GEMEINDE
KONZELL

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

DECKBLATT NR. 9

ZUM

FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE KONZELL

„GEWERBEGEBIET / GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG KASPARZELL“

Gemeinde Konzell
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 05.08.2026
Satzungsbeschluss vom ……

Vorhabensträger:

Gemeinde Konzell
vertr. durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Hans Kienberger

Rathausplatz 1
94357 Konzell

Fon 09963/9414-0
Fax 09963/9414-10
Mail: gemeinde@konzell.de

.....
Hans Kienberger
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in blauer Schrift hervorgehoben.

26-02-01

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG 4

1. Allgemeines 4

1.1 Anlass und Ziel der Planung 4

1.2 Verfahren 4

1.3 Planungsauftrag 4

1.4 Übersichtslageplan 5

1.5 Übergeordnete Planungen 5

1.6 Alternativenprüfung 152

1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung 15

2. Ver- und Entsorgung 16

2.1 Wasserversorgung 16

2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 16

2.3 Energieversorgung, Beleuchtung 17

2.4 Telekommunikation 17

2.5 Abfallentsorgung 17

3. Abwehrender Brandschutz 17

4. Immissionsschutz 18

5. Denkmalschutz 18

UMWELTBERICHT 20

1. Einleitung 20

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 20

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung 20

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 24

2.1 Natürliche Grundlagen 24

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung 25

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge 27

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter 28

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 29

2.6 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 30

2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 31
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten 31
3. Zusätzliche Angaben 32
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 32
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32

HINWEISE 34

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Konzell plant die Entwicklung eines Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand von Kasparzell.

Dadurch kann die Funktion des Ortsteiles als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan stellt den Bereich als „Grünverbindung, Gliederung und Eingrünung von Bauflächen“ dar.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurnummern 561, 627, 629 und 630 sowie die Fl. Nr. 628 der Gemarkung Gossersdorf mit einer Flächengröße von 2,014 ha (20.145 m²).

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen vom 07.05.2025 sowie 10.12.2025 beschlossen den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 9 fortzuschreiben.

Im Parallelverfahren soll ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE/GE m.B. Kasparzell“ aufgestellt werden. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2025 gefasst.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung aus Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan

Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 17.02.2026, ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

➢ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Konzell liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, unmittelbar nördlich angrenzend an die Region 11 und östlich, südlich und westlich angrenzend an die Einzelgemeinden: Rattenberg, Haibach, Stallwang und Loitzendorf.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

genutzt werden.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch […]

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1. Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

[…]

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*

- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,*
- *ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

[…]

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) 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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Berücksichtigung:

Nach LEP 1.1 (Z) können durch die Ansiedlung des Gewerbetriebes neue Arbeitsplätze und somit gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung geschaffen werden. Durch den Grundsatz 1.4.1 sollen die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Durch die Schaffung von Gewerbebetrieben wird der landwirtschaftlich geprägte Standort gestärkt; es können somit weitere und längere Anfahrtszeiten vermieden bzw. reduziert werden. Auch der Grundsatz 2.2.5 (G) LEP wird durch die geplante Ansiedlung berücksichtigt.

Der demographische Wandel, steigende Infrastrukturkosten sowie die Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz erfordern eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Diese ist insbesondere dann gewährleistet, wenn sich die Siedlungstätigkeit vorrangig an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert (vgl. LEP Bayern, Begründung zu Ziel 3.1).

Vor diesem Hintergrund wurde der örtliche Bedarf für die Ausweisung der geplanten Gewerbefläche geprüft. Innerhalb des Gemeindegebietes von Konzell sind im Bereich nordöstlich des Hauptortes Konzell die größeren Gewerbegebiete GE „Streifenau“ bzw. „Streifenau-West“ sowie die kleineren Gewerbegebiete GE m. B. „Haid II“ und GE „Beint“ vorhanden. Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete stehen derzeit keine geeigneten oder kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen für Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen zur Verfügung. Gleichzeitig besteht ein konkreter Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe, der innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht gedeckt werden kann.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs dient die Planung der bedarfsgerechten Ergänzung des bestehenden Gewerbeflächenangebots und der Sicherung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde. Mit der Ausweisung werden keine über den örtlichen Bedarf hinausgehenden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Vielmehr handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung, die sich an den bestehenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen orientiert und den Zielen einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.

Nach dem Ziel 3.2 (Z) LEP sind vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ist in diesem Bereich, etwas weiter südlich, bereits die Entwicklung eines Gemeindegebietes vorgesehen. Mit vorliegender Planung wird das Gewerbegebiet weiter nach Norden verschoben, so dass eine Angebundenheit an eine Siedlungseinheit entsteht (LEP 3.3 (Z). Die südliche vorgesehene Fläche wird wieder als landwirtschaftliche Fläche gewidmet. Weitere Ausführungen vgl. Ziff. 1.6 Alternativenprüfung. ~~Aufgrund dieser bereits vorhandenen Ausweisung bzw. kleinteiligen Verschiebung von Gewerbeflächen, wird von einer weiteren Alternativenprüfung über mögliche weitere Flächen abgesehen.~~ Das Ziel 3.3 (Z) LEP der Anbindung an eine geeig-

nete Siedlungseinheit wird erfüllt. Die direkt im Westen vorbeiführende Staatsstraße St 2140 ermöglicht eine direkte Erschließung.

Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP`s eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet mit Beschränkung für den örtlichen Bedarf. Zudem kann eine Stärkung und Sicherung von örtlichen, kleineren Gewerbebetrieben erfolgen.

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an eine Staatsstraße vorhanden ist.

