

# KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## ICHENDORF

### 1. Änderung



Gemeinde:                      Konzell  
Landkreis:                     Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk:        Niederbayern

## BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 01.10.2025

Hinweis:

Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung vom 06.08.2025  
sind in roter Schriftfarbe gekennzeichnet.

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Konzell**

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

Konzell, den 01.10.2025

.....  
Hans Kienberger  
1. Bürgermeister

**Planung:**

 **mks**  
**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

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

**Bearbeitung:**

Stephan Schreiner  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Der nordöstliche Siedlungsbereich des Ortsteils Ichendorf ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell bereits teilweise als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Westlich der in Richtung Norden führenden Ortsstraße befinden sich auf den Flurnummern 1278/1, 1278/2 und 1278/3, Gemarkung Konzell, bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die vonseiten ortsansässiger Bürger eine Bebauungsnachfrage besteht. Beabsichtigt ist eine Bebauung der Flurnummern 1278/1 und 1278/2 mit jeweils einem Wohngebäude. Über die Flurnummer 1278/3 soll die Erschließung der beiden Bau-parzellen erfolgen.

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen befinden sich derzeit bauplanungsrechtlich nahezu vollständig im Außenbereich, so dass die Neuerrichtung einer Bebauung unzulässig wäre. Unmittelbar südlich bzw. südwestlich besteht die rechtskräftige kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB vom 22.04.2020, welche die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ichendorf festlegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Konzell, die bestehende kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ im Bereich der Flurnummern 1278/1, 1278/2 und 1278/3 der Gemarkung Konzell zu erweitern.

Durch die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung werden die drei Flurstücke dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Ichendorf zugeordnet. Die geplante bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den südlich bzw. südwestlich angrenzenden Siedlungsbereich des Dorfgebietes Ichendorf an, welcher durch Wohnnutzungen und einzelne landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse im Ortsteil Ichendorf ist die Entwicklung mit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, sodass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist. Die Gemeinde Konzell beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am nordöstlichen Ortsrand von Ichendorf die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeiten entgegengewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort Ichendorf gestärkt werden. Um den weiteren kurzfristigen Bedarf für ortsansässige Bürger decken zu können wird daher die rechtskräftige kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ durch die vorliegende 1. Änderung nach Norden erweitert.

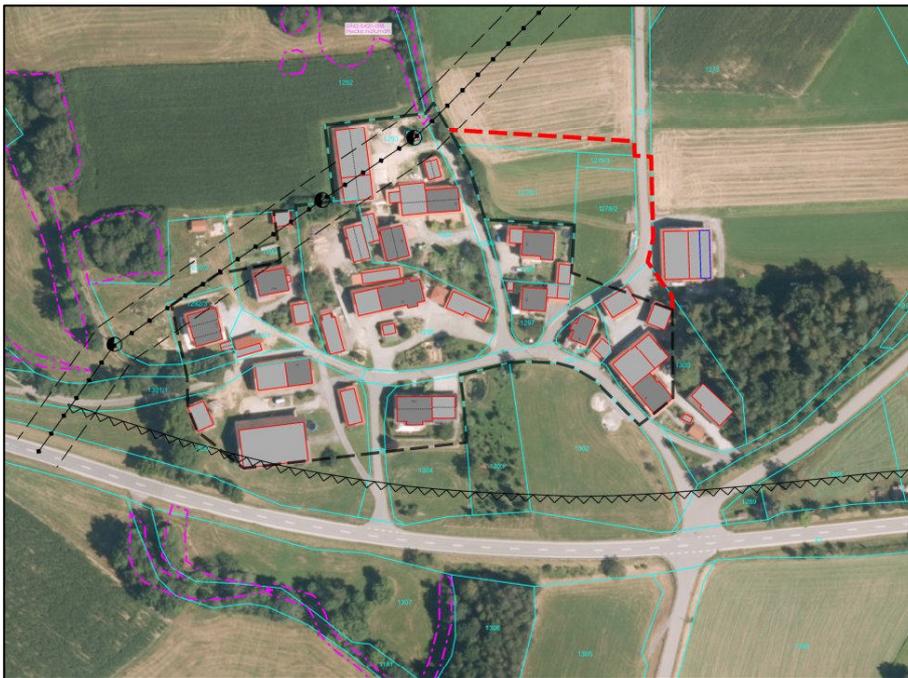
### 2. Alternativenprüfung / Bauflächenpotenziale

