

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## „GOSSERSDORF“



<b>Gemeinde:</b>	<b>Konzell</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Straubing-Bogen</b>
<b>Reg.bezirk:</b>	<b>Niederbayern</b>

Änderungen zum Vorentwurf in der Fassung vom 06.10.2021  
sind in blauer Farbe dargestellt.

Entwurf in der Fassung vom 02.02.2022

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Konzell**

Rathausplatz 1  
94357 Konzell  
Tel.: 09963 / 94 14-0  
gemeinde@konzell.de  
www.konzell.de

Konzell, den \_\_. \_\_. 2022

.....  
H. Kienberger  
1. Bürgermeister

**Planung:**



**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
ascha@mks-ai.de  
www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Stephan Schreiner  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

# Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Konzell folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan      Satzung  
M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **§ 3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan Satzung – Plankarte 1 Satzung – im Maßstab 1: 1.000  
sowie  
Lageplan Satzung – Punkt I. Planliche Festsetzungen.

## **§ 4 Textliche Festsetzungen**

- a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.
- b) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte bergseits zu messen.

- c) Die Firstrichtung ist frei wählbar.  
Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD).  
Zulässige Dachneigungen: Satteldach 15° - 35°  
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.
- d) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,50 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,00 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- e) Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- f) Abgrabungen, Auffüllungen:  
Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 2,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- g) Stützmauern: Zur Sicherung von Abgrabungen oder Auffüllungen zulässig bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,50 m über dem geplanten Gelände. Es sind ausschließlich Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern oder Trockenmauerwerk aus Granit zulässig.
- h) Flächenbefestigungen:  
Für die Befestigung von Zufahrten, privaten Stellplätzen und Nebenflächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag. Engfugiges Betonpflaster oder Asphalt sind unzulässig.
- i) Grundstückseinfriedungen:  
Zulässig sind: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.  
Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände oder sonstige vollflächig geschlossene Einfriedungen, sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.

- j) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:  
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- k) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. [Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.](#)

- l) Grünordnung  
Innerhalb der 5 m breiten privaten Grünfläche entlang der Nordostgrenze ist nach planlicher Festsetzung 3.1 eine durchgehende 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten (Planliche Festsetzung 3.2). Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung 3.2. ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 1,50 m, Abstand der Reihen 1,50 m.  
Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Pflanzgebote auf privaten Flächen: Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.3 ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Liste 3 bzw. ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Liste 1, Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10–12 cm.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Liste 2, Sträucher:

Mindestpflanzqualität Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60–100 cm.

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
------------------	---	-----------------

Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

Liste 3, Obstbäume:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

(Auswahl nicht abschließend. Es wird empfohlen, sich im Kreisobstlehrgarten Neukirchen beraten zu lassen.)

Äpfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour, Roter Boskoop, Roter Berlepsch

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Gute Luise, Vereins Dechantbirne, Gellert's Butterbirne.

Zwetschgen: Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetsche, Stanley.

Kirschen: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche; Burlat, Regina.

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

#### m) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Gehölzen und Oberflächenbefestigung) einzureichen.

## § 5 Hinweise

#### a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

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.

b) Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich das Anwesen Gossersdorf, Haus Nr. 100, bei dem es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG handelt. Beschreibung D-2-78-143-28: Waldlerhaus, offener Blockbau mit verbrettertem Giebel, 2. Hälfte 18. Jh.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu hören, wenn im Verfahrensgebiet ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.

c) Hinweise des Stromversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 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 0,50 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein entsprechender Prüfnachweis ist vom Bauherrn vorzulegen.

d) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

e) Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> 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 Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

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

Für den evtl. Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

Bei geringem Abstand von Gebäuden untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

f) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine

durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

g) Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Kreisstraße SR 43 bereitzustellen. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

h) Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden.

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.06.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Konzell hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 06.10.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 16.12.2021 bis 24.01.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Konzell hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 durchgeführt.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat am 02.02.2022 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 02.02.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2022 bis einschließlich \_\_\_\_\_.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am \_\_\_\_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.2022 als Satzung beschlossen.

Konzell, den

.....  
(H. Kienberger, 1. Bürgermeister)

### **7. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konzell, den

.....  
(H. Kienberger, 1. Bürgermeister)

### **8. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am \_\_.\_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Konzell, den

.....  
(H. Kienberger, 1. Bürgermeister)

## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Der Ortsteil Gossersdorf ist im Flächennutzungsplan Konzell als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am nordöstlichen Ortsrand ist die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche der Flurnummer 453 der Gemarkung **Gossersdorf** durch einen ortsansässigen Gemeindeglieder geplant. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell ist die einzubeziehende Fläche als Dorfgebiet (MD) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Konzell eine Einbeziehungs-satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Durch diese Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Gossersdorf zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den südlich angrenzenden Siedlungsbereich an und ist unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Verhältnisse in Gossersdorf mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist. Die Gemeinde Konzell beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am nordöstlichen Ortsrand von Gossersdorf die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeiten im Ort Gossersdorf entgegengewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gestärkt werden.