Die möglichst schonende Einbindung in die Landschaft soll durch die an den Außengrenzen festgesetzten privaten Grünflächen in einer Breite von 5 – 12 m umgesetzt werden. Hier ist der Aufbau von strukturreichen Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum vorgesehen. Dadurch eröffnet sich auch die Chance für den weiteren Aufbau von wirksamen Biotopverbundsystemen.
Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

- **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13.04.2019

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist die Gemeinde Konzell als Unterzentrum mit zu entwickelndem zentralem Ort im Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll dargestellt. Eine überregionale Entwicklungsachse quert die im Westen angrenzenden Gemeindegebiete in Nord-Süd-Richtung.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Kleinzentrum Stallwang im Westen.

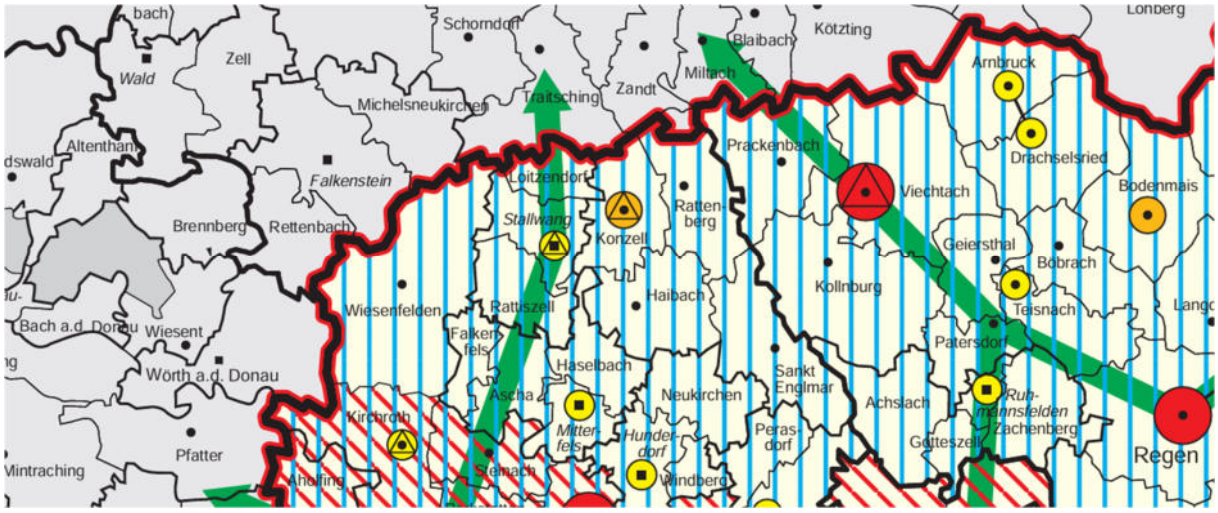


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplan - ohne Maßstab

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- *die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten*
- *eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung*
- *die Bewahrung des reichen Kulturerbes,*
- *die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft*

[…]

3 (G) Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. […]

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

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

1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

B IV –Wirtschaft

2. Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

(G) Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

(Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.

3. Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

3.1 (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- *die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*
- *die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*
- *bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.*

3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

Berücksichtigung:
Es erfolgt eine bedarfsgerechte Flächenausweisung im unmittelbaren Anschluss an die Staatsstraße 2140 für den örtlichen Bedarf. Die Haupterschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➢ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Für die Gemeinde Konzell liegt ein Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan vor (Rechtskraft seit 12.10.2004). Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb von „Grünverbindungen, Gliederungen und Eingrünungen von Bauflächen“. Nach Osten wird die weitere bauliche Entwicklung eingeschränkt („Raumkante offenhalten“). Südlich des Plangebietes ist das Gebiet bereits als Gewerbegebiet mit einer randlichen Eingrünung ausgewiesen. Westlich verläuft die Staatsstraße 2140 und nördlich des Plangebietes schließt das Dorfmischgebiet (MD) unmittelbar an. Eine 20 kV-Leitung quert das Gebiet von West nach Ost.

