



AUßENBEREICHSSATZUNG

**gem. § 35 Absatz 6 BauGB
für den Ortsteil**

OBERES PUNZENDORF

Gemeinde:	Konzell
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Verfahrensträger:

Gemeinde Konzell

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

Konzell, den 01.10.2025

.....
H. Kienberger
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 9421-0
Fax: 09961 / 9421-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Stephan Schreiner
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Begründung zur Außenbereichssatzung „Oberes Punzendorf“

1. Planungsanlass und -ziel

Der Siedlungsbereich Punzendorf liegt zentral im Gemeindebereich südöstlich des Hauptortes Konzell. Neben einem durch Streubebauung geprägten südlichen Siedlungsbereich (Unteres Punzendorf) befindet sich räumlich abgesetzt nördlich der Staatsstraße 2140 der kompakter bebaute Ortsbereich „Oberes Punzendorf“. Der besiedelte Bereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 240 m nach Norden und weist eine Breite von West nach Ost von 110 m bis 160 m auf. Der Ortsteil ist durch eine Mischung aus Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet. Der Siedlungsbereich weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich kompakt angeordnet ist und nur geringe Lücken aufweist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, neben der Entwicklung des Hauptortes auch in den Ortslagen im Außenbereich Bauflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dadurch soll auf eine ausgewogene Altersstruktur in den kleinen Ortsteilen hingewirkt, um dem demografischen Wandel zu begegnen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Entwicklung trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, es können Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordern.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine gewisse Nachverdichtung in einem städtebaulich klar abgegrenzten Gebiet und damit eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung. Für die möglichen baulichen Entwicklungen sind keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Die bauliche Substanz im Außenbereich wird erneuert einer geordneten Nachnutzung zugeführt. Um diese Entwicklungen zu unterstützen hat die Gemeinde Konzell die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Oberes Punzendorf“ gemäß § 35 Absatz 6 BauGB beschlossen.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Punzendorf liegt im zentralen Gemeindegebiet Konzell und ist von der Staatsstraße 2140 Mitterfels-Konzell aus unmittelbar verkehrstechnisch angebunden. Über eine ringförmig geführte Straße wird der Siedlungsbereich erschlossen.

Die bebauten Flächen liegen an einer mäßig steilen Mittelhanglage, die nach Osten geneigt ist und über steile bewaldete Flächen in den Talraum der Menach abfällt. Die Höhenlage beträgt im Westen ca. 540,5 m ü. NHN an der St 2140 und fällt nach Osten auf ca. 524,0 m Ü.NN bis zur östlichen Gemeindestraße am Löschteich ab. Im Norden beträgt die Höhenlage ca. 536,0 m ü. NHN. Entsprechend der bewegten Topografie

sind im Umfeld der Gebäude Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs zur Einpassung in das Gelände erfolgt.

Das Ortsbild ist durch eine kompakte Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden, sowie landwirtschaftlichen Betriebs- und Nebengebäuden entlang der ringförmig geführten Straße gekennzeichnet. Die Flurnummer 630 umfasst im nördlichen Innenbereich eine größere unbebaute Fläche.

Um den besiedelten Bereich schließen sich im Westen und Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten sind, die steilen zur Menach abfallenden Hänge bewaldet. In einer Geländesenke an der östlichen Zufahrt befindet beiderseits der Straße Teiche. Fließgewässer sind nicht vorhanden. Die Siedlungsbereiche werden durch Obst- und Laubbäume landschaftlich gut eingebunden, auch innerhalb der Gartenbereiche sind zahlreiche Obstbäume vorhanden,

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.



Blick von Südwesten auf die westliche Zufahrt nach Punzendorf und auf Haus-Nr. 11 an der St 2140.

Quelle:
mks AI, 07/2025



Blick von Norden auf den Teich westlich der östlichen Zufahrt.

Quelle:
mks AI, 07/2025



Blick von Norden auf die
unbebaute Flurnummer 630.

Quelle:
mks AI, 07/2025



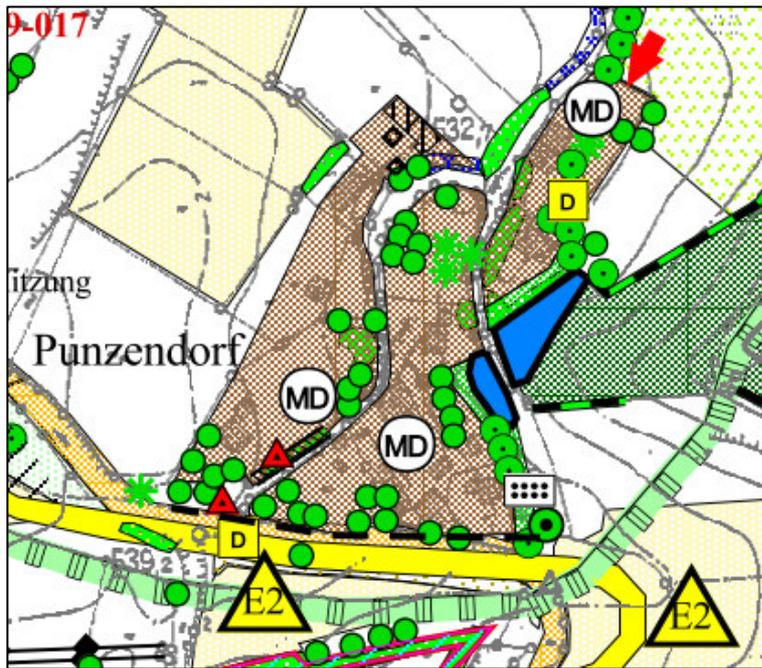
Blick von Norden auf die
Flurnummer 639 / Haus-Nr. 4.