### 2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes ist über die Kreisstraße SR 43 an der Westseite des Grundstückes gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal der Flurnummer 453.

Das Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück flächig über den belebten Bodenkörper und die angrenzenden Wiesenflächen örtlich versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Konzell. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der westlich angrenzenden Kreisstraße.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk Netz GmbH. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der westlich angrenzenden Kreisstraße SR 43.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der westlich angrenzenden Kreisstraße SR 43.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Kreisstraße SR 43 bereitzustellen.

### 3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich umfasst eine Teilfläche von ca. 1.530 m<sup>2</sup> der Flurnummer 453, Gemarkung **Gossersdorf**. Sie liegt am nordöstlichen Ortsrand von Gossersdorf. Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandfläche, welche an die bestehende Bebauung, Haus-Nr. 102 Gossersdorf (Fl.nr. 454) angrenzt. Einige Meter westlich von diesem, befindet sich das Anwesen Gossersdorf, Haus Nr. 100, bei welchem es sich um das Baudenkmal-Nr. **D-2-78-143-28** „Waldlerhaus“ (Waldlerhaus, offener Blockbau mit verbrettertem Giebel, 2. Hälfte 18. Jh.) handelt.



Blick von Norden auf das Baugrundstück.  
Das Baudenkmal Nummer D-2-78-143-28 „Waldlerhaus“ befindet sich rechts im Bild.

(Quelle: eigenes Foto, mks Architekten – Ingenieure GmbH 05/2021)

Im Westen grenzt die einzubeziehende Fläche direkt an die Kreisstraße SR 43. Von dieser führt an der Nordwestgrenze des Flurstücks 453 eine asphaltierte Abfahrt auf einen unbefestigten, ca. 3,00 m breiten Grünweg, welcher als rückseitige Erschließung für die Wohnbebauung Haus-Nr. 104 Gossersdorf (Fl.nr. 455) dient. Unmittelbar an den Weg anschließend befindet sich eine weitere landwirtschaftliche, intensiv genutzte Grünlandfläche, welche nach Osten hin leicht abfällt.

Das Gelände liegt an der Kreisstraße SR 43 im Südwesten auf ca. 587,50 m ü. NHN und fällt nach Nordosten auf ca. 583,00 m ü. NHN leicht ab.

Nördlich der Wohnbebauung Haus-Nr. 104 befindet sich entlang des Grünweges Gehölzbestand, bestehend aus Birke, Kirsche, Hasel- und Holundersträuchern, wodurch eine Eingrünung der einzubeziehenden Fläche von Osten gegeben ist. An der Südseite der einzubeziehenden Teilfläche der Flurnummer 453 stocken einzelne Obstbäume sowie eine Heckenstruktur entlang der Ostseite von Haus-Nr. 102.



Blick von Osten auf die bestehenden Gehölze und den dahinter liegenden, geplanten Baubereich.

(Quelle: eigenes Foto, mks Architekten – Ingenieure GmbH 05/2021)

Westlich der Außengrenze von Flurnummer 453 befinden sich entlang der Kreisstraße SR 43 in Fahrtrichtung Gossersdorf mehrere Einzelbäume (Birke, Kirsche, Winterlinde, Spitzahorn), welche eine lineare Gehölzstruktur bilden.



Blick von Südwesten auf das Baugrundstück mit bereits genehmigten, im Bau befindlichen Schuppen im rechten Bildbereich.

(Quelle: eigenes Foto, mks Architekten – Ingenieure GmbH 05/2021)

## 4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung entsprechend einem Dorfgebiet gem. § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Aufgrund des im Süden liegenden Baudenkmals Nr. D-2-78-143-28 ist eine entsprechende Prägung des Bereiches gegeben, weshalb eine Erhöhung der Bebauungsdichte vermieden werden sollte.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäude und Nebengebäude umfasst die bestehende, landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche und wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Die Zufahrt erfolgt westseitig über die direkt an das Grundstück angrenzende Kreisstraße SR 43, wodurch die zusätzliche Flächenversiegelung und -befestigung minimiert werden kann.

Die Baugrenze an der Westseite wird durch die parallel zur Flurgrenze verlaufende Kreisstraße und deren 15 Meter Anbauverbotszone entsprechend festgesetzt. Durch den im südlichen Geltungsbereich verlaufenden Bestandskanal und die erforderliche Schutzzone von 2,50 Metern beiderseits der Kanaltrasse ist die Baugrenze weiter vorgegeben. Der bebaubare Bereich auf dem Grundstück ist dadurch auf ca. 515 m<sup>2</sup> begrenzt.

Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen und zur Baugestaltung orientieren sich weitgehend an der umgebenden Bebauung und sollen eine angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren. Einfriedungen werden zum öffentlichen Raum und zur freien Landschaft hin auf 1,20 m Höhe begrenzt. Als dorftypisches Material sind Holz- und Metallzäune mit überwiegend senkrechten Elementen oder Laubhecken zugelassen. Mauern, Gabionenwände und dergl. sind nicht zugelassen.