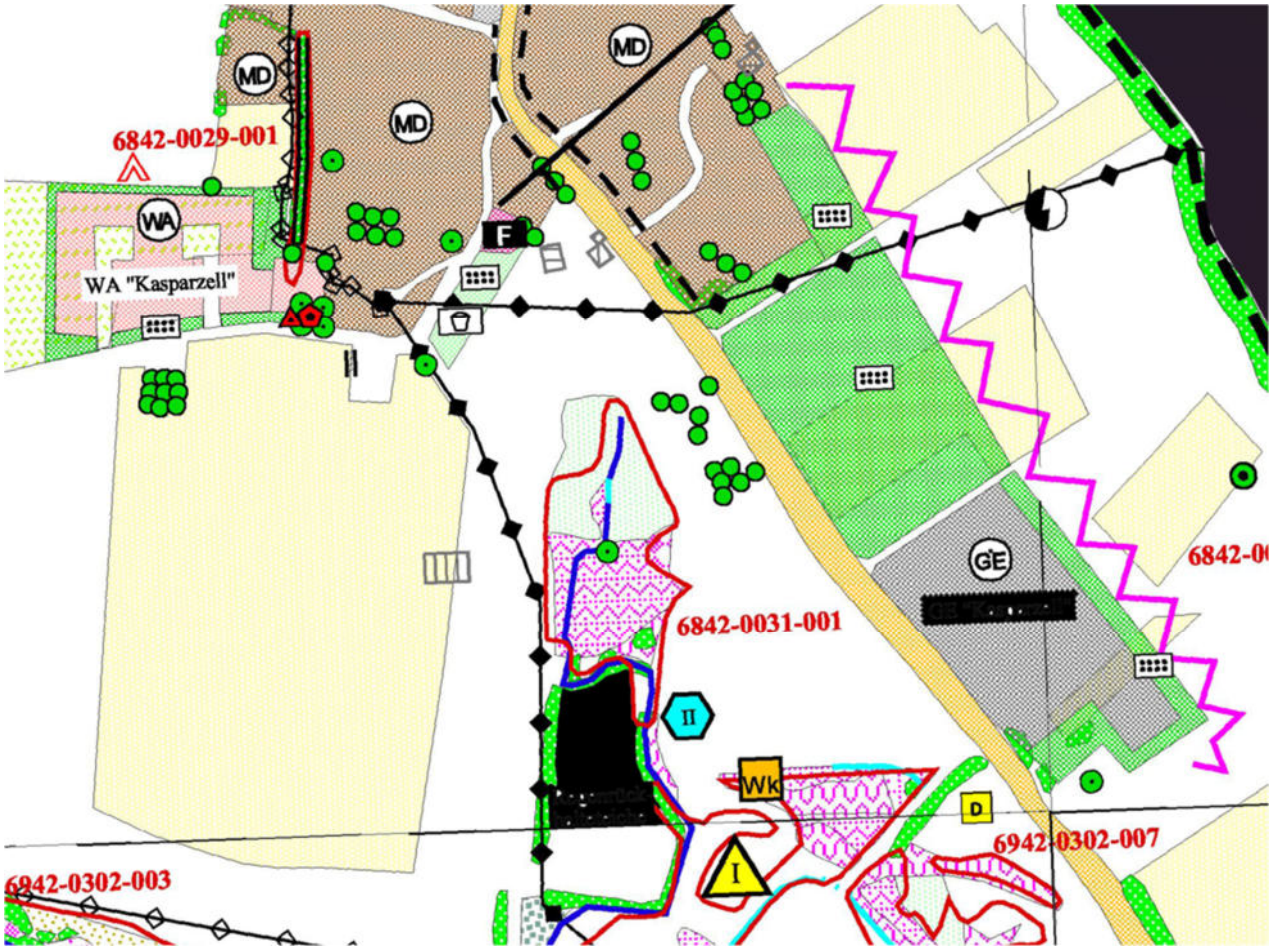


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan – ohne Maßstab

1.6 Alternativenprüfung

Innerhalb der Gemeinde von Konzell sind lediglich im Bereich nordöstlich des Hauptortes die größeren Gewerbegebiete GE „Streifenau“ bzw. „Streifenau-West“ sowie die kleineren Gewerbegebiete GE m. B. „Haid II“ und GE „Beint“ vorhanden. Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete stehen derzeit keine geeigneten oder kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen für Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen zur Verfügung.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Bereich Streifenau - ohne Maßstab

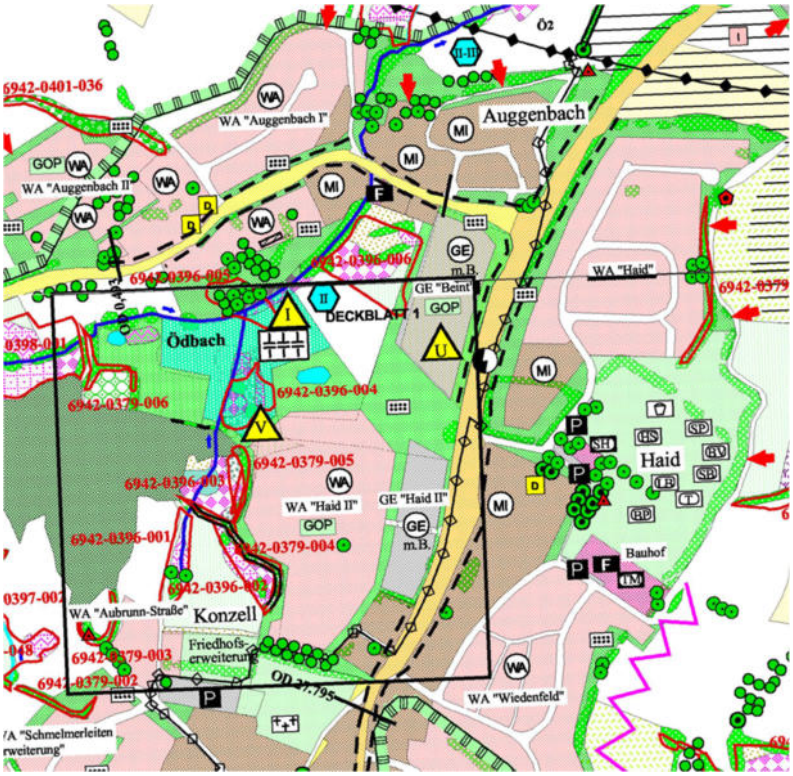


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Bereich Haid und Beint - ohne Maßstab

Aufgrund der großflächigen Lage der Gemeinde innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald sind weitere Gewerbegebietsausweisungen schwer möglich. Diese sollten auch um bzw. an bereits bestehenden Siedlungseinheiten erfolgen.

Im Bereich um Gossersdorf und nördlich davon liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Um Gossersdorf selbst stehen keine Flächen zur Verfügung. Die nächst größere Siedlungseinheit ist Kasparzell (vgl. Abb. 11).

Das weitere südliche Gemeindegebiet liegt außer mit den Orten Konzell, Denkzell, Punzendorf und weiteren kleineren Orten Aign, Klein- und Großwieden, Vierl komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. (vgl. Abb. 12).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Gemeindegebietes derzeit keine geeigneten und verfügbaren Flächen für die geplante Ansiedlung zur Verfügung stehen. Die Ausweisung einer neuen Gewerbegebietsfläche ist daher aus Sicht der Gemeinde erforderlich.

