine entsprechende Wendemöglichkeit für die Feuerwehr erforderlich. Der Wendeplatz befindet sich jeweils in etwa zur Hälfte im Westen der Parzellen 3 und 4 und liegt ca. 80 m von der Einmündung zur Haid-Bräuhausstraße entfernt.

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Konzell. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Norden des Plangebietes in der Haid-Bräuhausstraße an die dortige Hauptwasserleitung.

4.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Haid-Bräuhausstraße. Da das Gelände nur sehr schwach nach Osten bzw. Nordosten abfällt, können die Bauparzellen 1 bis 4 im Änderungsbereich aufgrund der Höhenlage im Freispiegelgefälle in den Schmutzwasserkanal der Haid-Bräuhausstraße entwässert werden. Die Höhenlagen sind im Zuge der Erschließung festzulegen. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage der Nachbargemeinde Rattenberg abgeleitet und hier behandelt.

4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

4.2.3.1. Niederschlagswasserbeseitigung öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.

4.2.3.2. Niederschlagswasserbeseitigung private Flächen:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.

4.2.3.3. Niederschlagswassernutzung:

Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu errichten (Textliche Festsetzung 0.13).

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Ein Anschluss ist im Bereich der Haid-Bräuhausstraße möglich.

4.2.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Ein Anschluss ist im Bereich der Haid-Bräuhausstraße möglich.

4.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllbehälter aus der Parzelle 1 müssen am Abholtag an der Haid-Bräuhausstraße bereitgestellt werden. Die Müllbehälter aus den Parzellen 2 – 4 müssen am Abholtag an der westlich liegenden Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Um die Bebauung angemessen in die umgebende Landschaft einzubinden, wird am zukünftigen Ortsrand im Osten der Parzellen 1 bis 4 ein durchgehend 6,0 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird den Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprochen und die Flächen werden als gliedernde und ortsrandgestaltende Grünflächen erhalten. Die Flächen dienen zudem der breitflächigen Versickerung von Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen über den bewachsenen Boden.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher wird innerhalb der privaten Grünflächen eine adäquate und dorfgemäße Eingrünung am Ortsrand sichergestellt. Hierfür ist die Pflanzung von Laubbäumen 2. Wuchsordnung oder alternativ Obstbäumen sowie Sträuchern im Bereich der privaten Grünflächen festgesetzt. Diese Baumgröße (überwiegend 8-12 m) ist für die Einbindung in das Ortsbild ausreichend, zugleich werden z. B. Dachphotovoltaikanlagen kaum beeinträchtigt. Bäume 1. Wuchsordnung sind im dicht besiedelten Bereich nicht zielführend, da diese für einen natürlichen Wuchs viel Raum für Wurzeln und Krone beanspruchen. In der Folge führt dies zu Rückschnitten und Beeinträchtigungen von Wuchs und Vitalität. Die zulässigen Sorten sind insbesondere für Standorte im besiedelten Bereich geeignet und zeichnen sich

durch geringere Empfindlichkeit gegenüber Hitze, Trockenheit und Streusalzeinfluss aus. Dadurch ist die langfristige Lebenserwartung günstiger zu beurteilen.

Durch die Maßnahmen kann eine landschaftlich angemessene und dorftypische Einbindung des Bauvorhabens erreicht werden. Im Norden und Süden fungieren die dort vorhandenen Baum- und Strauchbestände als Ortsrandeingrünung bzw. Abschirmung in die freie Landschaft. Im Westen schließt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an, weshalb in diese Richtung keine Fernwirkung zu erwarten ist.

5.2. Grünordnung

5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen

(Planliche Festsetzung 6.3)

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.2.2 Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen:

(Planliche Festsetzungen 6.3.1 und 6.3.2)

Entlang der Ostseite ist auf mindestens 70 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland), zu verwenden. Die Bepflanzungen richten sich nach den planlichen Festsetzung 6.3. Innerhalb der umgrenzten Fläche sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Liste 2 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche

Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

5.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

(Textliche Festsetzung 0.12.1)

Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

5.2.4 Bepflanzungsplan

(Textliche Festsetzung 0.12.2)

Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Anzugeben sind Art, Standort und Pflanzqualität.

6. BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

6.1. Biotopschutz

Im Westen des Plangebietes stocken entlang des öffentlichen Feldweges bzw. entlang der privaten Hausgärten des Wohngebietes „Auggenbach und Haid“ naturnahe Baum- und Strauchbestände. Diese sind im Westen des Weges zum Teil unter der amtlichen Teilflächen-Nummer 6942-0379-007 in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Beschreibung: „Hecken, Gebüsche und Feldgehölze um Konzell und Punzendorf“. Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (88 %); weitere Biotoptypen: Feldgehölz, naturnah (10 %); Mesophiles Gebüsche, naturnah (2 %).

Baumhöhlen oder Spalten sind nicht vorhanden, die Strukturvielfalt ist durchschnittlich. Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten, so dass hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Im Südwesten des Geltungsbereiches erforderlich die Anlage einer Wendeplattform zum Teil die Rodung der lückig stockenden Strauchbeständen.

In ca. 60 m Entfernung östlich sowie in ca. 210 m südöstlich des Plangebietes stocken entlang von Geländeübergängen lineare Baum- und Strauchbestände, welche als Teilflächen-Nummern -008 und -009 des Biotops „Hecken, Gebüsche und Feldgehölze um Konzell und Punzendorf“ erfasst sind.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 BayNatSchG sind im Plangebiet und im Nahbereich nicht vorhanden.

Die intensiv landwirtschaftlich als Grünlandstandort genutzten Flächen im Plangebiet haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Gebäude und Hausgärten im Umfeld haben eine lokale Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für siedlungsangepasste Arten. Durch die Bebauung und die Anlage privater Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen werden wieder vergleichbare Strukturen entstehen. Die dichten Gehölzbestände der Ortsrandeingrünung am nördlichen und südlichen Siedlungsrand des Wohngebietes Auggenbach und Haid“ sowie im Umfeld des Sportgeländes des SV Konzell bieten Lebens- und Nahrungsräume überwiegend für Vogelarten des besiedelten Bereichs.

6.2. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabengebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

Hinsichtlich der Ergebnisse und Bewertung wird auf Punkt 9.3.2 des Umweltberichtes verwiesen.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter, vorläufig gesicherter oder ermittelter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

8. HINWEISE

8.1. Denkmalpflege

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im unmittelbaren Planbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

8.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.4. Brandschutz

Feuerwehrzufahrt:

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, AlIMBI 2008, S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

8.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzennder Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920,

Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

8.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutzt anfallendes Regenwasser in ausreichend großen Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist. Werden die Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzugeben und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

8.7. Wasserwirtschaft

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Altlasten sind der Gemeinde Konzell nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

8.8. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden. Der § 19 ff. Ersatzbaustoffverordnung ist beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen zu beachten.

8.9. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

8.10. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldünger dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Bauplatzverbbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

8.11. Hinweise zum Bodenschutz

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" ist zu beachten.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, §7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubig-Bogen unverzüglich zu informieren.

Bodenmanagement:

Es wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauflastungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auflöschhöhe 20 cm. Auf die Informationen zum „Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden – kompakt erklärt“ des Landratsamtes Straubig-Bogen wird verwiesen.

9. UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan „Auggenbach und Haid“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Konzell beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 9 die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Durch die Erschließung des Gebietes im unmittelbaren Anschluss an das WA „Auggenbach und Haid“ sollen vier Bauparzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern entstehen. Dadurch soll es vorrangig ortsansässigen Bürgern jungen Familien ermöglicht werden, am Hauptort zu bauen.

