

GEMEINDE KONZELL

**Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen**

**DECKBLATT NR. 1
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Haid II“**

**BEGRÜNDUNG
zur
Satzung in der Fassung vom 04.11.2015**

Verfahrensträger:

Gemeinde Konzell

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

Konzell, den 04.11.2015

Gemeinde Konzell

1. Bürgermeister

.....
F. Fuchs, 1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 9421-0
Fax: 09961 / 9421-29

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1. Aufstellungsbeschluss:	4
1.2. Anlass und Ziele der Planänderung	4
1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	5
2.1. Inhalt und Umfang der Änderungen	5
2.2. Beschaffenheit der Änderungsbereiche	7
3. Städtebauliche Planung	7
3.1. Ausgleichsflächen / Grünflächen / Rückhalteteich	7
3.2. Linksabbiegespur / Erschließung	8
3.3. Immissionsschutz	8
4. Grünordnung	9
5. Hinweise	9
6. Umweltprüfung	14
6.1. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	14
6.2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
6.3. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	20
6.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	20
6.5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	21
6.6. Kompensationsmaßnahmen	23
6.7. Planungsalternativen	25
6.8. Methodik / Grundlagen	25
6.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
6.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 26.02.2015 hat der Gemeinderat von Konzell die Änderung des seit 18.08.2010 rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haid II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 5 geändert.

1.2. Anlass und Ziele der Planänderung

Aufgrund veränderter Anforderungen an die zu errichtende Linksabbiegespur von der Staatsstraße St 2140 in das Gewerbe- und Wohngebiet Haid II ergeben sich Änderungen im Bereich der Zufahrtsstraße sowie des Flächenbedarfs entlang der St 2140. Für den nördlich des Wohngebietes festgesetzten Rückhalteweier sind Anpassungen erforderlich, die sich aus der konkreten Erschließungsplanung ergeben.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde Konzell die Flächen nördlich des Baugebietes für eine ortsnahe Erholungsnutzung zu entwickeln. Hierbei sind Zielkonflikte mit den bislang dort festgesetzten Ausgleichsflächen nicht auszuschließen. Daher sollen die Kompensationsflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden und der erforderliche Ausgleich auf den gemeindeeigenen Ökokonto Auggenbach umgesetzt werden.

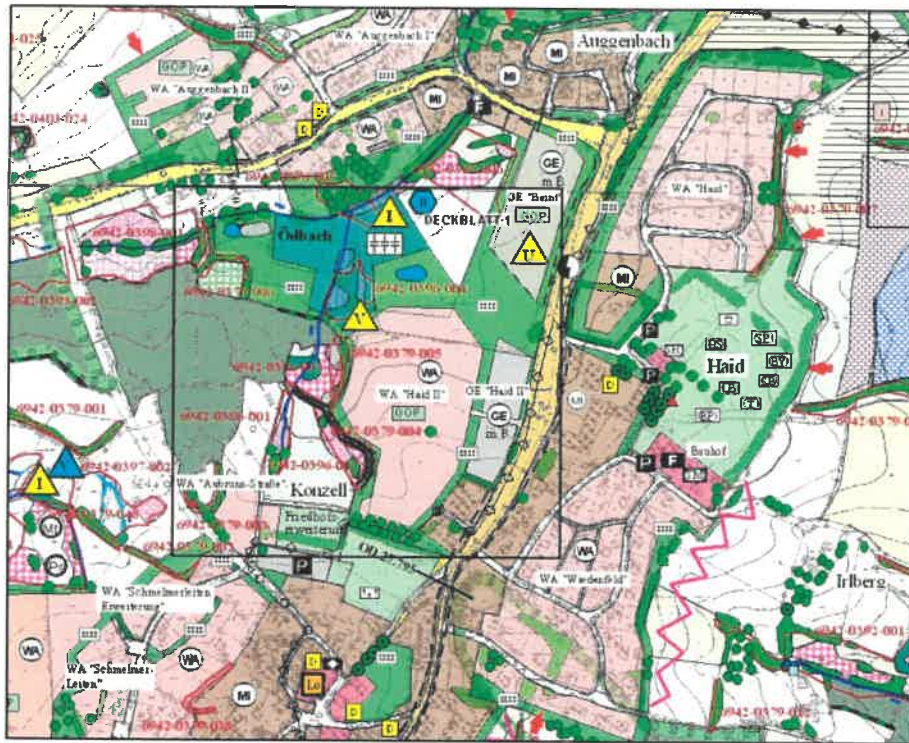
Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell wurde für den Planbereich im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haid II“ durch das Deckblatt Nr. 1 in der festgestellten Fassung vom 18.08.2010 rechtskräftig geändert.