Quelle:
mks AI, 07/2025

3. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell ist der Ortsteil Punzendorf als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. als Siedlung im Außenbereich dargestellt.

Im Osten sind die beiden Teiche dargestellt, im Siedlungsbereich die zahlreichen Obstbäume, deren Erhalt und Pflege anzustreben ist. Im Norden soll keine weitere bauliche Entwicklung mehr erfolgen. Das dargestellte Baudenkmal ist aktuell nicht mehr in der Liste der Baudenkmäler für den Landkreis Straubing-Bogen verzeichnet.

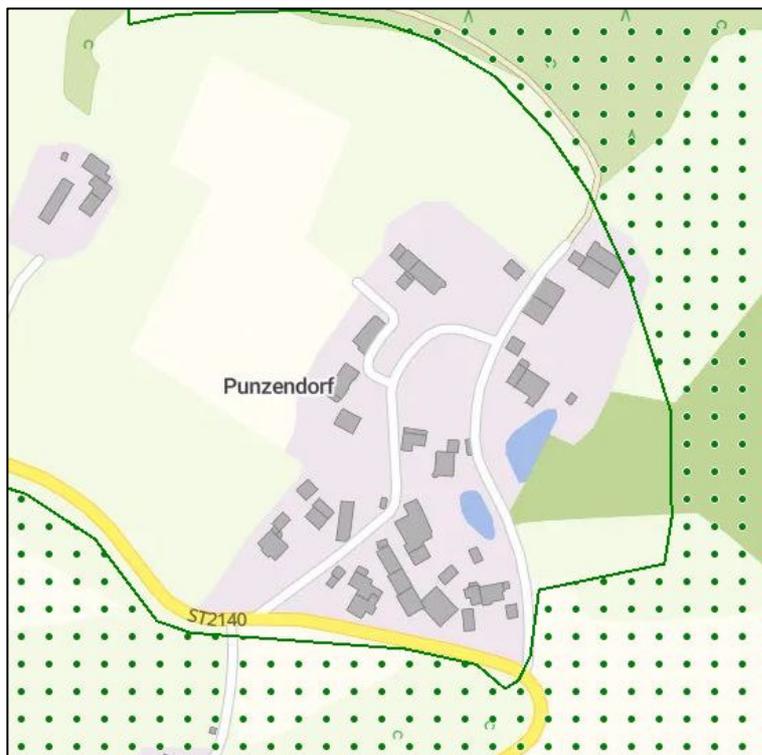


Auszug aus dem Flächen-
nutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan

Quelle:
Gemeinde Konzell

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.



Abgrenzung Landschaftsschutz-
gebiet (Grüne Punkt)signatur

Quelle:
BayernAtlas 07/2025

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG. Flächen der Biotopkartierung Bayern sind nicht verzeichnet.



Flächen der Biotopkartierung
Bayern (rosa bzw. pinke
Flächen)

Quelle:
BayernAtlas 07/2025

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar von der Staatsstraße 2140 aus über zwei bestehende Zufahrten, die über eine ringförmige Gemeindestraße verbunden sind.

Der gesamte Ortsteil Punzendorf ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Konzell angeschlossen. Für den südlich der St 2140 liegenden Ortsbereich „Unteres Punzendorf“ (Haus Nrn. 12-25, ausgenommen Haus Nrn. 18a, 18b, 19, 19a, 24 und 27) gibt es eine „Ortsteilkäranlage Punzendorf“ (Kapazität 75 EW). Die ausgenommenen Häuser haben private Kleinkläranlagen.

Im Siedlungsbereich „Oberes Punzendorf“ sind alle Grundstücke jeweils an private Kleinkläranlagen angeschlossen. Hier ist derzeit auch kein zentraler Anschluss geplant. Die Abwasserentsorgung der Anwesen im westlichen Bereich „Oberes Punzendorf“ erfolgt gesammelt an eine vorhandene, private Kläranlage mit einer Ausbaugröße von 26 EW. Gemäß einer aktuellen Erhebung der Gemeinde Konzell sind im Moment 11 EW an die Kleinkläranlage angeschlossen. Entsprechend sind bei der vollbiologischen SBR-Kleinkläranlage hinsichtlich der maximal zulässigen Auslastung noch Anschlussmöglichkeiten für 15 EW vorhanden.

Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen ist der Nachweis der Abwasserentsorgung auf der Ebene des konkreten Vorhabens (Bauantrag) zu erbringen.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes Konzell.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

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

6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf der Ebene des konkreten Vorhabens (Bauantrag) abzuarbeiten. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggf. Maßnahmen zur Eingrünung oder Kompensation erforderlich.