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP 2023). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Auf Grundlage der Darstellungen der Dorfgebiete (MD) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell, ist der zusammenhängende Ortsbereich von Ichendorf, bis auf zwei kleine Teilbereiche am nordöstlichen

Ortsrand, vollständig bebaut. Der als Dorfgebiet (MD) dargestellte und bislang nicht bebaute Bereich umfasst dabei jeweils eine Teilfläche der einzubeziehenden Flurnummern 1278/1 und 1278/2. Weitere Möglichkeiten zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Im Süden des Siedlungsbereiches befindet sich auf der Flurnummer 1302 eine größere unbebaute Fläche in Siedlungsnähe, welche jedoch im Flächennutzungsplan als extensives Grünland dargestellt ist.

Eine bauliche Entwicklung in Richtung Süden ist zudem aufgrund der unmittelbar an den Ortsbereich angrenzenden und in Ost-West-Richtung verlaufenden Staatsstraße 2326 und der zu beachtenden, gesetzlichen Anbauverbotszone von 20 m, nur eingeschränkt realisierbar. Nach Westen und Norden ist eine Erweiterung der Siedlungsflächen aufgrund dort vorhandener Biotopflächen sowie der von Nordost nach Südwest verlaufenden, oberirdischen 20 kV-Hauptversorgungsleitung ebenso nur bedingt möglich.



Luftbild mit Bebauung  
Ortsteil Ichendorf,  
Umgriff bestehende  
KEBS (schwarz umrandet)  
und Erweiterung durch  
die 1. Änderung (rot  
umrandet).

Quelle:  
mks AI, 2025

### Zusammenfassende Bewertung:

Im Ortsteil Ichendorf eignen sich die Flächen nördlich der Staatsstraße 2326 und insbesondere am nordöstlichen und östlichen Ortsrand am besten für eine der Ortsstruktur angemessene bauliche Weiterentwicklung. Durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen kann der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Bebauung im Bereich der gegenständlichen Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ vom 22.04.2020 fügt sich in die gewachsene Ortsstruktur ein und ergänzt diese städtebaulich sinnvoll.

## 3. Erschließung

Die **Verkehrerschließung** der zwei Baugrundstücke ist über die Staatsstraße 2326 als überörtliche Hauptverkehrsstraße sowie die unmittelbar östlich angrenzende örtliche Erschließungsstraße sichergestellt. Von dieser erfolgt die weitere Erschließung der Parzellen 1 und 2 über eine neu zu erstellende private Zufahrt mit einer Länge von ca. 25 m nach Westen auf dem Flurstück Nummer 1278/3.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal in der südlichen liegenden Ortsdurchgangsstraße im Ortsbereich Ichendorf.

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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. mit der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

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.

#### 4. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am nördlichen Ortsrand von Ichendorf an einem mäßig nach Norden ansteigenden Mittelhang. Der Geltungsbereich umfasst die bereits separat abgemarkten Flurnummern 1278/1 (Parzelle 1: 1.310 m<sup>2</sup>), 1278/2 (Parzelle 2: 1.241 m<sup>2</sup>) und 1278/3 (Zufahrt: 144 m<sup>2</sup>), der Gemarkung Konzell im Gesamtumfang von ca. 2.695 m<sup>2</sup>.

Die Fläche selbst wird überwiegend als mehrschüriges, gedüngtes Wirtschaftsgrünland genutzt. Ein Teilbereich im Norden der Fl.-Nr. 1278/1 wird hingegen derzeit als Ackerfläche genutzt. Südlich der Fl.-Nr. 1278/1 bzw. westlich der Fl.-Nr. 1278/2 grenzen Wohngebäude (Haus-Nrn. 10 und 13) sowie die zugehörigen Nebengebäude an. Entlang der Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1298 (Haus Nr. 13) stockt eine umlaufende Ligusterhecke. Im Westen der Fl.-Nr. 1278/1 stocken am Feldrand vereinzelt Obstbäume sowie eine Baum- und Strauchhecke aus Eiche, Birke, Hainbuche, Esche, Espe, Hollunder und Hasel, die in der Biotopkartierung Bayern mit der amtlichen Nummer 6942-0420-008 (Bezeichnung: „Hecken und Feldgehölze um Ichendorf und Ichenberg“) aufgenommen ist.

