

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

DENKZELL

4. Änderung



Gemeinde:
Landkreis:
Reg.bezirk:

Konzell
Straubing-Bogen
Niederbayern

Vorentwurf in der Fassung vom 02.11.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Konzell

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

Konzell, den 02.11.2022

.....
Hans 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



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.

Die Festsetzungen gemäß der nachfolgenden §§ 2 – 4 sowie die Hinweise nach § 5 gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 4. Änderung.

§ 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 0,60 festgesetzt.
- b) Art der baulichen Nutzung: Im Geltungsbereich der Satzungsänderung sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

Baufeld 1:
 - Lager- und Maschinenhallen.
 - Landwirtschaftliche Nebengebäude.
 - Dem gastronomischen Betrieb dienende Nebengebäude.
Baufeld 2:
 - Dem gastronomischen Betrieb dienendes Veranstaltungszelt
 - Dem gastronomischen Betrieb dienendes Veranstaltungsgebäude.
- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Gebäude 6,50 m, für das Veranstaltungszelt 3,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt für Gebäude das Urgelände, für das Veranstaltungszelt das geplante Gelände. Als oberer Bezugspunkt gilt der

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte falseits zu messen.

d) Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), bei untergeordneten Nebengebäuden auch Pultdach (PD)

Zulässige Dachneigung: 15°- 35° (SD), 10° - 20° (PD).

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden sind Metaldachdeckungen zulässig. Beim Veranstaltungszelt sind Zeltplanen zulässig.

e) Dachgauben sind unzulässig.

f) Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

g) Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn zur Angleichung besteht.

Geländeabgrabungen sind bis maximal 2 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Nachbargrenze zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2 m über geplantem Gelände zulässig. Ausführung als Natursteinmauer, Trockenmauer oder begrünte Betonstützwände.

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

h) Flächenbefestigungen:

Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.

i) Grundstückseinfriedungen:

Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m sowie Hecken aus Laubgehölzen.

Sockelmauern oder Streifenfundamente sind zur Einfriedung unzulässig, es sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

j) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

k) Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert

zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

l) Grünordnung

Pflanzgebot für Bäume:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12-cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

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

(Bei Obstbäumen wird zur Standorteignung eine Beratung durch den Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen)

Pflanzgebot für Sträucher:

Entlang der südlichen und südöstlichen Parzellengrenze ist nach planlicher Festsetzung 3.2 auf 50 % der Grenzlänge eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung darf auf bis zu 4 Pflanzgruppen aufgeteilt werden. Bei abschnittsweiser Bebauung ist die Bepflanzung in Abschnitten zulässig. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Reihen 1,0 m, Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 2 Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

m) Zeitpunkt der Pflanzungen:

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

n) Immissionsschutz

Entlang der Nordseite des Baufeldes 2 ist zum vorsorgenden Schutz der Benachbarung vor Lärmemissionen aus dem Veranstaltungszeltbetrieb eine Schallschutzwand (z. B. Stahlträger mit Kantholzfüllung) mit einer Bauhöhe von mindestens 3 m über dem geplanten Gelände zu errichten.

Wird das Veranstaltungszelt durch ein Gebäude ersetzt, kann die Schallschutzwand unter Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an dem Immissionsschutz nach TA Lärm entfallen.

Lärmemissionen aus dem Baufeld 2 haben die nachfolgenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete einzuhalten:

tags (06.00 Uhr bis 22:00 Uhr): **60 dB(A)**

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): **45 dB(A)**

o) Kompensation

Zum Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird eine Teilfläche der Flurnummer 903/1 mit einer anteiligen Grundstücksgröße von 406 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Lage und Umfang bestimmen sich nach der planlichen Festsetzung 4.1 im Lageplan der Satzung.

Entwicklungsziel:

Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland.

Maßnahmen:

Obstbaumpflanzung:

Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung 4.2 ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abstand der Bäume untereinander mind. 8 m. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. In den ersten 5 Jahren ist ein Verbisschutz anzubringen, der Wurzelballen ist mit Drahtgeflecht gegen Wühlmäuse zu sichern. Ausfälle sind zu ersetzen. Unzulässig sind eine Stammkalkung und jegliche Düngung. Ein Ertragsschnitt ist unzulässig. Ein Erziehungschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird.