Die Gemeinde Konzell weist die Flächen westlich der St 2140 als Gewerbeflächen mit Einschränkungen „Haid II“ aus. Daran schließt sich, durch eine Grünfläche getrennt, das allgemeine Wohngebiet „Haid II“ nach Westen an. Zu den in der Biotopkartierung Bayern erfassten Hecken ist eine gliedernde Grünfläche dargestellt. Nach Norden ist eine gliedernde Grünfläche dargestellt, die den Siedlungsrand markiert und eine Trennung zum weiter nördlich geplanten GE „Beint“ bildet. Im Talraum des Ödbaches sind gliedernde Grünflächen sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind teilweise gesetzlich geschützte Biotope (Seggen- und binsenreiche Naßwiesen und Mädesüß-Hochstaudenfluren) dargestellt.

Die Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.



Auszug FNP/LP
Konzell.
Rechtskräftiger
Bestand.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Inhalt und Umfang der Änderungen

Die Überwiegenden Darstellungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Haid II“ entsprechen dem rechtskräftigen Bestand vom 18.08.2010. Nachrichtlich übernommen wurden zwischenzeitlich erfolgte Veränderungen der digitalen Flurkarte der Gemeinde Konzell. Im Bereich des Mischgebietes östlich der St 2140 ergeben sich keine Veränderungen.

Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haid II“ beabsichtigt die Gemeinde Konzell folgende inhaltliche Planänderungen:

2.1.1. Herausnahme von Ausgleichsflächen / Grünflächen

Im nördlichen Bereich des bisherigen Geltungsbereiches die dortigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünflächen herauszunehmen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich zu belassen. Der Nahbereich der künftigen Wohnsiedlung Haid II soll mittelfristig als Naherholungsbereich für die ortsansässige Bevölkerung weiterentwickelt werden. Unter Umständen ergeben sich daraus Zielkonflikte mit den Anforderungen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinde Konzell möchte dem vorbeugen. Die bislang festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden auf dem gemeindlichen Öko-kontoflächen bei Auggenbach umgesetzt, wo sie außerhalb konkurrierender Nutzungen liegen. Der Geltungsbereich wird entsprechend verringert.

Durch die Änderungen werden herausgenommen:

- Ausgleichsflächen im Umfang von 15.000 m²
- Öffentliche Grünflächen im Umfang von ca. 4.380 m²
- Fußwege im Umfang von ca. 430 m².

2.1.2. Anpassungen Linksabbiegespur / Erschließung

Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Anforderungen seitens des staatlichen Bauamtes Passau (Straßenbauamt Deggendorf) muss die erforderliche Linksabbiegespur sowie die Zufahrt zum Baugebiet in Lage und Ausdehnung angepasst werden. Die 2015 zwischen Gemeinde und Straßenbauamt abgestimmte Straßenplanung wird in den Bebauungs- und Grünordnungsplan nachrichtlich übernommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Dieser muss nach Norden um ca. 106 m entlang der St 2140 erweitert werden, um die neue Linksabbiegespur zu erfassen.

Durch die Änderung der Linksabbiegespur muss die Zufahrt zum Gewerbe- und Baugebiet um ca. 15 m nach Norden verschoben werden. Dadurch werden die Flächenzuschnitte der Gewerbeflächen nördlich und südlich verändert. Aufgrund der bewegten Topografie wird daraus resultierend die textliche Festsetzung 6.0 Geländemodellierung zum GE wie folgt angepasst:

Baufeld Süd:

Auffüllungen sind bis max. 2,50 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von **555 m ü. NN** zulässig (bisläng: 556 m ü. NN).

Abgrabungen bis max. 3,00 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von **555 m ü. NN** zulässig (bisläng: 556 m ü. NN).

Baufeld Nord:

Auffüllungen sind bis max. 4,50 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von **548 m ü. NN** zulässig (bisläng 547,50 m ü. NN).

Abgrabungen bis max. 2,00 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von **548 m ü. NN** zulässig (bisläng 547,50 m ü. NN).

Die notwendige Verschwenkung zur Anbindung des Wohngebietes führen zu Veränderungen der vorgeschlagenen Parzellierungen und geringfügig an den Verkehrsflächen. Die Wohngebietsflächen werden an den bisherigen Außengrenzen jedoch nicht verändert.

2.1.3. Landschafts- und Rückhalteweiler im Norden

Für den im Norden liegenden Landschafts- und Rückhalteweiler liegt mittlerweile eine konkrete Erschließungsplanung vor, die nachrichtliche in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen wird. Die erforderlichen Wege werden entsprechend angepasst.