9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

9.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.06.2023 (LEP 2023) ist die Gemeinde Konzell als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Für die Gemeinde sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur:

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2023).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2023).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3 LEP 2023).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2023).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Hauptort Konzell. In Punkt 1.4 der Begründung hat die Gemeinde Konzell dargelegt, dass für den gewählten Standort keine Innenentwicklungspotenziale gegeben sind und keine alternativen Standorte in Konzell vorhanden sind. Bezüglich des Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf Punkt 1.5 der Begründung verwiesen.

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2023, indem die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Auggenbach und Haid“ an der Haid-Bräuhausstraße im Ortsteil Haid, nordöstlich des Hauptortes Konzell

anschließt. Durch die Lage östlich der bestehenden Wohnbauflächen können vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt werden, so dass eine flächensparende Bebauung möglich ist. Die Wohnbauflächen entwickeln den Bestand bedarfsorientiert maßvoll und kompakt am Ortsrand weiter, ein bandartiges Ausgreifen in die Landschaft erfolgt nicht.

9.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen oder von regionalen Grünzügen. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 13.04.2019) im Planungsraum zu beachten:

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Grundsatz 1.1 RP12 2019).

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsräinder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden (Grundsatz 1.3 RP12 2019).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes Konzell im Ortsteil Haid. Durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der östlichen Parzellengrenzen werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt.

9.2.3. Biotopkartierung Bayern

Im Westen des Plangebietes stocken entlang des öffentlichen Feldweges bzw. entlang der privaten Hausgärten des Wohngebietes „Auggenbach und Haid“ naturnahe Baum- und Strauchbestände. Diese sind westlich des Weges zum Teil unter der amtlichen Teilflächen-Nummer 6942-0379-007 in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Beschreibung: „Hecken, Gebüsche und Feldgehölze um Konzell und Punzendorf“. Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (88 %); weitere Biotoptypen: Feldgehölz, naturnah (10 %); Mesophiles Gebüsche, naturnah (2 %).

Die Abgrenzung des Biotops ist jedoch nicht flächenscharf und entspricht größtenteils nicht der vor Ort vorgefundenen Ausdehnung der Gehölzbestände. Die vorhandenen Bäume werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, lediglich die lückigen Strauchbestände im Südwesten des Geltungsbereiches müssen für die Errichtung der Wendeplattform teilweise entfernt werden.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

9.2.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

9.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Konzell im Ortsteil Haid und schließt unmittelbar an die dortigen Wohnbauflächen im WA „Auggenbach und Haid“ an der Haid-Bräuhausstraße an.

Bei Menhaupten befindet sich in ca. 230 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet, die Staatsstraße 2140 verläuft in ca. 150 m Entfernung in Nord-Süd-Richtung im Westen des bestehenden Siedlungsbereiches „Auggenbach und Haid“. Aufgrund des ausreichenden Abstandes zu den geplanten Wohnbauparzellen sind die St 2140 und das Gewerbegebiet jedoch nicht als relevante Emissionsquellen zu werten.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit einem zeitlich beschränkten, erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet zu rechnen, das über die Haupterschließungsstraßen abgewickelt werden muss. Aufgrund fehlender alternativer Verkehrsanbindungen ist dies nicht zu vermeiden, hat jedoch keine dauerhaften Auswirkungen. Bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Baugebietes ist mit nutzungsspezifischen Emissionen, auch an den Wochenenden, zu rechnen.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

9.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der überwiegenden Nutzung als intensiv bewirtschaftetes Grünland eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Die im Westen des Plangebietes vorhandenen, naturnahen Baum- und Strauchbestände haben zusammen mit den Gebäuden und Hausgärten im Siedlungsbereich des WA „Auggenbach und Haid“ eine lokale Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für siedlungsangepasste Arten.