Liste 4: Sortenvorschläge Obst (Auswahl):

- Äpfel: Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel
- Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
- Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

(Es wird empfohlen, sich im Kreisobstlehrgarten Neukirchen hinsichtlich standortgeeigneter Sorten beraten zu lassen).

Pflege der Wiesenflächen:

Dauerhafter Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Spritzmitteln. Wiesenflächen zweimal pro Jahr mähen. In den ersten 3-5 Jahren ist eine höhere Schnitffolge zum Nährstoffentzug zulässig.

1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres, 2. Schnitt im Zeitraum von 15.08 - 01.09. des Jahres. Mähgut von der Fläche entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist maximal mit einer Besatzdichte von 1 GV (Großvieheinheit) pro Hektar zulässig.

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

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

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

b) 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 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

c) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Feuerwehruzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 2008 S. 806

hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen 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 gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

d) Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (z. B. Zisternen mit 5 m³ Volumen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Konzell zu informieren.

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

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

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.

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.

e) 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.

f) Abfallwirtschaft

Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße zur Abholung.

g) Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineräldüngern 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 01.12.2021 die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 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 __.__.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.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 __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat am __.__.2022 den Entwurf sowie die Begründung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom __.__.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Ortsabrundungssatzung 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 Ortsabrundungssatzung 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

.....
(Hans Kienberger, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konzell, den

.....
(Hans 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

.....
(Hans Kienberger, 1. Bürgermeister)

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Am südlichen Ortsrand von Denkzell befindet sich das Gasthaus „Zum Wirt“, ein gastronomischer Betrieb mit landwirtschaftlichem Betrieb. Das Wirtshaus bietet verschiedene Veranstaltungsräume von 30 Personen bis hin zum Saal für 200 Personen, der für Hochzeiten und große Feiern gebucht werden kann. Im Hofbereich werden Veranstaltungen im Freien angeboten, so z. B. Grillabende. Als Besonderheit ist die angeschlossene Landwirtschaft mit Rinderhaltung zu werten. Die Tiere werden in Mutter-Kuh-Gruppen im Freiluftstall gehalten, das Fleisch wird unmittelbar in der Gastronomie verwertet.

Insbesondere für Hochzeitsfeiern sind Möglichkeiten für Zwischenaufenthalte außerhalb des Saales, z. B. zum traditionellen „Brautstehlen“ erforderlich, da die Hochzeitsgäste auf die Benutzung von Fahrzeugen verzichten wollen. Daher hat das Gasthaus im unmittelbaren Nahbereich einen Platz für ein Veranstaltungszelt vorgesehen. Das Veranstaltungszelt wird zum „Brautstehlen“ im Zeitraum von April bis Oktober an den Wochenenden (Freitag bis Sonntag) bei Hochzeiten betrieben. Das „Brautstehlen“ findet zeitlich begrenzt im Regelfall zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr statt.

Das Veranstaltungszelt wurde bislang als „fliegender Bau“ zeitlich beschränkt betrieben und soll jedoch künftig während der Saison dauerhaft aufgebaut bleiben. Ggf. soll mittelfristig ein Ersatz durch ein eingeschossiges Gebäude (z. B. Feststadel“) auf der Fläche möglich sein.

Zudem hat der Betrieb mittelfristig Bedarf für Nebengebäude wie z. B. Lagerhallen für den gastronomischen Betrieb. Diese können im beengten Umfeld des Wirtshauses mit den landwirtschaftlichen Gebäuden nicht adäquat umgesetzt werden. Daher soll durch eine angemessene Erweiterung der Satzungsgrenzen nach Süden eine städtebaulich sinnvolle und geordnete bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden, die eine Umsetzung der geplanten Nutzungen ermöglicht.