Im Osten des Plangebietes schließt eine asphaltierte Ortsstraße an, welche die im Norden von Ichendorf liegenden Hofstellen (Haus-Nrn. 17, 18 und 18a) im Außenbereich erschließt. Nördlich und östlich grenzen weitere Wiesen- und Ackerflächen an. Von Nordost nach Südwest verläuft eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung, entlang der Ortsstraße verläuft eine oberirdische Telefonleitung.

Das Gelände ist mäßig von Norden nach Süden geneigt. Die Höhe beträgt im Nordwesten des Geltungsbereiches ca. 609 m ü. NHN sowie im Nordosten ca. 608 m ü. NHN und fällt nach Süden im Bereich von Parzelle 2 bis auf ca. 603 m ü. NHN ab. Im Süden von Parzelle 1 fällt das Gelände bis auf ca. 605 m ü. NHN ab. Die bestehenden Gebäude und die einzubeziehenden Flächen liegen topografisch zwar in exponierter Hanglage, sind aber durch die umliegenden Höhenzüge hinreichend abgeschirmt.



Blick von Süden nach Nordosten auf die Bauparzelle 2 mit Erschließungsstraße am rechten Bildrand.

Quelle:  
mks AI, 05/2025



Blick von Norden nach Süden auf die Baufläche mit Siedlungsbereich Ichendorf im Bildhintergrund.

Quelle:  
mks AI, 05/2025



Blick von Nordwesten nach Südosten auf den einzubeziehenden Bereich mit Gehölzbestand am rechten Bildrand.

Quelle:  
mks AI, 05/2025

## 5. Geplante Entwicklung

Auf den einzubeziehenden Grundstücksflächen ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Nebengebäuden vorgesehen. Das Maß der Bebauung wird entsprechend der geplanten Wohnnutzung analog einem Dorfgebiet gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, um die Eingriffserheblichkeit zu reduzieren. Es ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden und Nebengebäuden zugelassen. Der bebaubare Bereich wird in beiden Baufeldern durch eine Baugrenze festgelegt. Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Osten über die angrenzende öffentliche Erschließungsstraße.

Für die Bebauung sind aufgrund der Hanglage Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich. Diese sind aufgrund des mäßig steilen Geländes in nachfolgenden Höhen zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zugelassen, um die Wohngebäude ggf. hangseitig einbinden zu können. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m zugelassen, um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen.

Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nachfolgende Höhen festgesetzt: Bei Abgrabungen und Auffüllungen sind maximal 2,0 m Mauerhöhe bezogen auf das Urgelände zugelassen. Es sind Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit oder begrünte Stützelemente aus Beton zugelassen.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume wird innerhalb der Bauparzellen eine adäquate und dorfgemäße Eingrünung am Ortsrand sichergestellt. Hierfür ist die Pflanzung von jeweils einem Obstbaum pro Parzelle festgesetzt. Die bestehenden Gehölze (Hecken u. Obstbäume) des bisherigen Ortsrandes an der Böschung im Westen von Baufeld 1 sind zu erhalten. **An der landschaftlich relevanten Nordseite wird eine 3-reihige Baum-Strauch-Hecke als Kompensationsfläche vorgesehen, welche dort eine regional- und dorftypische Ortsrandeingrünung und Einbindung des Bauvorhabens sicherstellt.**

Im Osten **und Süden** fungieren die dort vorhandenen Feldgehölze und Hecken **sowie die bestehende Bebauung** als Ortsrandeingrünung bzw. Abschirmung in die freie Landschaft.