Der Gehölzbestand im Westen des Feldweges ist zum Teil unter der amtlichen Teilflächen-Nummer 6942-0379-007 in der Biotopkartierung Bayern erfasst. Baumhöhlen oder Spalten sind nicht vorhanden, die Strukturvielfalt ist durchschnittlich. In ca. 60 m Entfernung östlich sowie in ca. 210 m südöstlich des Plangebietes stocken entlang der Ge-

ländeübergänge lineare Baum- und Strauchbestände, welche als Teilflächen-Nummern -008 und -009 des Biotops „Hecken, Gebüsche und Feldgehölze um Konzell und Punktendorf“ erfasst sind.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 BayNatSchG sind im Plangebiet und im Nahbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabengebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

Der Laubbaumbestand im Westen des Geltungsbereiches bleibt vollständig erhalten, so dass hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Die teilweise Rodung der lückig stockenden Strauchbestände im Südwesten des Geltungsbereiches für die Errichtung einer Wendeplattform stellt nur einen geringfügigen Eingriff in den Charakter und die Gesamtausstattung der Biotope bzw. Gehölzstruktur dar.

Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Reptilien und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die angrenzenden Gehölzbestände, insbesondere die Laubbäume im Westen des Plangebietes bleiben größtenteils erhalten, ebenso die linearen Baum- und Strauchbestände im Süden und Osten. Der Baumbestand weist zudem keine geeigneten Spaltenquartiere oder Höhlen auf. Die offenen Wiesenflächen und Gehölzstrukturen sind insgesamt als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschneepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebusard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbusard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsreiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöve, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöve, Sturmmöve, Mittelmeermöve, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänsehäher, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwas-serläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Gehölze bleiben größtenteils erhalten. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärme-liebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Heckenbestände ohne Dornsträucher bieten keine geeigneten Brutplätze. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden.	Laubbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Laubbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Laubbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbe-reich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbe-reich, v. a. Ställe und Scheu-nen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhaufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Intensivgrünland als Lebensraum ungeeignet. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Intensivgrünland als Lebensraum ungeeignet. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

9.3.3. Boden

Bestand:

Die für das Plangebiet besonders relevanten Bodenteilfunktionen sollen im Folgenden betrachtet werden. Bewertungsgrundlagen:

- UmweltAtlas Boden (<https://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1: 25.000 (LfU Bayern)
- Bodenschätzungskarte, M 1:25.000, Blatt 6942 St. Englmar
- Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12

Bodentyp:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Bayern, LfU, 2025) wird für das Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) angegeben (Bodentyp 744). Es ist für die Böden im Plangebiet bei einer Ackerzahl von 33 bis maximal 40 von einer überwiegend geringen natürlichen Ertragsfähigkeit auszugehen. Das Vorhabengebiet wird als Intensivgrünland genutzt.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs- Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden, LRP12: gering	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeicher- vermögen. Aufgrund der niedrigen natürlichen Ertrags- fähigkeit geringes Entwick- lungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	2 (gering)

Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: Wert = 4 hoch Übersichtsbodenkarte: Bodentyp 744 (s. oben)	Potential als Wasserspeicher: hoch	4 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	Ackerzahl aus Bodenschätzung: Ackerzahl 33-40, Boden SL4V u. LS4V	Zustandsstufe 2 – niedrige Ertragsfähigkeit	2 (gering)
Gesamtwert			3 (mittel)

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als mittel eingestuft (mittlere Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht wesentlich verändert, da nur ein sehr geringes Gefälle über das Gelände besteht. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen sowie die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen werden die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt. Durch die erforderliche Befestigung der Verkehrsflächen für die Zufahrtswege, Grundstückszufahrten und Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung wurden im öffentlichen und privaten Bereich für einen Großteil der Flächen wasserundurchlässige Beläge festgesetzt.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutgzug Boden zu erwarten.