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen befinden sich derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich, so dass die Neuerrichtung einer Bebauung bzw. eines dauerhaft installierten Veranstaltungszeltes unzulässig wäre. Unmittelbar nördlich besteht die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „Denkzell“ nach § 34 Absatz 4 Nr. 1. BauGB vom 08.03.1984, die die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Denkzell festlegt. Die Satzung wurde mit Änderungen vom 02.12.1996 (1. Erweiterung), vom 15.01.1998 (2. Erweiterung) und vom 15.08.2015 (3. Erweiterung) ergänzt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des dauerhaften Veranstaltungszeltes sowie von Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Konzell, die bestehende Ortsabrundungssatzung auf Teilflächen der Flurnummern 903/1 und 1122 der Gemarkung Konzell zu erweitern. Durch die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung werden die abgegrenzten Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Denkzell zugeordnet. Die geplanten Nutzungen entsprechen der Prägung des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiches. Die geplante neue bauliche Entwicklung ermöglicht die Errichtung von Nebengebäuden sowie eines Veranstaltungszeltes bzw. mittelfristig eines Gebäudes für den Festbetrieb. Wohnnutzungen werden nicht zugelassen.

Das Gebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und erweitert diesen organisch nach Süden. Das Vorhaben ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie

Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine flächensparende Bebauung möglich ist.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Denkzell nach Forsting über einen bestehenden öffentlichen Weg. Der Standort des Veranstaltungszeltes ist unmittelbar westlich angebunden. Der Baubereich für die Nebengebäude ist westlich angebunden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal in der Gemeindeverbindungsstraße im Ortsbereich Denkzell.

Das Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück flächig über den belebten Boden bzw. über geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Konzell.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am südlichen Ortsrand von Denkzell an einem mäßig nach Süden ansteigenden Mittelhang. Die Fläche westlich des öffentlichen Weges Fl.-Nr. 902 wird als Standort für das befristet aufgestellte Veranstaltungszelt genutzt. Es handelt sich um eine mit Schotter befestigte Fläche, die im Süden durch eine ca. 1,5 m hohe Granit-Trockenmauer begrenzt wird, an die sich eine intensiv beweidete Pferdekoppel anschließt. Bei den Flächen westlich des öffentlichen Weges handelt es sich im Norden um den Randbereich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnhaus, das nach Süden mit Obstbäumen mittleren Alters bepflanzt ist. Über das Grundstück verläuft eine geschotterte Zufahrt zum Obergeschoss der Scheune sowie zu den landwirtschaftlichen Gebäuden im Osten.

Der überwiegende Teil der südlich der Schotterzufahrt angrenzenden Flächen am südlichen Ortsrand wird als mehrschüriges gedüngtes Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Nahbereich und am südöstlichen Ortsrand sind außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung naturnahe Hecken vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Westlich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße von Denkzell nach Forsting in einem ca. 2-3 m hohen Straßeneinschnitt.

Das Gelände ist mäßig stark von Süden nach Norden geneigt. Die Höhe beträgt im Süden des Geltungsbereiches ca. 572 m ü. NHN und steigt nach Süden bis auf Höhe der Trockenmauer am Südrand des Veranstaltungszeltplatzes auf ca. 578 m ü. NN. an.



Blick von Westen nach Nordosten
auf den Platz mit Festzelt oberhalb
der Gemeindeverbindungsstraße.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von Süden auf den Ortsrand.
Wohnhausneubau mit Eingrünung.
Zufahrt Schotter zum landwirtschaft-
lichen Betrieb.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von Süden auf den Ortsrand
von Denkzell mit dem Erweiterungs-
bereich.

Quelle:
MKS AI GmbH

4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung analog einem Dorfgebiet gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt. Getrennt durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Flurnummer 902 entstehen zwei Baufelder. Das Baufeld 1 umfasst den bestehenden, im Norden bereits teilweise bebauten (Neubau Wohnhaus mit Zufahrt) Ortsrand mit Eingrünung mit einer anteiligen Fläche von ca. 328 m² sowie die landwirtschaftliche Zufahrt und die Wiesenflächen mit einer anteiligen Größe von ca. 1.280 m² (Baufeld 1 insgesamt 1.608 m²). Das Baufeld 2 umfasst den bestehenden Platz des Veranstaltungszeltes sowie eine Teilfläche der angrenzenden Pferdekoppel im Umfang von ca. 346 m².

Der bebaubare Bereich wird in beiden Baufeldern durch eine Baugrenze festgelegt. Im Baufeld 1 wird das Baufenster so angeordnet, dass eine der Bebauungsstruktur des angrenzenden Dorfgebietes entsprechende hofartige Gebäudestellung möglich ist. Die vorhandene Zufahrt zum bestehenden landwirtschaftlichen Teil bleibt frei von Bebauung. Im Baufeld 2 umfasst die Baugrenze den Bereich des bestehenden Platzes für das Veranstaltungszelt mit Terrasse bis zur bestehenden Trockenmauer.