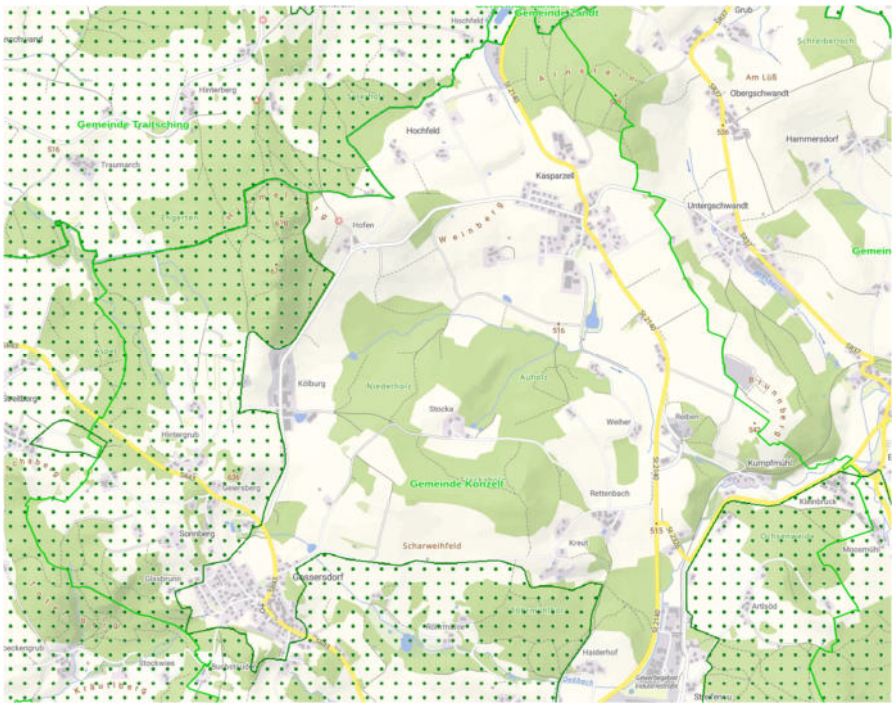


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 24.07.2026 - ohne Maßstab

Grüne Punkte = LSG, grüne Linie = Gemeindegrenze

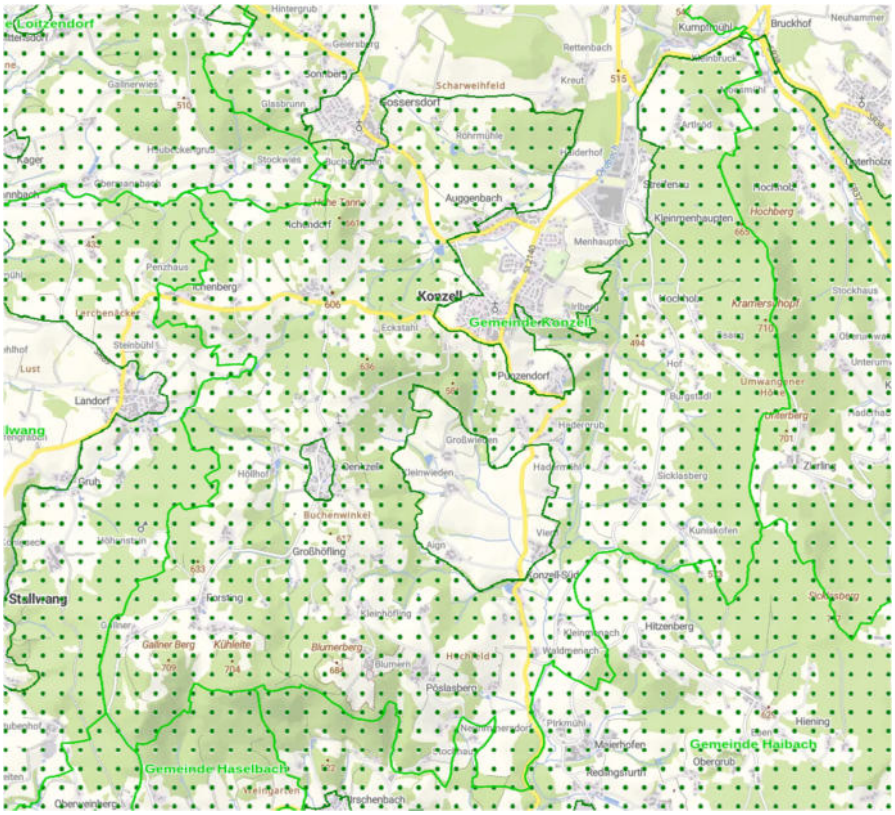


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 24.07.2026 - ohne Maßstab

Grüne Punkte = LSG, grüne Linie = Gemeindegrenze

1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche mit einer Flächengröße von ca. 2,014 ha (20.145 m²) stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Staatsstraße St 2140 sowie unmittelbar südöstlich des Dorfgebietes von Kasparzell.