9.3.4. Wasser

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort über den belebten Bodenkörper in den Untergrund oder läuft wie bisher entsprechend der Oberflächengestalt nach Osten ab. Aufgrund der Einordnung der Bodenkarte und der topografischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die Flächen im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlägen eine mittlere bis hohe Kapazität aufweisen.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen sind für die Befestigung von Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen wasserundurchlässige Beläge festgesetzt. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Das Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist vor Ort durch geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zu Verfügung. Der Untergrund ist gut wasserundurchlässig, so dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Zur Schonung natürlicher Trinkwasservorräte ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mindestens 5 m³ Volumen festgesetzt. Das Regenwasser kann für die Gartenbewässerung Verwendung finden.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

9.3.5. Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Luftaustauschbahnen. Wesentlich Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen sind gebiets-typische Emissionen aus Gebäudeheizungen der Wohnhäuser zu erwarten. Darüber hinaus sind sonstige, die Luft belastende Emissionen nicht zu erwarten.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

9.3.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabengebiet liegt topografisch auf einer sehr schwach nach Osten geneigten Fläche am Rande des bebauten Siedlungsbereiches von Konzell. Der zu bebauende Bereich liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Senken werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatischen Verhältnisse.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

9.3.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Konzell, unmittelbar im Anschluss an den Siedlungsbereich WA „Auggenbach und Haid“ im Osten des Ortsteiles Haid. Die zu bebauende Fläche ist vom besiedelten Bereich aus nicht einsehbar und damit nicht landschaftsbildwirksam. Lediglich ausgehend vom Gewerbegebiet „Streifenau“ bei Menhaupten im Nordosten bestehen Blickbeziehungen, der übrige Landschaftsraum ist hauptsächlich von zusammenhängenden Forstflächen geprägt. Das Gebiet ist von dem bestehenden Feldweg im Westen, der Haid-Bräuhäusstraße im Norden, sowie der Gemeindestraße in Richtung Gewerbegebiet im Nordosten erschlossen.

Aufgrund der fußläufigen Anbindung von Haid nach Konzell über den westlich gelegenen Feldweg sowie über die Erschließungsstraße des Wohngebietes Haid, hat das Umfeld des Plangebietes eine Bedeutung für die örtliche Naherholung. Der Landschafts-

raum mit den ausgedehnten Waldflächen östlich von Konzell hat hohen Erholungswert. Die Vorhabenflächen selbst sind jedoch vollständig umzäunt und auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen selbst und auf der angrenzenden Christbaumkultur, nicht für eine Erholungsnutzung geeignet.

Auswirkungen:

Durch die Siedlungsentwicklung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Ortsrandbereich. Die Ausdehnung des neuen Siedlungsbereiches ist der Struktur des Hauptortes Konzell sowie des Ortsteiles Haid angemessen. Die geplanten Bauflächen östlich des Wohngebietes WA „Auggenbach und Haid“ werden zum Teil unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur entwickelt. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst.

Eine angemessene Ortsrandeingrünung kann entlang der Ostseite durch die Bepflanzungen auf privaten Grünflächen erreicht werden. Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung der Parzellen sichern ein abwechslungsreiches Ortsbild.

Die Wegeanbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Dadurch kann der siedlungsnahe Raum für die Naherholung weiterhin genutzt werden.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholungseignung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

9.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auswirkungen:

Evtl. oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler können durch die Bauarbeiten zerstört werden. Ggf. sind Grabungen nach den Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind die Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter noch nicht vollständig abschätzbar, da sie u. a. vom Vorhandensein von Bodendenkmälern abhängig sind. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten. Für die Gemeinde Konzell würde dies bedeuten, dass die Umsetzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale auf Teillächen unterbleibt. Für die örtliche Baulandnachfrage wäre kein ausreichendes Angebot mehr zur Verfügung und es wäre mit der Abwanderung jüngerer Generationen in das Umland zu rechnen ist. Dies würde sich negativ auf die demografische Zusammensetzung am Hauptort Auswirkungen.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Standortwahl abseits von wesentlich vorbelasteten Räumen (z. B. übergeordnete Verkehrswege, Gewerbeflächen u. ä.). im Umfeld gleichartiger Nutzungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume, Strauchhecken und Obstbäume zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Strauchpflanzungen am Ortsrand.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von Streifenfundamenten zur freien Landschaft). 15cm-Durchschlupfraum bei Einfriedungen.
- Festsetzung insektenbeschaffender Straßenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Teilweise Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Wege zur Verringerung des Flächenverbrauchs.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten.
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund.