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche zwischen beiden Baufeldern.

Im Baufeld 1 sind an der südlichen und südöstlichen Grenze zur freien Landschaft Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung und Sträucher festgesetzt, die eine angemessene und ortstypische Begrünung des Ortsrandes sicherstellen und die Gebäude angemessen einbinden. Die bestehenden Gehölze des bisherigen Ortsrandes sowie an der Böschung nördlich des Baufeldes 2 sind zu erhalten.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese sind aufgrund der mäßig steilen Hanglage in größerem Umfang zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 2 m bezogen auf das Urgelände zugelassen, Aufschüttungen bis maximal 1,5 m, um das Gelände ggf. höhenmäßig angleichen zu können. Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind sichtbare Mauerhöhen von maximal 2,0 m zugelassen.

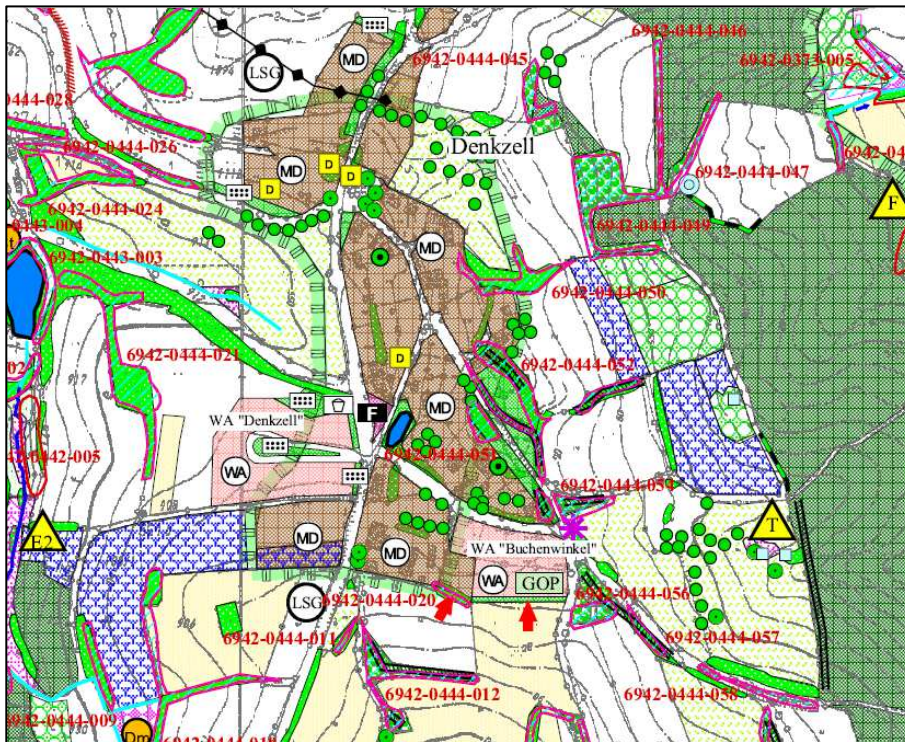
Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und zur Baugestaltung sollen eine an die umgebende dörfliche Bebauung angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren. Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt, für das Veranstaltungszelt eine maximale Wandhöhe von 3,5 m.

Zur vorsorglichen Reduzierung möglicher Lärmemissionen vom Veranstaltungszeltbetrieb des erhöht liegenden Baufeldes 2 auf die nördlich angrenzende Bebauung wird eine Lärmschutzwand an der Nordseite mit einer Höhe von 3 m festgesetzt.

5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Das Dorfgebiet Denkzell grenzt im Norden an, im Nordosten sind Wohnbauflächen dargestellt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald verläuft entlang des südlichen Ortsrandes. Im Bereich des östlichen Ortsrandes soll eine weitere bauliche Entwicklung unterbleiben.



Auszug FNP Konzell im
Bereich Denkzell

Quelle:
Gemeinde Konzell

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

6.1. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der 4. Änderung der Satzung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Geländeneigung überwiegend nach Norden in das Einzugsgebiet des Höllhofgrabens ab.