Für die Bebauung und zum Anschluss des Grundstücks an die Kreisstraße SR 43 sind aufgrund der Hanglage Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt erforderlich. Geländeabgrabungen werden bis maximal 1,50 m bezogen auf das Urgelände und Auffüllungen bis maximal 2,50 m bezogen auf das Urgelände zugelassen, um eine Anpassung des Geländes zur Erschließungsstraße sowie Angleichungen im Gebäudebereich für Terrassen u. ä. zu ermöglichen. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden, sofern nicht das Einverständnis des betroffenen Nachbarn zur Angleichung besteht.

Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen oder Auffüllungen sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,50 m über geplantem Gelände zulässig. Ausführung als Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern oder Trockenmauerwerk aus Granit zulässig. Dadurch sollen Stützmauern zwar ermöglicht werden, bleiben aus Gründen des Ortsbildes in der Höhe jedoch beschränkt.

Die Niederschlagswasserversickerung ist vor Ort auf den privaten Grundstücksgrenzen unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen durchzuführen. Beläge für die Befestigung von Zufahrten und Nebenflächen sind wasserdurchlässig anzulegen, um die Versiegelung und die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu begrenzen.

Eine landschaftliche Einbindung des Bauvorhabens erfolgt im Nordosten durch die Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke. Aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände im Osten der Flurnummer 453 ist eine weitere Bepflanzung nicht notwendig, da diese bereits eine ausreichende landschaftliche Einbindung sicherstellen. Im Westen des Bauvorhabens wird eine Eingrünung durch die Pflanzung von vier hochstämmigen Obst- bzw. Laubbäumen sichergestellt. Durch die Maßnahmen kann eine landschaftlich angemessene und dorftypische Einbindung des Bauvorhabens erreicht werden.

## 5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell ist der Großteil des Planbereiches als Dorfgebiet (MD) dargestellt. [Im Dorfgebiet ist ein Baudenkmal verzeichnet](#). Der Nördliche Teil des Planbereiches ist als Allgemeines Wohngebiet (WA „Beim Wagnerhäusl“) dargestellt.

[Nördlich an das WA angrenzend ist eine Grünverbindung sowie eine Grünlandfläche mit intensiver Nutzung verzeichnet](#). Daran anschließend befindet sich ein Feuchtwiesenkomplex, und im Osten sind naturnahe Heckenbestände vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Westlich des Planbereiches befindet sich die Kreisstraße SR 43 und daran anschließend, weitere Grünlandflächen zur Weidenutzung. Entlang der Kreisstraße und der örtlichen Verkehrswege sind Gehölzbestände linear angeordnet.



Auszug FNP-LP Konzell im Bereich Gossersdorf

Quelle:  
FNP-LP Gemeinde Konzell

## 6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

### 6.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 27 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des der § 32 BNatSchG.

Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 – 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 6.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend sind keine Flächen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. [Biotopflächen liegen außerhalb der festgelegten und einbezogenen Fläche an den Nord- und Ostseiten des Dorfbereiches.](#)

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz ist 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.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>	
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	Ja. Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.

<p><b>1. Vorhabentyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung                  Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung                  Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>Ja.                  Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Wohnnutzung.</p> <p>Ja.                  GRZ 0,30 festgesetzt</p>
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja.                  Intensiv genutztes Grünland.</p> <p>Ja.                  Pflanzung von hochstämmigen Obst- bzw. Laubbäumen auf Privatflächen. Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke im Nordosten.</p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja.                  Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt.</p>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.                  Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja.</p> <p>Ja.</p> <p>Ja.                  Wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen.</p>

<p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja. Fläche liegt außerhalb von Frischluftschneisen.</p>
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja. Siedlungsbereich im Süden.</p> <p>Ja. Abgeschirmte Ortsrandlage, kaum einsehbar.</p> <p>Ja. Pflanzgebot für 2-reihige Baum-Strauch-Hecke im Nordosten. Pflanzgebote für hochstämmige Obst- bzw. Laubbäume auf Privatflächen.</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

## 8. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und im Nahbereich befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.

Unmittelbar südlich, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der einzubeziehenden Fläche befindet sich ein historisches Waldlerhaus ([Gossersdorf, Haus Nr. 100](#)), bei welchem es sich um ein Baudenkmal (Denkmal-Nr. D-2-78-143-28) gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG handelt. Beschreibung: Waldlerhaus, offener Blockbau mit verbrettertem Giebel, 2. Hälfte 18. Jh.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu hören, wenn im Planungsgebiet ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Das Baudenkmal Nr. D-2-78-143-28 ist nachrichtlich im Lageplan der Satzung im Maßstab 1:1.000 verzeichnet.



Baudenkmal D-2-78-143-28,  
Waldlerhaus im Umfeld der  
einzubeziehenden Fläche.

Quelle:  
BayernAtlas-Online, 07/2021