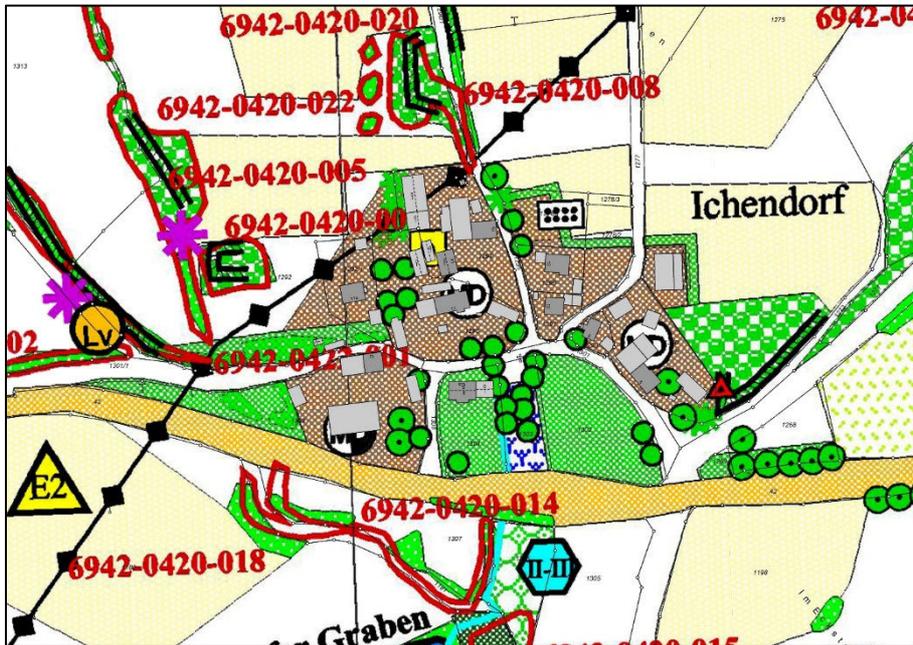
Festsetzungen zu ortstypischen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und Baugestaltung sollen eine an die umgebende dörfliche Bebauung angepasste Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens **im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“** reduzieren.

## 6. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell ist der Ortsteil Ichendorf als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im südwestlichen Dorfgebiet ist ein Baudenkmal verzeichnet. Im Süden wird das Dorfgebiet durch die Staatsstraße begrenzt. Entlang der Staatsstraße und der örtlichen Verkehrswege sind gliedernde Grünflächen angeordnet. Die vorhandenen Obstbaumbestände im Dorfbereich sind als markante Obstbäume mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dargestellt.

Der Planbereich ist im Westen der Fl.-Nr. 1278/1 und im Süden der Fl.-Nr. 1278/2 gemäß Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Dorfgebiet mit angrenzenden Grünverbindungen zur Gliederung und Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Die Teilflächen im Osten der Fl.-Nr. 1278/1, im Norden der Fl.-Nr. 1278/2 sowie die Fl.-Nr. 1278/3 sind als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.

Im Norden und Westen sind an den dortigen Feldrainen und Feldwegböschungen naturnahe Heckenbestände vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Darüber hinaus grenzen weitere Grünland- und Ackerflächen an. Von Südwesten nach Nordosten verläuft eine oberirdische 20 kV-Hauptversorgungsleitung.



Auszug FNP-LP Konzell  
im Bereich Ichendorf.

Quelle:  
Gemeinde Konzell

## 7. Schutzgebiete / Schutzobjekte

### 7.1. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungsatzung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Geländeneigung überwiegend nach Süden bzw. Südwesten in das Einzugsgebiet des Ichendorfer Grabens ab.

### 7.2. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der 1. Änderung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Konzell eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben steht aus den folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Satzung ermöglicht in Ichendorf eine geringfügige, der Größe des bestehenden Siedlungsbereiches angepasste Nachverdichtung von zwei Wohngebäuden mit Nebengebäuden auf den Flurnummern 1278/1, 1278/2 und 1278/3 der Gemarkung Konzell. Es handelt sich dabei ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche werden nicht berührt, zu ökologisch bedeutsamen Strukturen (Hecken u. Obstbäume) im Nahbereich werden ausreichende Abstände eingehalten.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der 1. Änderung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ sind die Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer kompakten Ortsabrundung im Wege der mäßigen baulichen Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die durch das Vorhaben ermöglichte bauliche Entwicklung fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung der Ortschaft Ichendorf ein. Die Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich an der Umgebungsbebauung und stellen eine regional- und dorftypische Ausprägung sicher. Dadurch wird das Schutzgebiet insgesamt nicht nachteilig berührt. Der Siedlungsbereich von Ichendorf 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.

### **7.3. Denkmalschutz**

Im südwestlichen Randbereich des Ortsteils ist ein Baudenkmal kartiert (Amtliche Nummer D-2-78-143-37). Hierbei handelt es sich gemäß Beschreibung um einen Kornspeicher syn. Traidkasten mit Flachdach, welcher gegen Mitte des 19. Jahrhunderts erbaut wurde.

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 Bayerisches Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

### **7.4. Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Flächen der Biotopkartierung Bayern im Nahbereich liegen außerhalb der festgelegten und einbezogenen Fläche an den West- und Nordseiten des Dorfbereiches.