Das Plangebiet weist eine Länge von ca. 180 m in Nordwest-Südost-Richtung und eine Breite von ca. 115 m in Südwest-Nordost-Richtung. Die Fläche ist geneigt und steigt von 525,00 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 538,00 m ü. NHN im Nordosten. Die Kreisstraße SR 72 befindet sich zwischen einer Höhe von ca. 526,00 m ü. NHN und 525,00 m ü. NHN.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegt innerhalb des Geltungsbereiches kein bekanntes Bodendenkmal. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 17.02.2026) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

2. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

2.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald („Waldwasser“) geplant. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im nördlichen Geltungsbereich. Eine Hauptwasserleitung quert den nördlichen Bereich. Diese Leitung ist bereits durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden können, innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 3 m beidseits der Rohrleitungsmitte zu unterlassen. Im Hinblick auf die stete Gewährleistung der Versorgungssicherheit muss der Versorger darauf achten, dass der Schutzstreifen von jeglicher Be- oder Überbauung, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstiger Geländeveränderungen freigehalten wird.

Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfes nicht ausreichend, hat die Gemeinde der Wasserversorgung die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten.

2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem durch Anschluss an vorh. Schmutzwasserleitungen und weiter zur kommunalen Kläranlage vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen in Form von Rigolen, Regenrückhaltebecken, etc. sind hierfür vorzusehen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.

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

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen.

Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

2.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung soll über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG erfolgen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Versorger abgestimmt.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 20, der Kreisstraße SR 5 und der Gemeindeverbindungsstraße nicht beeinträchtigen.

2.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

Die entsprechenden Vorgaben der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im städtischen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

3. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Kasparzell sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der

Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

4. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde von der Geoplan GmbH, Osterhofen ein Schalltechnischer Bericht zur Festlegung der Emissionskontingente erstellt (Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Tabelle (siehe Festsetzungen zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan) ~~Aufstellung~~ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 – „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h bis 22.00 h ~~Uhr~~) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h ~~Uhr~~) überschreiten ~~(in Anlehnung an die Richtwerte der TA Lärm für eine Allgemeines Wohngebiet).~~

~~Für GE 1 m.B. gilt:~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)/m²~~

~~Für GE 2 und 3 gilt:~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 50 dB(A)/m²~~

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.

Im Jahr 2021 wurde bei der bayernweiten Straßenverkehrszählung ein DTV von 2202 Fzg/d mit rd,5,8 % Schwerverkehr festgestellt. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weist der Straßenbaulastträger darauf hin, dass auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der St 2140 oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gewerbegebiet gestellt werden, ablehnt werden.

5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 21.03.2026) keine Bodendenkmäler vermutet. Nördlich des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal „Burgstall des hohen Mittelalters.“ mit der Nr. „D-2-6842-0001“ verzeichnet.

Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG befinden sich weder im Geltungsbereich, noch in der näheren Umgebung.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Gewerbegebiet/Gewerbegebiet mit Beschränkung „GE/GEm.B Kasparzell“ sind.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Staatsstraße St 2140 und südliche des Ortsteils Kasparzell. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet weist eine Länge von ca. 180 m in Nordwest-Südost-Richtung und eine Breite von ca. 115 m in Südwest-Nordost-Richtung. Die Fläche ist geneigt und steigt von 525,00 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 538,00 m ü. NHN im Nordosten. Die Kreisstraße SR 72 befindet sich zwischen einer Höhe von ca. 526,00 m ü. NHN und 525,00 m ü. NHN.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurnummern 561, 627, 629 und 630 sowie die Fl. Nr. 628 der Gemarkung Gossersdorf mit einer Flächengröße von 2,014 ha (20.145 m²).

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

- **Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Die Gemeinde Konzell liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, unmittelbar nördlich angrenzend an die Region 11 und östlich, südlich und westlich angrenzend an die Einzelgemeinden: Rattenberg, Haibach, Stallwang und Loitzendorf.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP’s und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf.

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da u. a. über die Staatsstraße St 2140 eine Anbindung auf kurzem Wege ist. Eine Zersiedelung wird somit eingegrenzt, der Planungsbereich befindet sich südliche der Wohnbebauung von Kasparzell und ist somit angebunden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vor-

handener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Ausführlichere Aussagen zum LEP und Regionalplan sind dem Kapitel 1.5 der Begründung zu entnahmen.

➢ Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für die Gemeinde Konzell liegt ein Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan vor (Rechtskraft seit 12.10.2004). Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb von „Grünverbindungen, Gliederungen und Eingrünungen von Bauflächen“. Nach Osten wird die weitere bauliche Entwicklung eingeschränkt („Raumkante offenhalten“). Südlich des Plangebietes ist das Gebiet bereits als Gewerbegebiet mit einer randlichen Eingrünung ausgewiesen. Westlich verläuft die Staatsstraße 2140 und nördlich des Plangebietes schließt das Dorfmischgebiet (MD) unmittelbar an. Eine 20 kV-Leitung quert das Gebiet von West nach Ost.

➢ Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

<u>Berücksichtigung:</u>
Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungsplan getroffen (private grünordnerische Maßnahmen).

➢ Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gemäß <u>Arten- und Biotopschutzprogramm</u> Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) befindet sich das Plangebiet im Bereich der Naturräumlichen Gliederung der Haupteinheit: 404 Regensenke.

➢ Artenschutzrecht

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten (siehe Ziff. 2.2 des Umweltberichtes).

➢ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannten Bodendenkmäler. Nördlich des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal „Burgstall des hohen Mittelalters.“ mit der Nr. „D-2-6842-0001“ verzeichnet.