2.1.4. Erhöhung der zulässigen Schalleistungspegel im GE

Für die beiden Gewerbeflächen werden die bislang festgesetzten zulässigen Schalleistungspegel um jeweils 5 dB(A) auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erhöht. Damit werden die Werte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ an der Obergrenze ausgeschöpft.

2.2. Beschaffenheit der Änderungsbereiche

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

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

Im Osten begrenzt die Staatsstraße St 2140 mit ihren begleitenden Straßengrünflächen das Gebiet. Entlang der Westseite der St 2140 verläuft ein begleitender Fuß- und Radweg.

Im Südwesten stockt entlang der Flurgrenze eine Baum-Strauch-Hecke, die den Übergang zu einer steilen Böschung bildet. Daran grenzt eine ehemaliger Weiher an, der mittlerweile verlandet und an den Rändern mit einem Gehölzbestand aus Schwarz-Erlen und Fichten und einem angrenzenden Fichtenforst bewachsen ist. Nordwestlich geht das Gelände über eine Böschung in den im Talraum des Ödbaches über und wird durch einen stark eingetieften, begradigten Graben, der aus Richtung Süden kommt, abgetrennt. Östlich des Grabens liegt am Unterhang eine Brachfläche mit seggen- und binsenreichen Naßwiesen, Pfeifengraswiesenresten und Mädesüß-Hochstauden-fluren. Auf der Fläche stockt ein Bestand aus Zitter-Pappeln, am Graben sind vereinzelt Schwarz-Erlen vorhanden.

Die Flächen werden überwiegend als Intensivgrünland bewirtschaftet. In diesen Flächen liegen feuchte bis nasse Wiesenflächen mit Seggen und Binsen bzw. Mädesüß-Hochstaudenfluren, die teilweise unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG fallen.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Ausgleichsflächen / Grünflächen / Rückhalteteich

Die bislang festgesetzten Ausgleichsflächen, öffentlichen Grünflächen und Fußwege entfallen entsprechend der Änderung des Geltungsbereiches. Im verbleibenden Geltungsbereich verbleibt der Rückhalte- und Landschaftsweiher, einschließlich umgebender öffentlicher Grünflächen. Dieser wird entsprechend der aktuellen Erschließungsplanung dargestellt.

Der geplante Landschaftsweiher mit Regenrückhaltung liegt am Mittelhang, die nördlichen Böschungsunterkanten liegen voraussichtlich auf einer Höhe von 534,50 m ü.NN und damit ca. 2,50 m höher als das Ufer des Ödbaches in ca. 60 m Entfernung. Es ist nicht davon auszugehen, daß der Hochwasserabfluss des Ödbaches aufgrund der Entfernung und des Höhenunterschiedes beeinträchtigt wird.

Der Fußwege zur Erschließung des Weihers wird an das Baugebiet angebunden. Eine angedachte Weiterführung nach Westen als Rundwanderweg wird angestrebt, ist jedoch noch nicht hinreichend konkret.

3.2. Linksabbiegespur / Erschließung

Die Linksabbiegespur wird westlich der Staatstraße St 2140 angebaut. Eine Abbiegespur ist in Richtung der Bräuhäusstraße in Fahrtrichtung Konzell vorzusehen, die zweite Abbiegespur ist in das geplante Gewerbe- und Wohngebiet „Haid II“ vorgesehen. Die Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer wird nach Norden verschoben und Fußläufig an das Mischgebiet östlich der St2140 angebunden.

Für die Linksabbiegespuren in das Baugebiet sowie in die Bräuhäusstraße sind die Sichtfelder für die Anfahrtsicht gemäß RaSt 06 mit einer Schenkellänge von 3 m/110 m bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h im Bebauungsplan dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder ist die Sicht über 0,80 m bis 2,50 m Höhe ab OK Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kfz und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Die Zufahrtsstraße zum Wohngebiet verschiebt sich ca. 15 m nach Norden, im Einmündungsbereich wird eine Querungshilfe für den Radweg angelegt. Die Zufahrt verschwenkt im Bereich des Grünstreifens leicht nach Südwesten und geht in das Wohngebiet über.

3.3. Immissionsschutz

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

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB (A)

Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) : 45 dB (A)

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

4. GRÜNORDNUNG

Die Festsetzungen für die bislang festgesetzten Ausgleichsflächen entfallen. Die sonstigen Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten. Zur Ortsrandeingußung sind im Norden Baumpflanzungen und Strauchgruppen festgesetzt. Die innere Durchgrünung des Wohngebietes erfolgt unverändert durch Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße sowie durch Pflanzgebote auf privaten Flächen.