6.2. Landschaftsschutzgebiet Bayrischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der 4. Änderung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Mit dem Bauantrag wird eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung angestrebt. Das Vorhaben steht nach Auffassung der Gemeinde Konzell aus nachfolgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Satzung ermöglicht in Denkzell eine geringfügige, der Größe der Ortschaft angepasste Bebauung von ca. zwei Nebengebäuden auf der Flurnummer 1122 und der dauerhaften Nutzung des bisherigen Platzes für das Veranstaltungszelt auf Flurnummer 903/1 der Gemarkung Konzell. Es handelt sich dabei ausschließlich um bereits bauliche genutzte bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30

BNatSchG. Zu ökologisch bedeutsamen Strukturen (Hecken) werden ausreichende Abstände eingehalten. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zulässigen baulichen Anlagen landschaftlich angemessen eingebunden, so dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung sind die Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer mäßigen baulichen Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die durch das Vorhaben ermöglichten Bebauungen fügen sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung der Ortschaft Denkzell ein. Die Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich an der Umgebungsbebauung und stellen eine regional- und dorftypische typische Ausprägung sicher. Dadurch wird das Schutzgebiet insgesamt nicht nachteilig berührt. Der Siedlungsbereich Denkzell bleibt in diesem Bereich weiterhin im Umfeld durch die abwechslungsreich gegliederte Landschaft mit Wald, Feldgehölzen, Hecken und Obstbäumen im Wechsel mit kleinteiligen landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

6.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind im unmittelbaren Plangebiet und im Umfeld nicht bekannt. Es wird auf die Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

7. Immissionsschutz

Der Platz mit dem Veranstaltungszelt liegt topografisch erhöht auf ca. 576 m ü. NN, das Gelände fällt nach Norden in den Ortsbereich ab. Dadurch wird bei Veranstaltungen im Veranstaltungszelt ein Austrag von Lärmemissionen in das tiefer gelegene Dorfgebiet begünstigt. Dies liegt u. a. auch an der Leichtbauweise der Zeltkonstruktion, die eine geringere Abschirmung aufweist als z. B. ein massives Gebäude.

Der gastronomische Betrieb hat an den nächstgelegenen Immissionsorten die nachfolgenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete einzuhalten:

tags (06.00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 45 dB(A)

Um den Schallaustrag nach Norden zu reduzieren, wurde in Abstimmung mit dem Gastronomiebetreiber eine Festsetzung aufgenommen, nach der entlang der Nordseite des Baufeldes 2 zum vorsorgenden Schutz der Benachbarung vor Lärmemissionen aus dem Veranstaltungszeltbetrieb eine Schallschutzwand (z. B. Stahlträger mit Kantholzfüllung) mit einer Bauhöhe von mindestens 3 m über dem geplanten Gelände zu errichten ist.

Sollte das Veranstaltungszelt im Baufeld 2 durch ein Gebäude (z. B. Feststadel) ersetzt werden, kann die Lärmschutzwand bei Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entfallen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

8.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

8.1.1. Bestand

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

Die intensiv genutzten Wiesenflächen mit Schotterweg im Baufeld 1 sind als Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume einzustufen (3 Wertpunkte). Der geschotterte Festplatz im Baufeld 2 ist als Fläche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume einzustufen (3 Wertpunkte).

8.1.2. Eingriffsschwere

Für den Geltungsbereich der Satzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist.

Innerhalb der Grenzen der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung sind nachfolgende Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG erfolgt, nicht in die Eingriffsregelung einzustellen, da sie keine Veränderung gegenüber dem Bestand erfahren:

- Öffentliche Verkehrsflächen zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2.
- Teilfläche Baufeld 2 mit bestehendem Wohnhausneubau und Zufahrt zum Wohnhausneubau sowie Böschung mit zu erhaltenen Bäumen im Umfang von ca. 328 m².