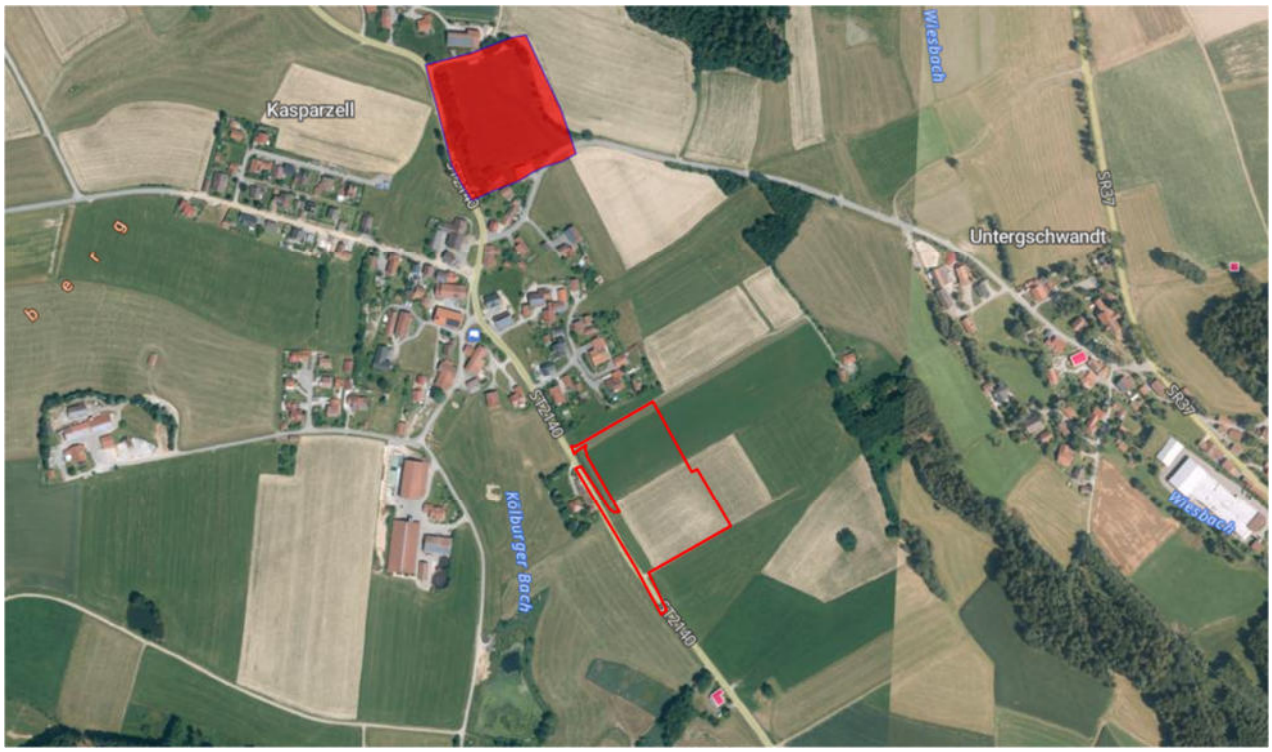


Abbildung 8: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

Berücksichtigung:
Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben.

Unabhängig davon Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich kein bekanntes Baudenkmäler. Das am nähersten liegende Baudenkmal befindet sich ca. 170 m südlich

vom beplanten Gebiet, dabei handelt es sich um „Hakenhof, Obergeschoßblockbau, 1. Hälfte 19. Jh.“ mit der Aktennummer: D-2-78-143-38.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➢ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 17.02.2026) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, sog. „wassersensiblen Bereichen“ und Überschwemmungsgebieten.

➢ Wasserschutz/-recht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

➢ Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Staatsstraße St 2140 bereits vorbelastet.

Berücksichtigung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde von der Geoplan GmbH, Osterhofen ein Schalltechnischer Bericht zur Festlegung der Emissionskontingente erstellt (Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan).

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

~~Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.~~

~~Für GE 1 m.B. gilt:~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)/m²~~

~~Für GE 2 und 3 gilt:~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 50 dB(A)/m²~~

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.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** D63 – Oberpfälzer und Bayerischer Wald, und hier der naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“ (404) zugerechnet.

Der Naturraum stellt eine überwiegend in den Landkreisen Cham und Regen gelegene Muldenlandschaft dar, die im Norden an den Vorderen Bayerischen Wald anschließt. Eine weitere Untergliederung in Untereinheiten wurde nicht vorgenommen. Mit einer Fläche von rund 20 km² nimmt die Regensenke im nördlichen Teil des Landkreises lediglich etwa 1,7 % der gesamten Landkreisfläche ein.

Der Falkensteiner Vorwald ist der prägende Naturraum im nördlichen Landkreis, während. die Regensenke im Norden mit etwa 20 km² nur einen kleinen Flächenanteil einnimmt. Die Randbereiche der Regensenke unterscheiden sich dabei nur geringfügig von den Lebensräumen des Falkensteiner Vorwaldes, weshalb beide Naturräume im Landkreis gemeinsam betrachtet werden.

Als Teil des alten Gebirges bildet der vorwiegend aus kristallinen Gesteinen aufgebaute Falkensteiner Vorwald den Südwestausläufer des Bayerischen Waldes.

Der Falkensteiner Vorwald ist Teil der Rumpfgebirgslandschaft des ostbayerischen Grundgebirges. Sein geologischer Untergrund besteht überwiegend aus Graniten, stellenweise auch aus Gneisen. Die Landschaft ist durch Riedel und Kuppen mit Höhen zwischen 500 und 700 Metern geprägt, die Reste alter Verebnungsflächen erkennen lassen. Zwischen diesen Höhenzügen haben sich Bäche mit starkem Gefälle tief in das kristalline Gestein eingeschnitten und schmale Kerbtäler gebildet. Im südöstlichen Bereich, insbesondere im Windberger Hochland und bei Schwarzach, ist das Kristallin teilweise von tertiären Ablagerungen und Löss überdeckt. Die entstandenen fruchtbareren Böden ermöglichen eine intensivere ackerbauliche Nutzung in den Tallagen. Der mittlere Bereich um Mitterfels steigt stufenartig nach Norden an und wird von der Mehnach und ihren Nebenbächen stark zergliedert. Im Raum Schönstein und Wiesenfelden prägen Hochflächen, flache Talmulden und nährstoffarme, sandige Böden das Landschaftsbild. Im Südwesten fällt der Vorwald steil zur Donauniederung ab und ist in diesem Abschnitt überwiegend bewaldet.