Für das Gewerbegebiet bleiben die grünordnerischen Festsetzungen erhalten, lediglich die bislang an der Erschließungsstraße festgesetzten 2 Bäume auf öffentlichen Flächen werden durch Pflanzgebote auf privater Fläche (Baufeld Süd) ersetzt. Dies ist notwendig, da zum Zeitpunkt der Erschließung die Lage einer notwendigen Zufahrt nicht feststeht und ein Baum ggf. wieder versetzt werden muss, wenn diese später nicht passt.

5. HINWEISE

5.1. Bodendenkmalpflege

Gemäß Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz gilt:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (am Landratsamt Straubing-Bogen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz gilt:

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.

5.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Wohngebiet und Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

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

5.3. Auswahl von Baumaterialien / Fassadenbegrünung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte, die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind, die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt

werden können oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Als Unterbau privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächen etc. soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen soweit technisch möglich Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

Für großflächige Fassaden soll zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas mit für Vögel visualisierter Beschichtung verwendet werden.

Ungegliederte Fassadenabschnitte sollen mit einer für die jeweilige Fassade geeigneten und unschädlichen Begrünung (z.B. Klettergehölze an Drahtseilspalier, Selbstklimmer o. ä.) versehen werden.

5.4. Nutzung regenerativer Energien

Zur Förderung der regenerativen Energien wird dem Bauwerber empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die Dachlasten für eine zusätzliche Aufnahme von Fotovoltaikmodulen auszulegen, um ggf. eine Nachrüstung jederzeit vornehmen zu können.

5.5. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutzt anfallendes Regenwasser in ausreichend großen Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung und Toiletten-spülung zu verwenden. Der Bauwerber wird 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 anzuzeigen 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.

5.6. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschl. ihrer Zufahrten, müssen Art.15, Abs.3 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten / Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1, ein Förderstrom von je 800 l /min (bei Industrie- und Gewerbegebieten 1.600 l / min) über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht

werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 m³ Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten.

5.7. Schutz von Boden und Grundwasser

Auf den Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z.B. Sand, Splitt) verwendet werden. Auf den Freiflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern zum Schutz des Bodens und Grundwassers vor Stoffeinträgen möglichst zu verzichten.

5.8. Elektroversorgung

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird u. U. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist auf öffentlichen Flächen eine Fläche von ca. 18-35 m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Das Stationsgrundstück muss über eine befestigte Verkehrsfläche mit Lkw mit Tieflader angefahren werden können.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

5.9. Belange des Straßenverkehrs / Verkehrssicherheit

Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die St 2140 beträgt 110 m, für das Überqueren des Geh- und Radweges 30 m. Die Anfahrtsichtfelder von 3 m / 110 m in die St 2140 und 3 m / 30 m auf den Geh- und Radweg sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten. Die Querungshilfe im Bereich der St 2140 ist ausreichend zu beleuchten.

Radstreifen, Radwege sowie gemeinsame Rad- und Gehwege sollen über alle Einmündungen und Ausfahrten hinweg mit einer Blockmarkierung und flächiger Rotmarkierung versehen werden. An Einmündungen und Kreuzungen sollen Radwege, Radstreifen sowie gemeinsame Rad- und Gehwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abgesenkt werden (Nullabsenkung).

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. Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2140 nicht beeinträchtigen.

Für Lärmberechnungen ist von einem durchschnittlichen täglichen Verkehrs DTV2010 von 3552 Kfz/24 h mit 8,6 % Güterverkehrsanteil auszugehen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Der Straßenbaulastträger der St 2140 lehnt jegliche Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung ab.

Anfallendes Oberflächenwasser darf den Entwässerungseinrichtungen der St 2140 nicht zugeleitet werden.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

5.10. Belange der Wasserwirtschaft

Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für den Fall, dass Ableitungen über bestehende Rückhaltebecken erfolgt, ist dessen Aufnahmekapazität nach dem ATV-Merkblatt A 117 zu prüfen.

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 Metaldächern 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.

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 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 informieren.

Hinsichtlich etwaiger Altlasten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Straubing-Bogen empfohlen.

5.11. Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle an der St 2140 liegt ca. 170 m südlich der geplanten Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet und Wohngebiet. Die Haltestelle kann über die geplanten Fußwege und den Geh- und Radweg an der St 2140 erreicht werden.

6. UMWELTPRÜFUNG

Für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Haid II“ 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.