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

Baufeld 1, anteilige Fläche Fl.-Nr. 1122:	1.608 m ² - 328 m ² =	1.280 m ² .
Baufeld 2, anteilige Fläche Fl.Nr.-Nr. 903/1:		346 m ²
Summe Eingriffsflächen		1.626 m²

8.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	1.626	3	0,60	2.927
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				2.927
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 h)	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				3 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				2.839

8.2. Ausgleichsfläche

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 903/1 Gemarkung Konzell, Gemeinde Konzell, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 406 m² erbracht. Lage, Umfang und Maßnahmen sind im Lageplan zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

8.2.1. Bestandsbeschreibung

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv beweidete Pferdekoppel, die sich unmittelbar südlich an den Platz mit Veranstaltungszelt anschließt. Die Fläche wird im Westen durch eine straßenbegleitende Laubgehölzhecke begrenzt, im Westen stockt auf der Grundstücksgrenze eine naturnahe Hecke, die in der Biotopkartierung unter der amtlichen Nummer 6942-0444-011 erfasst ist.



Blick von Norden nach Süden auf
die Pferdekoppel.

Quelle:
MKS AI GmbH

8.2.2. Ausgleichsmaßnahme

Ziel ist es, einen Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Streuobstwiesen stellen in der Landschaft des Vorderen Bayerischen Waldes eine besonders typische Form der Ortsrandeingrünung dar. Gleichzeitig entwickeln Obstwiesen ein hohes Lebensraumangebot für zahlreiche Tiere mit zunehmendem Alter. Im Verbund mit den extensiven Grünlandflächen sowie den nahegelegenen naturnahen Hecken entsteht ein vielfältiger Lebensraumkomplex mit hoher ökologischer Wertigkeit.

Ausgangszustand nach BayKompV:

G11 - Intensivgrünland (Weide)

Zielzustand nach BayKompV:

B432 - Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland.
Mittlere bis alte Ausprägung.

8.2.3 Umsetzungsmaßnahmen

Obstbaumpflanzungen:

Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung 4.2 ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abstand der Bäume untereinander mind. 8 m. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. In den ersten 5 Jahren ist ein Verbisschutz anzubringen, der Wurzelballen ist mit Drahtgeflecht gegen Wühlmäuse zu sichern. Ausfälle sind zu ersetzen. Unzulässig sind eine Stammkalkung und jegliche Düngung. Ein Ertragsschnitt ist unzulässig. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird.

Sortenvorschläge Obst (Auswahl):

- Äpfel: Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur,
Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel
Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne,
Schweizer Wasserbirne
Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte

Knorpelkirsche

Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

(Es wird empfohlen, sich im Kreisobstlehrgarten Neukirchen hinsichtlich standortgeeigneter Sorten beraten zu lassen).

Pflege der Wiesenflächen:

Dauerhafter Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Spritzmitteln. Wiesenflächen zweimal pro Jahr mähen. In den ersten 3-5 Jahren ist eine höhere Schnittfolge zum Nährstoffentzug zulässig. 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres, 2. Schnitt im Zeitraum von 15.08 - 01.09. des Jahres. Mähgut von der Fläche entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist maximal mit einer Besatzdichte von 1 GV (Großvieheinheit) pro Hektar zulässig.

8.2.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maß-nahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland. Mittlere bis alte Ausprägung.	10	406	7	0	2.842
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										2.842
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang				2.842						
Summe Ausgleichsbedarf				2.839						
Differenz				3						

9. Artenschutz

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

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

9.2.1 Pflanzen

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

9.2.2 Tiere

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

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die nahegelegenen Hecken an der Gemeindestraße sowie im südlichen Bereich am Ortsrand sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante ortstypische Bebauung nicht zu erwarten.

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

Artengruppe Vögel:

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

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Wald-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

	kauz	
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänse-säger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig und mit Gehölzen durchsetzt.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch eine Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gehölzen und der Obstwiese entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingun-

		gen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Die Hecken im Nahbereich werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Die Hecken im nahbereich werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gehölzen und der extensiven Obstwiese entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gehölzen und der extensiven Obstwiese entstehen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhaufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grab-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Gelände nordwestexponiert, unstrukturierte Wiesenflächen. Keine Betroffenheit.

	barem Boden (Sand) notwendig.	
--	----------------------------------	--

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

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

10. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Denkzell“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung, M 1: 1.000.
- Textteil 4. Erweiterung Ortsabrundungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Denkzell“, Satzung und Begründung, Seiten 1-25.