Die Ausstattung mit naturnahen Lebensräumen ist im Falkensteiner Vorwald mit einem Biotopflächenanteil von 4,4 % bzw. 4,8 % vergleichsweise gut. Hohe Flächenanteile besitzen Nass- und Feuchtwiesen, artenreiches Extensivgrünland, Hecken, Feldgehölze und Gewässerbegleitgehölze. Im Vergleich zu den übrigen Naturräumen gut vertreten sind im Falkensteiner Vorwald v. a. Moore, Feuchtgrünland, Feuchtbrachen, Hecken, Feldgehölze, bodensaure Laubwälder, Felsvegetation und vegetationsarme Rohbodenstandorte, Streuobst und Gewässerbegleitgehölze. Aufgrund der standortangepassten, kleinräumig differenzierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung konnte die vielfältig gegliederte, strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes noch in den 1970er Jahren

als ausgeglichene landwirtschaftliche Produktionslandschaft bezeichnet werden (KAULE et al. 1978). Durch den hohen Anteil weitgehend umweltverträglicher Flächennutzungen nahm sie die Funktion als großflächiger Ausgleichs- und Regenerationsraum für natürliche Ressourcen wahr. Seit dieser Zeit ist diese Qualität durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt bzw. stark gefährdet. Zum einen wirkt sich die Intensivierung der Landwirtschaft (Umbruch von Grünland in Acker, Intensivierung der Grünland- und Ackernutzung) negativ auf das ökologische Gleichgewicht des Raumes aus. Nach Angaben der ABSP-Erstbearbeitung gehört der Falkensteiner Vorwald insbesondere im östlichen Teil des Landkreises zu den am stärksten erosionsgefährdeten Landschaften Bayerns. Zum anderen kann die Nutzung auf ertragsarmen, schwer bewirtschaftbaren Standorten schon lange nicht mehr in sich selbst tragende Wirtschaftskreisläufe eingebunden werden und wurde daher aufgegeben bzw. kann nur mit finanziellen Zuschüssen aufrecht erhalten bleiben. Betroffen sind v. a. Feuchtgrünland, steile Hanglagen, Wiesen der höheren Mittelgebirgslagen sowie hecken- und rankenreiche Landschaftsteile. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Der gesamte Südabfall ist besonders begünstigt, er liegt oberhalb der häufigen winterlichen Kaltluftansammlungen im Bereich zeitweisen Föhneinflusses. Die Tertiärbuchten bilden dabei einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Hochflächen im nördlichen Teil weisen ein Klima ähnlich dem des Vorderen Bayerischen Waldes auf. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 - 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 °C (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Haimsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen- Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden**: Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf angesprochen. Im nördlichen Randbereich: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) *(Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, http://www.bis.bayern.de*).

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Säugetiere mit Fledermäusen

Fledermäuse – im Baubereich sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Lebensräume vorhanden. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Reptilien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Der verlaufende Entwässerungsgraben wäre als Habitat denkbar; in diesen wird jedoch nicht eingegriffen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel
Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:
Das Vorhaben umfasst einen intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten, hängigen Bereich. Aufgrund der Kulissenwirkung durch die im nahen Umfeld angrenzende Bebauung sowie der angrenzenden Staatsstraße St 2140 kann das Vorkommen von Wiesen- bzw. Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Artengruppen Brutvögel-Heckenbrüter:
Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze, welche als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen.

Die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Ergebnis:
Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Überschüssiges Wasser wird örtlich versickert bzw. unterirdisch dem natürlichen Wasserkreislauf oder über ein Oberflächengewässer wieder zugeführt.
- Ggf. auftretender verstärkter Oberflächenwasserabfluss

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Großflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (Verschattung, weniger Ein- und Ausstrahlung, verminderte Verdunstung)
- Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich
- Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.
- Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO_2 führen

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt.
- Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Durch die Festsetzung von Baumstandorten, Gehölzflächen und Ausgleichflächen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet
- Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das

Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet unmittelbar im Anschluss an eine bereits vorhandene Gewerbestruktur befindet erfolgt eine vertretbare Anbindung an dieser Stelle von Kasparzell.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus.
- Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.
- Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung [1)]	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung

Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	**Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**	

Tabelle 3: Bewertung der Schutzgüter

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

1) 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➢ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen, Parkplätze etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf den kompletten Flächen direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Rückhaltebecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

➢ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünverbindung, Fläche für Gliederung und Eingrünung dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- **Schutzgut Arten und Lebensräume**
  - Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
  - Verwendung insektenschonender Beleuchtung im privaten Bereich
  - Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
  - Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken- und Einzelbaumpflanzungen)
- **Schutzgut Wasser**
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
  - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
  - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
  - Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- **Schutzgut Boden**
  - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- **Schutzgut Luft/Immissionen**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
  - Festsetzen von zulässigen Emissionswerten
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Die detaillierte Betrachtung ist den Unterlagen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zu entnehmen. Nach derzeitigem Stand ist eine Kompensation von 14.526 ~~14.089~~ Wertpunkten notwendig.

Die baurechtliche Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar auf den angrenzenden Flächen der Fl. Nrn. 630/TF, 629/TF und 628/TF Detaillierte Informationen sind dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet/Gewerbegebiet mit Beschränkung „GE/GEm.B Kasparzell“ zu entnehmen.