6.1. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

6.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Konzell ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) vom 01.09.2013 LEP 2006 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Nach dem LEP 2013 sind folgende wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

3.1 LEP 2013 - Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 LEP 2013 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 LEP 2013 – Vermeidung von Zersiedlung

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Wirtschaft

5.1 LEP 2013 - Wirtschaftsstruktur

Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

Grundsatz: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Grundsatz: Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

Ziel: Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Planänderungen führen zu keiner Änderung der bislang festgesetzten Wohnbau- und Gewerbeflächen. Veränderungen ergeben sich hinsichtlich der Lage der Zufahrtsstraße aufgrund der notwendigen Anpassung der Linksabbiegespuren auf der St 2140. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches unter Herausnahme der Ausgleichsflächen hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da die Flächen in ihrem bisherigen Zustand verbleiben. Die notwendigen Kompensationsflächen werden andernorts bereitgestellt.

Die sonstigen inhaltlichen Änderungen haben keine Auswirkungen auf raumordnerische Belange.

Die Planänderungen werden daher als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung betrachtet.

6.1.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12). Die Gemeinde Konzell ist als ländlicher Raum eingestuft. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 11.06.2011) im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B I Natur und Landschaft - 1 Landschaftliches Leitbild:

Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald (...) sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden (Ziel 1.2 RP 12).

Kapitel B I Natur und Landschaft - 2 Schutz und Pflege der Landschaft:

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie naturnahe artenreiche Wälder, Wiesentäler, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Trockengebüsche, Hochmoore, Niedermoore, Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen, Altwässer, naturnahe stehende Gewässer sowie Flachwasser- und Uferbereiche erhalten werden.

Hingewirkt werden soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen sowie die Rekultivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Ziel 2.1.1 RP 12)

Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen (Ziel 1.0 RP 12)

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Die Planänderungen führen zu keiner Änderung der bislang festgesetzten Wohnbau- und Gewerbeflächen. Veränderungen ergeben sich hinsichtlich der Lage der Zufahrtsstraße aufgrund der notwendigen Anpassung der Linksabbiegespuren auf der St 2140. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches unter Herausnahme der Ausgleichsflächen hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da die Flächen in ihrem bisherigen Zustand verbleiben. Die notwendigen Kompensationsflächen werden andernorts bereitgestellt.

Die sonstigen inhaltlichen Änderungen haben keine Auswirkungen auf regionalplanerische Belange.

Die Planänderungen werden daher als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung betrachtet.

6.1.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

6.1.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

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

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

Durch die Planänderungen ergeben sich keine Auswirkungen, die den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogrammes entgegenstehen.

6.1.5. Biotopkartierung Bayern

Durch die Planänderungen werden die Biotope mit den amtlichen Nummer 6942-1178-000, 6942-1180-000 und 6942-1181-000 (jeweils Naßwiesenkomplex) aus dem Geltungsbereich herausgenommen und verbleiben als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich.

Für die im Geltungsbereich verbleibenden Biotopflächen ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung nur geringe Veränderungen. Die Biotopfläche 6942-1176-000 (Naßwiese) im Nordosten verbleibt in den nicht baulich beanspruchten Flächen innerhalb der neu festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Die bisherige Festsetzung als Ausgleichsfläche entfällt.

6.2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzzgüter 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 Schutzzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

Die Ausführungen umfassen ausschließlich die durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 1 zu erwartenden Auswirkungen.

6.2.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bestand:

Das geplante Gewerbe- und Wohngebiet liegt unmittelbar westlich der Staatsstraße St 2140 Mitterfels – Miltach. Parallel zur Staatsstraße wird bis in eine Tiefe von ca. 65 m das Gewerbegebiet angesiedelt, das durch einen 10 m breiten Grünstreifen vom Wohngebiet abgesetzt ist. Das Gebiet weist an der Ostseite eine Vorbelastung mit Verkehrslärm durch die ST 2140 auf.

Auswirkungen:

Auswirkungen der Planänderungen sind durch die um 5 dB(A) erhöhten zulässigen Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet zu erwarten. Dies betrifft vor allem die westlich an das GE angrenzende Baureihe des Wohngebietes. Die zulässigen Pegel liegen an der oberen Grenze der Werte, die für ein allgemeines Wohngebiet nach den Richtlinien „Schallschutz im Städtebau“ möglich ist. Eine unzulässige Lärmbelastung ergibt sich daraus nicht.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind die Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.2.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet weist unterschiedliche Biotopausprägungen auf. In den intensiv genutzten Wiesenflächen sind seggen- und binsenreiche Feuchtfelder eingebunden, die aufgrund der Düngung und häufigen Mahd artenarm ausgeprägt sind. Östlich des Grabens befinden sich teilweise brachliegende und mit Gehölzen bestandene Flächen, die als eine Art Insel in der Wirtschaftswiese liegen. Der angrenzende Graben weist eine stark veränderte Struktur mit wenig Vielfalt auf.