Schutzgüter Klima/Luft

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher.
- Freihalten 5 m-Streifen entlang östlicher Grenze von Bebauung und Nebenanlagen.

9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen zur Erschließung und die Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

9.6.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium

für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

9.6.2. Bestand

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Wiesenfläche handelt es sich um eine Teilfläche einer intensiv genutzten, artenarmen Wirtschaftswiese am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Haid. Bei der mehrschürig bewirtschafteten Intensiv-Wiese es sich um ein von Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) dominiertes Wirtschaftsgrünland. Der Krautanteil ist sehr gering, dementsprechend ist der Bestand artenarm. Vorkommen von Brennnessel (*Urtica dioica*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) weisen auf Nährstoffeinträge hin.

Aufgrund der Artenzusammensetzung mit einer geringen Diversifizierung sind die Flächen als Fettwiese einzurordnen. Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der Bestand als Intensivgrünland nach Liste 1a mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

Die Grünflächen im Westen des Geltungsbereiches umfassen größtenteils öffentliche verkehrsbegleitende Grünflächen, die aus Landschaftsräsen mit hoher Mäh-Intensität bestehen. Die bestehenden Verkehrsflächen der Haid-Bräuhausstraße und der Ortsstraße im Norden sind vollständig asphaltiert, der geschotterte Feldweg im Westen ist für die Befahrung mit großen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen bereits gut ausgebaut.

9.6.3. Eingriffsschwere

Als maßgebliche Eingriffsflächen sind die zur Bebauung vorgesehenen Parzellenflächen 1 bis 4 und die privaten Verkehrsflächen auf der Flurnummer 205 sowie die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf der Flurnummer 207 sowie zu einem geringen Teil auf der Flurnummer 79 heranzuziehen.

Die Bewertung des Bestandes im Plangebiet erfolgt nach der Biotoptwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Die asphaltierten Verkehrsflächen der Haid-Bräuhausstraße und der im Norden liegenden Ortsstraße sind dem Biotopt- und Nutzungstyp (BNT) V11 zuzuordnen. Der Biotoptwert des Ausgangszustandes beträgt somit 0 Wertpunkte. Innerhalb dieser Flächen erfolgt keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand, weshalb sie in der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die geschotterte Verkehrsfläche des Feldweges im Westen ist dem Biotopt- und Nutzungstyp V32 zuzuordnen. Der Biotoptwert des Ausgangszustandes beträgt 1 Wertpunkt, womit diese Flächen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufweisen.

Der Biotoptwert des Ausgangszustandes der intensiv genutzten, artenarmen Wiesenflächen (BNT G11), welche den größten Flächenanteil im Plangebiet einnehmen, ist mit 3 Wertpunkten gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Spanne 1-5 Wertpunkte). Ebenso weisen die öffentlichen Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (BNT V51) im Norden und Westen des Geltungsbereiches mit 3 Wertpunkten lediglich eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Der Biotoptwert des Ausgangszustandes der teilweise zu entfernenden Heckenbestände (BNT B112) ist mit 10 Wertpunkten gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Spanne 6-10 Wertpunkte).

Die Flächen im Umfang von 3.551 m² (Bauflächen), 608 m² (öffentliche Verkehrsfläche) sowie 252 m² (private Verkehrsfläche) sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfaden mit pauschal 3 Wertpunkten für die Flächen mit niedriger Bedeutung sowie mit pauschal 8 Wertpunkten für die Flächen mit mittlerer Bedeutung, anzusetzen.

Im Bereich der Bauflächen der Parzellen 1-4 ist die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 als Beeinträchtigungsfaktor heranzuziehen.