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Gewerbegebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben. Die gewählte Straßenführung ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Konzell
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (Februar 2025 und 2026)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Konzell plant die Entwicklung eines Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand von Kasparzell. Dadurch kann die Funktion des Ortsteiles als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Staatsstraße St 2140 und südlich der vorhandenen Ortschaft Kasparzell. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet weist eine Länge von ca. 180 m in Nordwest-Südost-Richtung und eine Breite von ca. 115 m in Südwest-Nordost-Richtung. Die Fläche ist geneigt und steigt von 525,00 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 538,00 m ü. NHN im Nordosten. Die Kreisstraße SR 72 befindet sich zwischen einer Höhe von ca. 526,00 m ü. NHN und 525,00 m ü. NHN.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurnummern 561, 627, 629 und 630 sowie die Fl. Nr. 628 der Gemarkung Gossersdorf mit einer Flächengröße von 2,014 ha (20.145 m²).

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereich oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im durch Verkehrstrassen stark vorbelasteten Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die angrenzende Staatsstraße St2140 vorbelastet.

Artenschutzrechtliche Konflikte können ausgeschlossen werden.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende Ausgleich wird durch Ausweisung von Ausgleichsflächen erbracht.

Schutzgut Landschaft

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet entlang von stark befahrenen Verkehrstrassen bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Kasparzell. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Erholungswirksame Flächen sind nicht betroffen. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

HINWEISE

C.1 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich im Geltungsbereich kein bekanntes Bodendenkmal. Im näheren Umfeld schließen jedoch weitere Denkmäler an.

Gem. den bereits durchgeführten Sondagegrabungen auf den Grundstücken, wurden keine Befunde festgestellt.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art innerhalb von Verdachtsflächen sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

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.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der ackerbaulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Bestehende Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und sind nach Abschluss der Baumaßnahmen ordnungsgemäß wiederherzustellen.

C.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Niederschlagswasserbehandlung

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen 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 oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

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. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes oder unter Architekten - Einführung (https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm).

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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 schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versicke-

rungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte nicht gesammelt werden, sondern möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung (dies richtet sich nach dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) 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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Die Lagerung von sperrigen Objekten in den Geländesenken sollte vermieden werden.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.

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

Niederschlagswasserbehandlung

1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen
4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen.

Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut auf Flurnummer 561/1 Fließwege mit erhöhtem Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen. Zusätzlich weist die Topographie des Planungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung ein Gefälle von Nordost nach Südwest mit einem durchschnittlichen Gefälle von 8 % auf. Aus diesen Gründen ist ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Extremwetterereignissen wahrscheinlich.

Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (https://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser/) oder unter https:/www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/in-dex.htm zu finden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: http://www.elementar-versichern.de/

C.4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das 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 in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV wird empfohlen ein Bodenschutzkonzept (BKS) mit Bodenschutzplan zu erstellen, sowie eine bodenkundlichen Baubegleitung gem. DIN 19639 zu beauftragen. Das Bodenschutzkonzept muss vor der Ausschreibung (Phase 1 nach DIN 19639) konkretisiert werden und folgende Aspekte beschreiben:

- die Darstellung der Eingriffsflächen
- die Beschreibung der konkreten Ausführung des jeweiligen Flächenschutzes (Aufbau Baustraße, BE-Flächen, Baggermatratzen usw.)
- die Festlegung von Tabuflächen für die Befahrung, sowie die Beschreibung der Abgrenzung mit der ein Schutz der Tabuflächen sichergestellt wird
- allgemein, alle nach den Phasen 1 und 2 der DIN 19639 zu beachtenden Aspekte.

Die genannten Aspekte sind auch im Bodenschutzplan nach Punkt 6.1.6 der DIN 19639 darzustellen.

Die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes und dessen spätere Umsetzung in der Ausschreibungs- und Bauphase sollte idealerweise durch das selbe Büro (oder bodenkundlichen Baubegleiter) erfolgen. Als Qualifikationsnachweis ist eine Zertifizierung als bodenkundlicher Baubegleiter durch den Bundesverband Boden (oder vergleichbarer Nachweis) zu fordern.

Das Büro und der Qualifikationsnachweis sind dem Landratsamt, SG 22, Bodenschutz vorzulegen.

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Straubing-Bogen einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

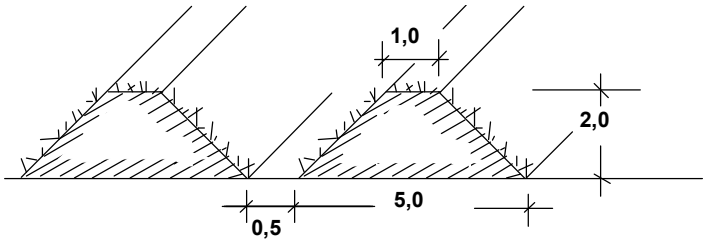
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die

Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

C.5 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrzufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen ist für Feuerwehrfahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t bei einer maximalen Achslast von 10 t auszulegen. Hierzu wird auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007 (AllMBl 2008 S. 806), verwiesen.

Es ist sicherzustellen, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist besonders darauf zu achten, dass die vorgesehenen Wendeanlagen („Wendehammer“) für Feuerwehrfahrzeuge geeignet sind. Zur ungehinderten Nutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA(K) 23/12 ist ein Durchmesser von mindestens 21 m vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Verkehrsbeschränkungen (z. B. Halteverbote) anzuordnen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Industriegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Straubing-Land gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei einer Erweiterung des Industriegebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

<u>Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen</u>

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.