Auswirkungen:

Durch die Planänderung werden die nicht mehr im Geltungsbereich liegenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen weiterhin genutzt. Die bestehenden Beeinträchtigungen bleiben erhalten. Die Renaturierung des Grabens und des Ödbaches unterbleibt, da die Kompensation an anderer Stelle (Ökokonto Auggenbach) erfolgt.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

6.2.3. BodenBestand:

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

Auswirkungen:

Durch die Planänderungen werden die Außengrenzen der überbauten Flächen für das Gewerbegebiet und das Wohngebiet nicht verändert. Lediglich Es erfolgen Verschiebungen im Bereich der Zufahrt.

Für die Änderungen der Linksabbiegespur werden in Richtung Norden zusätzliche straßenbegleitende Grünflächen für die Fahrbahnerweiterung und die Querungshilfe versiegelt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

6.2.3. WasserBestand:

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

Auswirkungen:

Durch die Planänderungen kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung. Das Wohngebiet und das Gewerbegebiet verändern sich in der Ausdehnung nicht. Das ursprünglich vorgesehene Ableitungssystem über Mulden in den Landschafts- und Rückhalteweiler bleibt bestehen. Für die Änderung der Linksabbiegespur werden zusätzlicher Flächen versiegelt, die über das straßenbegleitende Entwässerungssystem der St 2140 entwässert werden.

Bewertung:

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

6.2.4. LuftBestand:

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

Auswirkungen:

Durch die Planänderung kommt es zu keiner wesentlichen strukturellen Veränderung. Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht erkennbar.

Bewertung:

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

6.2.5. KlimaBestand:

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

Auswirkungen:

Durch die Planänderungen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erkennbar.

Bewertung:

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

6.2.6 Landschaft / ErholungBestand:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Konzell, unmittelbar im Anschluss an einen dicht besiedelten Bereich. Der zu bebauende Mittelhang ist von der St 2140 und vom nahen Wohngebiet Auggenbach gut einsehbar und damit landschaftsbildwirksam. Das Gebiet ist abgesehen von einem querenden Feldweg kaum erschlossen und hat keine Bedeutung für die örtliche Naherholung. Eine direkte fußläufige Anbindung von Auggenbach an Konzell fehlt, bislang muss in einem weiten Bogen auf den Geh- und Radweg an der St 2140 ausgewichen werden.

Auswirkungen:

Durch die Planänderungen ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Ausdehnung der Wohn- und Gewerbeflächen hat sich nicht verändert, die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und inneren Durchgrünung wurden beibehalten.

Die Erschließung für die Erholung wird durch den Wegfall der Wege nach Auggenbach verschlechtert. Die Flächen sollen jedoch mittelfristig in einem eigenen Konzept auf eine Nutzung als Naherholungsflächen geprüft werden.

Bewertung:

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

6.2.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

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

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

6.3. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Erschließung des Gewerbegebietes und Wohngebietes von der St 2140 aus nicht möglich, da die Vorgaben des Staatlichen Bauamtes (Straßenbauamt Deggendorf) eine alternative Zufahrt nicht möglich machen.

Der Verbleib der Ausgleichsflächen und Grünflächen im Geltungsbereich hätte keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Die Gemeinde befürchtet jedoch entstehende Konflikte zwischen den Zielen des Naturschutzes und der zu erwartendem Erholungsdruck auf die siedlungsnahen Flächen.

6.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für die Planänderungen durch das Deckblatt 1 ergebe sich keine wesentlichen Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen. Die Reduzierung des Geltungsbereiches unter Herausnahme der Ausgleichs- und Grünflächen hat keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen.

Die Errichtung der Linksabbiegespuren ist in der vorliegenden Form ohne Alternative. Die sonstigen Änderungen der Festsetzungen haben keine relevanten Auswirkungen.

Der Landschafts- und Rückhalteweiher wird nicht wesentlich verändert. Abtrags- und Auftragsböschungen werden landschaftsangepasst modelliert.

6.5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Durch die Planänderungen entstehen Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG. Maßgeblich hierfür sind die zusätzlich erforderlichen Flächen für die Linksabbiegespuren, die Verlegung der Zufahrt zum Baugebiet, die Änderungen des Landschafts- und Rückhalteweiher und die teilweise Herausnahme von Ausgleichsflächen aus dem verbleibenden Geltungsbereich.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

6.5.1. Gebietseinstufung / Eingriffsflächen

(siehe Lageplan B1.1 Gebietseinstufung)

Die Festlegung der Gebietseinstufung erfolgt gemäß der bisherigen Festlegung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haid II“, da sich die Flächen in Gestalt und Nutzung nicht verändert haben und dieselben Voraussetzungen gelten.