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches liegende naturnahe Laubgehölz-Hecke mit der amtlichen Nummer 6942-0420-008 und der Bezeichnung „Hecken und Feldgehölze um Ichendorf und Ichenberg“ ist mindestens 25 m von der nordwestlichen Baugrenze der Parzelle 1 entfernt. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

## **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 einhergehenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

### **8.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach der vereinfachten Vorgehensweise scheidet aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ aus, daher ist das Regelverfahren anzuwenden.

### 8.1.1. Bestand

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

Die intensiv genutzten Wiesenflächen, welche den größten Flächenanteil im Plangebiet einnehmen, sind dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11 zuzuordnen. Der Biotopwert des Ausgangszustandes beträgt 3 Wertpunkte, womit diese Flächen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufweisen.

Die Ackerfläche im Norden von Baufeld 2 hat ebenso einen geringen Biotopwert in Höhe von 2 Wertpunkten und ist dem BNT A11 zuzuordnen.

### 8.1.2. Eingriffsschwere

Als maßgebliche Eingriffsflächen sind die zur Bebauung vorgesehenen Parzellenflächen 1 und 2 auf den Flurnummern 1278/1 und 1278/2 sowie die festgesetzte private Verkehrsfläche auf der Flurnummer 1278/3 heranzuziehen.

Der Biotopwert des Ausgangszustandes der intensiv genutzten, artenarmen Wiesenflächen (BNT G11) ist mit 3 Wertpunkten gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Spanne 1-5 Wertpunkte). Ebenso weisen die Ackerflächen (BNT A11) im Norden des einzubeziehenden Bereiches mit 2 Wertpunkten lediglich eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Die Flächen im Umfang von 2.567 m<sup>2</sup> (Baufläche) sowie 144 m<sup>2</sup> (private Verkehrsfläche) sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfaden mit pauschal 3 Wertpunkten anzusetzen. Bei den Wiesen- und Ackerflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist im Bereich der Bauflächen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 als Beeinträchtigungsfaktor heranzuziehen.

Für die Flächen der festzusetzenden privaten Verkehrsfläche im Umfang von 144 m<sup>2</sup> wird als Beeinträchtigungsfaktor ein Faktor von 1,0 angesetzt.

Innerhalb der Grenzen der 1. Änderung der Kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung 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:

- Teilfläche Fl.-Nr. 1300 mit bestehender Hoffläche und Bebauung (im FNP als Bauflächen MD dargestellt).
- Öffentliche Verkehrsflächen (Fl.-Nr. 1277, Ortsstraße) im Osten der Baufelder 1 und 2.
- Teilfläche Baufeld 1 (Fl.-Nr. 1278-1) mit Böschung am Feldrand sowie zu erhaltenden Laubgehölzen (Baum-Strauch-Hecke) im Umfang von ca. 128 m<sup>2</sup>.

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

Baufeld 1, anteilige Fläche Fl.-Nr. 1278/1: 1.310 m <sup>2</sup> - 128 m <sup>2</sup> =	1.182 m <sup>2</sup>
Baufeld 2, Fl.-Nr. 1278/2:	1.241 m <sup>2</sup>
Zufahrt / private Verkehrsfläche, Fl.-Nr. 1278/3:	144 m <sup>2</sup>

**Summe Eingriffsflächen 2.567 m<sup>2</sup>**

### 8.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

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

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	2.423	3	0,35	2.544
gering	144	3	1	432
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
<b>Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>				<b>2.976</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>		<b>Sicherung</b>	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 3 g)	
<b>Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)</b>				<b>5 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)</b>				<b>2.827</b>

### 8.2. Ausgleichsfläche

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche im Süden der, unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden, Fl.-Nr. 1278, Gemarkung Konzell, Gemeinde Konzell, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 455 m<sup>2</sup> erbracht. Lage, Umfang und Maßnahmen sind im Lageplan zur 1. Änderung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

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

### 8.2.1. Bestandsbeschreibung

Bei den Flächen auf der Fl.-Nr. 1278 handelt es sich im Süden überwiegend um intensiv bewirtschaftetes Ackerland, im Norden sowie bei einem Teilbereich im Südosten um mehrschüriges, gedüngtes Intensivgrünland. Die tatsächliche Bewirtschaftungsgrenze von Grünland und Acker ist dabei nicht vollständig identisch mit dem Verlauf der Flurgrenzen.