Für die Flächen der festzusetzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird als Beeinträchtigungsfaktor ein Faktor von 1,0 angesetzt.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 9 sind nachfolgende Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG erfolgt, nicht in die Eingriffsregelung einzustellen, da sie keine Veränderung gegenüber dem Bestand erfahren:

- Öffentliche Grünflächen (Fl.-Nrn. 79 u. 207) im Norden und Westen im Umfang von ca. 622 m².
- Private Grünflächen (Fl.-Nr. 205) im Osten im Umfang von ca. 759 m².
- Öffentliche Verkehrsflächen (Fl.-Nr. 79, Straße) im Norden im Umfang von ca. 168 m².
- Teilfläche im Westen von Baufeld 1 (Fl.-Nr. 205) mit zu erhaltenden Laubgehölzen (Baum-Strauch-Hecke) im Umfang von ca. 173 m².

Als Eingriffsflächen sind nachfolgende anteilige Grundstücksflächen (bebaubare Fläche) heranzuziehen:

Baufeld 1, anteilige Fläche Fl.-Nr. 205: 1.171 m² - 173 m² = 998 m²

Baufelder 2 bis 4, Fl.-Nr. 205: 2.380 m²

Zufahrt / private Verkehrsfläche, Fl.-Nr. 205: 252 m²

Zufahrt / öffentliche Verkehrsfläche, Fl.-Nrn. 79 u. 205: 608 m² - 168 m² = 440 m²

Summe Eingriffsflächen 4.070 m²

9.6.4. Berechnung Ausgleichsbedarf

Die Berechnung erfolgt nach Anlage 3 Tabelle 5 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Bewertung des Schutzwertes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	3.322	3	0,35	3.488
gering	622	3	1	1.866
mittel	56	8	0,35	157
mittel	70	8	1	560
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-

-	13	1	
-	14	1	-
-	15	1	
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten			6.071
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Textliche Festsetzung 0.10.1	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)			5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)			5.767

9.7. Ausgleichsfläche

Die naturschutzfachliche Kompensation wird südlich in unmittelbarem Anschluss an den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 auf einer Teilfläche der Flurnummer 205, Gemarkung Konzell, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 824 m² erbracht.

Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Deckblattes Nr. 9 durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

9.7.1. Bestandsbeschreibung

Bei der Fläche im Südosten der Flurnummer 205 handelt es sich um eine Teilfläche der intensiv genutzten, artenarmen Wirtschaftswiese am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Haid im Nordosten von Konzell. Das Intensivgrünland wird derzeit mehrmals im Jahr gemäht und gedüngt.

Die Fläche wird im Westen durch eine naturnahe Laubgehölz-Hecke begrenzt, im Süden und Osten stocken weitere Baum- und Strauchbestände an der Geländekante im Übergang zur Weihnachtsbaumplantage im Osten bzw. zur Intensivwiese im Süden.

9.7.2. Ausgleichsmaßnahme

Ziel ist es, im Nahbereich zum Eingriffsort eine Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland zur Kompensation zu entwickeln. Hierfür ist die Pflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen und die Extensivierung der Wiesenflächen vorgesehen.

Zur ökologischen Aufwertung sind die Wiesenflächen durch Mähgutübertragung von artenreichen Extensivwiesen aus dem Gemeindegebiet oder durch Ansaat mit geeignetem autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald) als artenreiche Extensivwiesen zu entwickeln. Das artenarme Intensivgrünland

bietet nach Durchführung von vorbereitenden Maßnahmen zur Erhöhung des Artenpektrums und Aushagerung, ein gutes Ausgangspotenzial für eine nachhaltige Extensivierung und die Förderung von Pflanzen für magere Standorte.

Im Verbund mit den vorhandenen Gehölzstrukturen im Westen, Süden und Osten entsteht ein vielfältiger Lebensraumkomplex mit hoher ökologischer Wertigkeit.