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

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

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

6.5.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfes

(siehe Lageplan B1.1 Eingriffstypen)

Die aus der geplanten Nutzung als Gewerbeflächen sowie der Verbreiterung der Staatsstraße St 2140 und Neubau der Linksabbiegespuren resultierende Eingriffs- schwere durch Überbauung und Versiegelung ist dem **Typ A - hoher Versiegelungs- grad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Die aus der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist aufgrund der GRZ von 0,35 dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt auf Basis der bisherigen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Haid II“.

Eingriffstyp A I: Kompensationsfaktor 0,45

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

Eingriffsfläche $5.673 \text{ m}^2 \times 0,45 = \mathbf{2.552,85 \text{ m}^2}$ Kompensationsbedarf

Eingriffstyp A I: Kompensationsfaktor 0,60

Für die neu zu befestigenden Straßenverkehrsflächen der Linksabbiegespuren ergeben sich keine Minimierungsmöglichkeiten, weswegen der Wert am oberen Ende der Spanne angesetzt wird. Abzuziehen sind Flächen die entsiegelt und zu Straßenbegleitgrün umgewandelt werden. Diese werden mit demselben Faktor von 0,60 gegengerechnet.

Eingriffsfläche $680 \text{ m}^2 - \text{Entsiegelung } 51 \text{ m}^2 = 629 \text{ m}^2 \times 0,60 = \mathbf{377,40 \text{ m}^2}$ Kompensationsbedarf

Eingriffstyp A III: Kompensationsfaktor 1,0

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

Eingriffsfläche $511 \text{ m}^2 \times 1,00 = \mathbf{511 \text{ m}^2}$ Kompensationsbedarf

Eingriffstyp B II: Kompensationsfaktor 0,50

Der Wert am unteren Ende der Spanne berücksichtigt nachfolgende wesentliche Maßnahmen zur Eingriffsreduzierung: Die ökologisch wertvollen Hecken im Osten werden nicht beeinträchtigt, die Böschung im Süden wird weitgehend erhalten. Die Möglichkeiten für Festsetzungen auf privaten Flächen, die zur Eingriffsminimierung führen, wurden umfangreich ausgenutzt (Begrenzung der Bodenversiegelung, Ver-

bot von Zaunsockeln, Pflanzgebote auf privaten Flächen). Die entstehende Siedlung wird durch die Gestaltung des Landschaftsraumes als Erholungsbereich mit umfangreichen Bepflanzungen in einem hohem Maß landschaftlich eingebunden. Auch diese grünordnerischen Maßnahmen fließen bei der Wahl des Kompensationsfaktors ein.

Eingriffsfläche $22.784 \text{ m}^2 \times 0,50 = \underline{11.392 \text{ m}^2}$ Kompensationsbedarf

Eingriffstyp B III: Kompensationsfaktor 0,80

Der Wert berücksichtigt den Umstand, dass die Flächen zu einem großen Teil nicht unmittelbar überbaut werden sondern von Isolation betroffen sind. Durch die geplante Regenwasserableitung im Norden zwischen GE und WA können sich ähnliche Bestände mit Seggen und Binsen wieder entwickeln. Die vorhandenen Bestände sind artenarm und haben wegen der intensiven Nutzung ein mäßiges Potenzial zur Weiterentwicklung. Da der Bestand nicht vollständig verschwindet, wird der Kompensationsfaktor in diesem Fall mit 0,80 angesetzt.

Eingriffsfläche $1.235 \text{ m}^2 \times 0,80 = \underline{988 \text{ m}^2}$ Kompensationsbedarf

Eingriffstyp B III: Kompensationsfaktor 1,00

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

Eingriffsfläche $600 \text{ m}^2 \times 1,00 = \underline{600 \text{ m}^2}$ Kompensationsbedarf

6.5.2. Summe Ausgleichsbedarf

Insgesamt sind gemäß den Punkten 2.1 bis 2.7 Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von gerundet **16.421 m²** erforderlich.

6.6. Kompensationsmaßnahmen

6.6.1. Lage und Umfang

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf der gemeindlichen Ökotothfläche Auggenbach (Flurnummern 189/1 und 62/1, Gemarkung Auggenbach) abgebucht. Der Anerkennungswert der Flächen beträgt 1,01 so daß eine anteilige Grundstücksfläche von

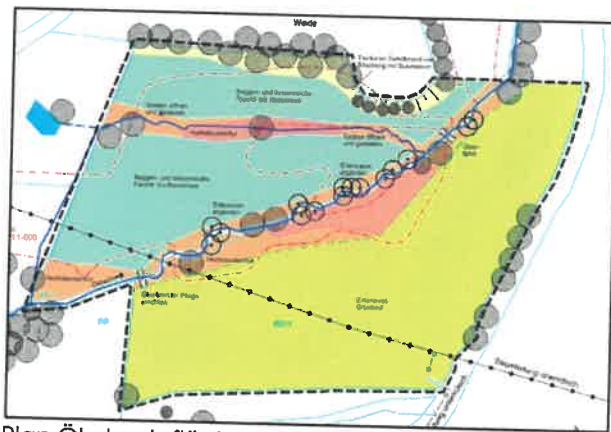
$16.421 \text{ m}^2 : 1,01 = \underline{16.258 \text{ m}^2}$ abzubuchen ist.