Die Fläche wird im Westen durch eine naturnahe Laubgehölz-Hecke begrenzt, welche zum Teil in der Biotopkartierung unter der amtlichen Nummer 6942-0420-008 und der Bezeichnung „Hecken und Feldgehölze um Ichendorf und Ichenberg“ erfasst ist.

Von Südwesten nach Nordosten verläuft eine oberirdische 20 kV-Hauptversorgungsleitung diagonal über das Grundstück Fl.-Nr. 1278.



Blick von Osten nach Westen auf die für den Ausgleich vorgesehene Fläche auf der Flurnummer 1278 entlang der Bewirtschaftungs- und Flurgrenze in der Bildmitte.

Quelle:  
mks AI, 05/2025

### 8.2.2. Ausgleichsmaßnahme

Ziel ist es, im Nahbereich zum Eingriffsort einen naturnahen, strauchreichen Heckensaum als ergänzende Biotopstruktur entlang der landschaftlich relevanten nördlichen Außengrenze der einbezogenen Flächen zu entwickeln. Im Verbund mit den vorhandenen, nahegelegenen Gehölzstrukturen im Westen entsteht ein vielfältiger Lebensraumkomplex mit hoher ökologischer Wertigkeit.

Aufgrund der von Nordosten nach Südwesten diagonal durch das Grundstück Fl.-Nr. 1278 verlaufenden 20 kV-Freileitung und des zu berücksichtigenden 10,0 m breiten, beidseitigen Schutzstreifens, erfolgt die Anlage der Kompensationsfläche außerhalb davon.

#### Ausgangszustand nach BayKompV:

- A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- B112 - Mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (Hinweis: Es erfolgt kein Eingriff in den Bestand.)
- G11 - Intensivgrünland (genutzt)

#### Zielzustand nach BayKompV:

- B112 - Mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

### 8.2.3 Maßnahmen zur Umsetzung

Pflanzung einer **durchgehend 3-reihigen** Strauchhecke mit einem Anteil an 15 % Bäumen 2. Wuchsordnung in einer **Breite von 6,0 m und Länge von 77,6 m (im Norden) bzw. 74,3 m (im Süden)**.

#### **Pflanzgebot für Bäume und Sträucher:**

Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Kompensationsfläche ist eine **3-reihige** Hecke mit Arten der Liste 2 und einem Anteil von 15 % Bäumen 2. Wuchsklasse mit Arten der Liste 1 zu pflanzen. Die Bäume 2. Wuchsordnung sind auf der gesamten Heckenlänge gleichmäßig zu verteilen. Pflanzabstand der Bäume und Sträucher untereinander 1,50 m. Der Reihenabstand beträgt 1,00 m.

Es ist autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland), zu verwenden.

Auf der Fläche ist bei der Pflanzung eine Anstanzstange für Greifvögel anzubringen, die die Baumwipfel um **mind. 1 m** überragt (Schutz vor Wipfelbruch).

#### Liste 1 - Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzqualität: Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm.

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

#### Liste 2 - Sträucher:

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

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
<del>Crataegus laevigata</del>	<del>-</del>	<del>Zweiggriffliger Weißdorn</del>
<del>Crataegus monogyna</del>	<del>-</del>	<del>Eingrifflicher Weißdorn</del>
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

#### Pflege der Gehölze:

Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Kompensationsfläche dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf.

Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### 8.2.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

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

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	10	329	8	0	2.632
1	B112	Mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	10	B112	Mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	10	21	0	0	0
1	G11	Intensiv genutztes, artenarmes Grünland	3	B112	Mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	10	105	7	0	735
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>3.367</b>
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsumfang				<b>3.367</b>						
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>				<b>2.827</b>						
Differenz				<b>540</b>						

### 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 05/2025) 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. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

**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 westlich liegenden Erschließungsstraße sowie die Gehölzbestände im nördlichen und südöstlichen 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 Aufzucht-möglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Arten</b>	<b>Ausschlussgründe</b>
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohr-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

	eule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänsesäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	
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.

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
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 Gartenflächen und den Gehölzpflanzungen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen 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 Gartenflächen und den Gehölzpflanzungen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gartenflächen und den Gehölzpflanzungen 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, Steinhäufen, 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 grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Gelände nordwestexponiert, unstrukturierte Wiesenflächen. Keine Betroffenheit.

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 1. Änderung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung M 1: 1.000 mit planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Verfahrensvermerken.
- Textteil 1. Änderung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB, Begründung, Seiten 1-18.