Ausgangszustand nach BayKompV:

G11 - Intensivgrünland (genutzt)

Zielzustand nach BayKompV:

B432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland – mittlere bis alte Ausprägung

9.7.3. Maßnahmen zur Umsetzung

Pflanzung von Obstbäumen

Pro Planzeichen im Lageplan (gem. planlicher Festsetzung 6.5.1) ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand Bäume untereinander mindestens 8 m. Gesamtzahl 8 Stück. Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrergarten Neukirchen empfohlen). Sortenvorschläge, Auswahl, nicht abschließend:

Apfel: Alkmene, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Winterrambur

Birne: Bunte Juli, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern

Kirsche: Büttners Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneol, Regina, Valeska

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Katinka, Wagenheims Frühzwetschge, Zibarte

Maßnahmen bei der Pflanzung:

Einbau von ausreichend groß dimensioniertem, unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Korrosion des Drahtes ungehindert wachsen können. Anbringen von Drahthosen als Verbiss-Schutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit jeweils 2 Pfählen zu sichern.

Innerhalb der Fläche ist bei der Pflanzung eine Ansitzstange für Greifvögel zu errichten, die ca. 2 m höher ist als die Spitze der Baumkronen (Schutz vor Wipfelbruch).

Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume:

Keine Stammkalkung. Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungsschnitt, kein Ertragsschnitt).

Maßnahmen Wiesenflächen

Wiesenvorbereitung:

Zur Erhöhung des Artenpektrums ist das bestehende, artenarme Wirtschaftsgrünland zunächst tief zu mähen und leicht zu fräsen (Aufreißen der Grasnarbe). Auf der gefrasten Wiese ist eine Einsaat durch geeignetes, autochthones Saatgut durchzuführen (Ur-

sprungsgebiet 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald). Die Saatguteignung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ kann eine Mähgutübertragung von artenreichen Extensivwiesen aus dem Gemeindegebiet erfolgen.

Pflege der Wiesenflächen:

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 01.07.
2. Schnitt 01.09. - 15.09.

Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

Abgrenzung der Ausgleichsfläche

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist durch gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen.

9.7.4. Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Die Bilanzierung der Kompensation erfolgt nach Anlage 3 Tabelle 6 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzwert Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensiv genutztes, artenarmes Grünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland – mittlere bis alte Ausprägung	10	824	7	0	5.768
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									5.768	
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang		5.768								
Summe Ausgleichsbedarf		5.767								
Differenz		1								

9.8. Planungsalternativen

Die Plankonzeption für die Erweiterung des Wohngebietes WA „Auggenbach und Haid“ ergibt sich aus den Erschließungsvoraussetzungen und dem Grundstückszuschnitt. Die Gemeinde Konzell hat sich für die vorliegende Variante östlich der bestehenden Wohnbauflächen mit Anschluss an die Haid-Bräuhausstraße entschieden, da sie durch die Ausnutzung der Infrastruktur zum flächensparenden Bauen beiträgt und eine darüber-hinausgehende Inanspruchnahme von Landschaft vermeidet. Weitere kurzfristig verfügbare Flächen sowie Alternativen zu den gegenständlichen Flächen sind derzeit am Hauptort Konzell nicht vorhanden.

9.9. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Konzell
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2025.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2025.
- Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 04/2022
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2023, Stand 01.06.2023.
- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011
- Regionalplan Region 12 - Donau-Wald, Stand 19.04.2021.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 11/2025.
- UmweltAtlas Bayern: Fachdaten Boden, Geologie, Naturgefahren. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 11/2025.
- Örtliche Erhebungen, mks AI, 2025

9.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Pflanzungen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte etwa alle 5 Jahre die

Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden. Nach 15 Jahren kann die Überwachung bei ausreichender Entwicklung eingestellt werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bebauungsplaninhalten keine erkennbaren Auswirkungen, die überwachungsbedürftig sind.

9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Auggenbach und Haid“ durch Deckblatt Nr. 9 soll der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Konzell gedeckt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zu zulässigen Auffüllungen und zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

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

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, Biotoptvielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Erholungseignung	mittel	gering	gering	gering
Kulturgüter	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar
Sonstige Sachgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan „Auggenbach und Haid“ in der Fassung vom 14.01.2026 umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 - Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan „Auggenbach und Haid“ mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000.

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 9 Bebauungsplan „Auggenbach und Haid“, Seiten 1-39.