Von der Gesamtfläche des Ökokontos Auggenbach mit einer Grundstücksfläche von 25.030 m² sind aufgrund anderweitiger Ausgleichsverpflichtungen bereits 5.041 m² abgebucht, so daß zurzeit ein Restguthaben von 19.989 m² vorhanden ist.

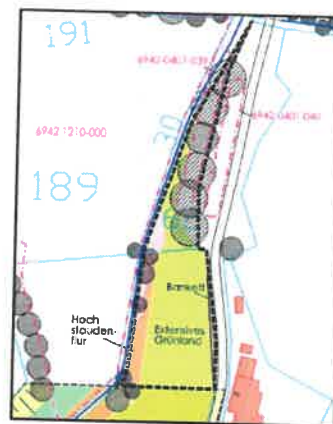
Das Ökokonto Auggenbach hat nach Abbuchung der Kompensationsbedarfs für das vorliegende Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Haid II“ ein verbleibendes Restguthaben von 19.989 m² - 16.258 m² = 3.731 m².

Beschreibung Ökokonto Auggenbach:

Das Ökokonto Auggenbach der Gemeinde Konzell umfasst Flächen beiderseits des Ödbaches auf den Flurnummern 189/1 und 62/1 der Gemarkung Gossersdorf mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 25.030 m² (Planung 2010) sowie einer Ergänzungsfläche (Planung 2014) auf den Flurnummern 62 und 62/1 der Gemarkung Gossersdorf mit einer Fläche von 1.825 m².



Plan Ökokontofläche Auggenbach 2010



Plan Ergänzungsfläche 2014

Wesentliche Inhalte:

- Verbesserung der Gewässerstruktur (teilweise Ufermodellierung, Einbau kleiner Schleifen, unterschiedliche Querprofile) zur Erhöhung der Gewässerdynamik.
- Beseitigung von Verrohrungen im nördlichen Graben, Gestaltung eines offenen, durchgängigen Grabens.
- Punktuelle Ergänzung der Ufergehölzsäume durch Pflanzungen von Erlen.
- Extensivierung der gesamten Flächen durch Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz
- Erhalt und Entwicklung unterschiedlicher Vegetationsbereiche (Hochstaudenfluren, seggen- und binsenreiche Naßwiesen, artenreiche Extensivwiesen, trockene Säume)

Die Maßnahmen dienen ausschließlich Naturschutzzwecken zur Erhöhung der Biotopvielfalt und der Verbesserung der Gewässerstruktur. Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss am Ödbach sowie nachteilige Auswirkungen in wassersensiblen Flächen sind nicht zu erwarten.

6.7. Planungsalternativen

Die Planänderungen werden zum einen durch Vorgaben der Straßenbauverwaltung veranlasst, die nach den Regeln der Technik umzusetzen sind. Wesentliche Alternativen für die Errichtung der Linksabbiegespuren sind nicht möglich.

Die Herausnahme der Ausgleichsflächen aus dem Geltungsbereich ist eine grundsätzliche Änderung der bauleitplanerischen Zielstellung. Die planerische Alternative wurde durch die Bereitstellung der Kompensationsflächen auf dem Ökokonto Augenbach umgesetzt.

6.8. Methodik / Grundlagen

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

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Konzell
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2015
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 2015
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Regionalplan Region 12 Donau-Wald
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2006
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 2015
- Geologische Karte von Bayern, CD Bayerisches Geologisches Landesamt, Stand 2004
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2015
- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung.

6.9. 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 auf den öffentlichen Grünflächen und der Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Planänderungen keine erkennbaren Auswirkungen, die Überwachungsbedürftig sind.

6.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund veränderter Anforderungen an die Erschließung des Wohn- und Gewerbegebietes „Haid II“ und veränderte Entwicklungsvorstellungen für die im Norden angrenzende Landschaft ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 1 erforderlich. Das Vorhaben dient der Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die veränderten Rahmenbedingungen.

Die Auswirkungen der Planänderung 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, zur Befestigung versiegelter Flächen sowie Festsetzungen zur Grünordnung und Niederschlagswasserbehandlung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert.

Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 - Bewertung
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit