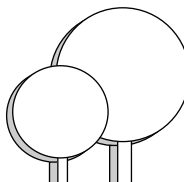




**GEMEINDE
KONZELL**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „DENKZELL“

**gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -**

Gemeinde Konzell
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2015
Billigungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Konzell
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Fritz Fuchs
Rathausplatz 1
D-94357 Konzell
Tel. 09963/9414-0
Fax 09963/9414-10
gemeinde@konzell.de

.....
Fritz Fuchs
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Straße 3
D-94327 Bogen
Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Konzell hat in der Sitzung vom 05.05.2015 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom August 2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Konzell, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Konzell hat mit Beschluss vom die Satzung in der Fassung vom beschlossen.

Konzell, den

Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konzell, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Konzell, den

Der Bürgermeister



1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

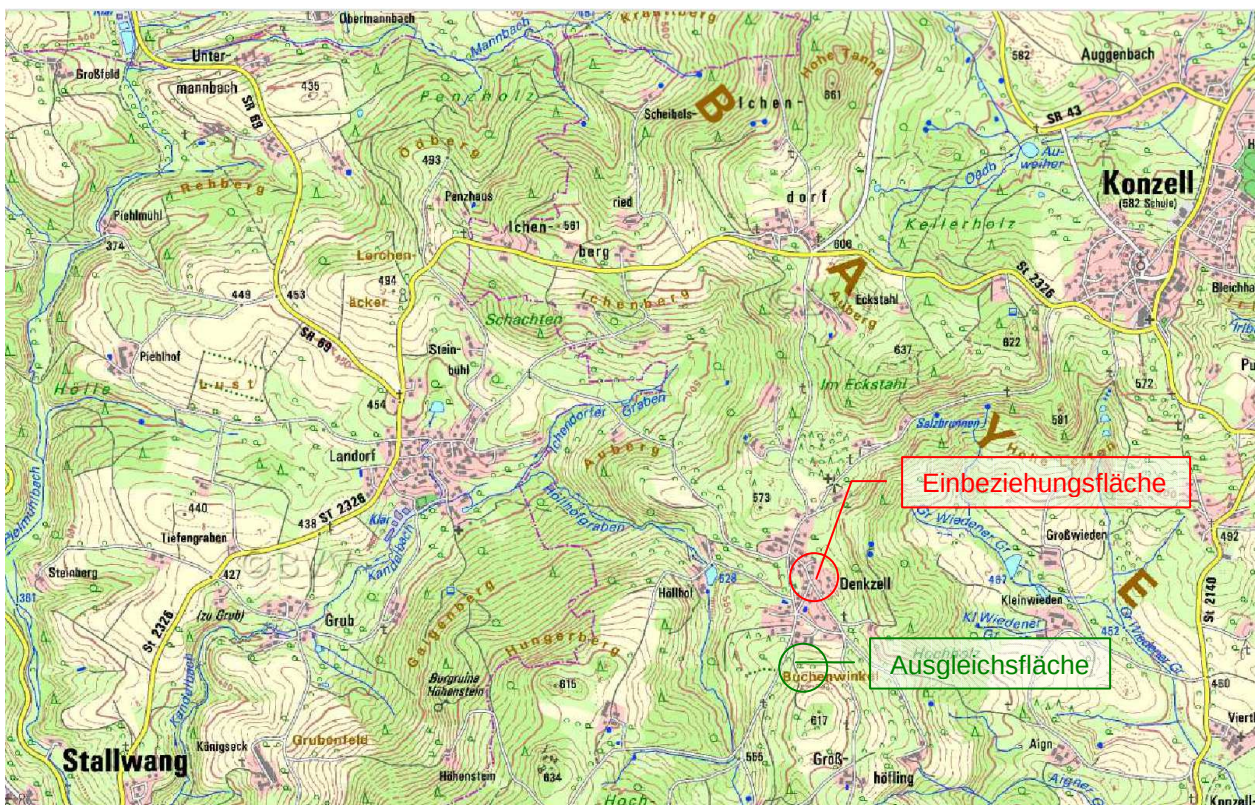
Die Gemeinde Konzell beabsichtigt die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Denkzell.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 970 m² der Fl.Nrn. 1144 und 1143 am östlichen Ortsrand von Denkzell. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses für eine ortsansässige Familie.

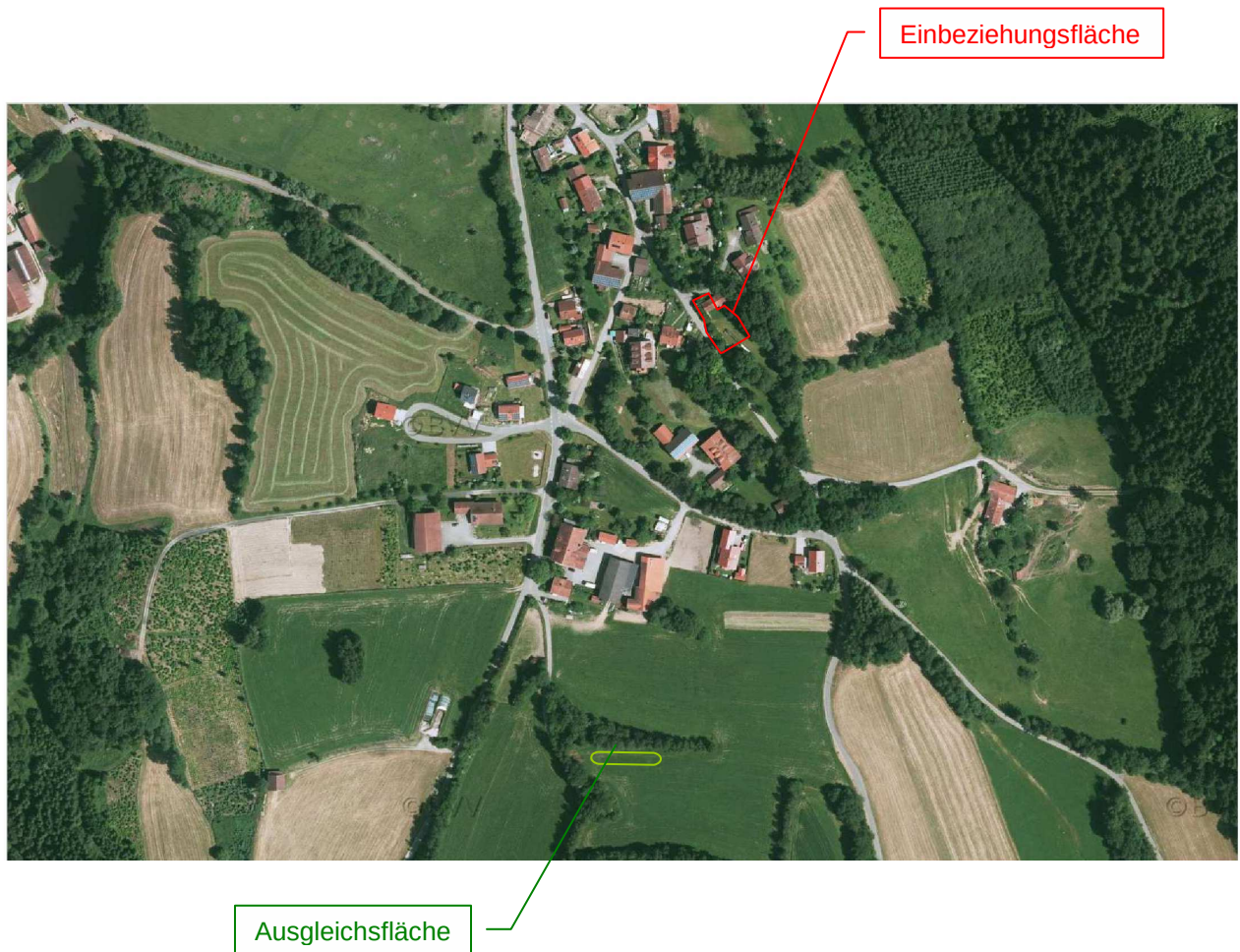
Die Einbeziehungsfläche grenzt an vorhandene Dorfgebietsflächen (MD) des Flächennutzungsplanes an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

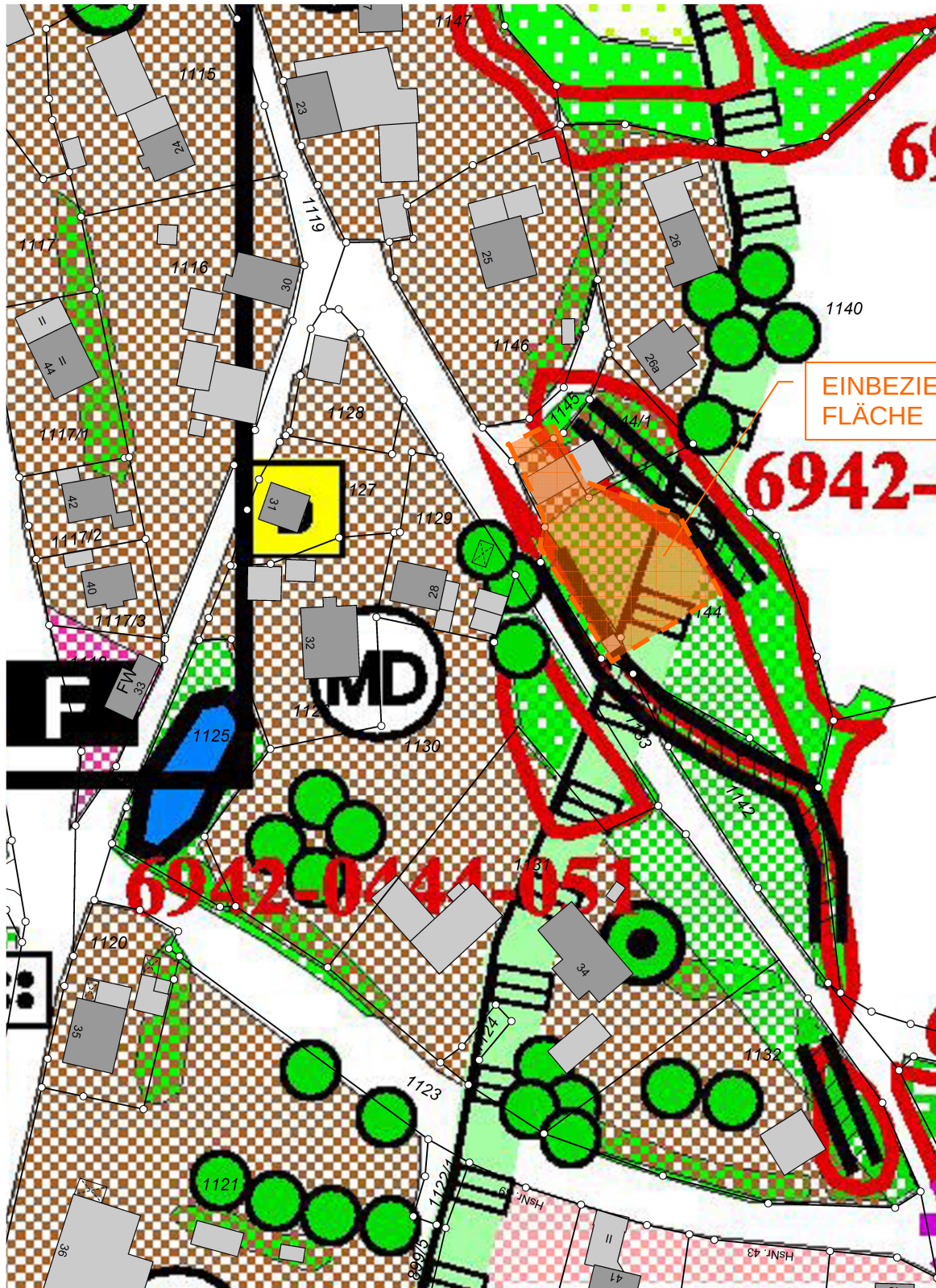
Die Gemeinde wendet zudem das sog. Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an, da u.a. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und auch hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.



Übersichtslageplan



Luftbildausschnitt



Flächennutzungsplan-Ausschnitt



2. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Konzell ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als Außenbereichsfläche dargestellt. Aktuell findet sich bereits eine hausgarten-ähnliche Rasenfläche mit mehreren Brennholzlagerungen vor, im nördlichen Bereich steht ein landwirtschaftlich genutzter Holzschuppen.

Beidseitig im Südwesten und im Nordosten an den Geltungsbereich der Satzung angrenzend befindet sich ein Abschnitt der kartierten Biotopfläche Nr. 6942-0444-052 (Hecken und Feldgehölze zwischen Pöslasberg und Denkzell). Die Einbeziehungsfläche befindet sich zudem auf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Die Fläche ist überwiegend eben und befindet sich gemäß dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt außerhalb von sog. „Wassersensiblen Bereichen“.

Es befinden sich gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auch keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich oder in seiner unmittelbaren Umgebung.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert. Zur Kompensation der zukünftigen Nutzung als Wohngebäude mit Hausgarten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Vorfeld eine geeignete Ausgleichsfläche festgelegt.

Zukünftige Vorhaben im Geltungsbereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über eine westlich vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße gewährleistet.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorh. Anlagen und Einrichtungen im Ortsbereich von Denkzell vorgesehen. Niederschlagswasser sollte vollständig auf dem Privatgrundstück versickert oder wieder verwendet werden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt.



4. Verfahrensablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Seit dem Außer-Kraft-Treten der Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend dem AGBauROG zum 31.12.2000 ist auch in Bayern für ein fachlich und rechtlich abgesichertes Vorgehen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Hierfür wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003 - herausgegeben.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen dem differenzierten, sog. **Regelverfahren** bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der **Vereinfachten Vorgehensweise** bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nicht angewandt werden, da die hierfür erforderlichen Planungsvoraussetzungen - v.a. hinsichtlich keiner Beeinträchtigung von Biotopflächen - nicht erfüllt sind.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit den folgenden vier Schritten vorzugehen.

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um ein für eine Wohnbebauung vorgesehenes Grundstück und damit vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,35 sein, grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Das Satzungsgebiet grenzt im Nordosten an eine als Biotop kartierte baumreiche Hecke auf einer ansteigenden Böschung und beansprucht im Südwesten eine ebenfalls als Biotop kartierte junge Haselnusshecke mit einer derz. Höhe zw. 4-6 m.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl) begrenzt.

Nach Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell sind keine Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vorhanden.

4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht. Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden getroffen.



5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung und der intensiven Ortsein- und Durchgrünung von Denkzell weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich in angebundener Lage am östlichen Ortsrand von Denkzell. Es werden keine weithin sichtbaren Höhenrücken, Hanglagen oder maßgeblichen Erholungsgebiete beeinträchtigt. Das auf der lichtungsartigen Wiese geplante Einfamilien-Wohnhaus wird sich in die umgebenden Gehölzstrukturen gut einfügen.

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Der Geltungsbereich - mit Ausnahme der Haselnusshecke im Südwesten - wird aufgrund der bereits intensiven Ausgangsnutzung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I** des Leitfadens - eingestuft.

Für die Haselnusshecke als kartiertes Biotop („Feldgehölze, Hecken“) erfolgt eine Zuordnung zur **Kategorie II** - Gebiet mittlerer Bedeutung.

4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für beide Teilflächen gilt aufgrund der festgesetzten GRZ von $< 0,35$ der **Typ B** - Gebiet mit niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere, angesetzt wird wegen der Lage zwischen Gehölzbeständen und auf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes der jeweils höhere „Bis“-Wert 0,5 bzw. 0,8.

Bestands- typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Ausgleichs- fläche
BI	Geltungsbereich ohne Haselnusshecke = ca. 820 m ²	0,5	410 m ²
BII	Haselnusshecke ca. 150 m ²	0,8	120 m ²
Summe	Satzungsgebiet ca. 970 m ²		530 m ²



4.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird nach bereits erfolgter Abstimmung zwischen Bauherrn und Unterer Naturschutzbehörde wie folgt erbracht:

- Festgesetzte Ausgleichsfläche von ca. $58 \times 15 \text{ m} = 870 \text{ m}^2$ mit 5 Obstbäumen als Hochstämme auf Fl.Nr. 899, Gmkg. Konzell.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).



5. Satzungstext

Die Gemeinde Konzell erlässt für den im Plan gekennzeichneten Geltungsbereich nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Der im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 ersichtliche Grundstücksteil von Denkzell wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

1. Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (= Haupt- u. Nebengebäude, Garagen sowie versiegelte Flächen f. Stellplätze u. Zufahrten) darf max. 0,35 je Baugrundstück betragen.
2. Eine Bebauung ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 4

1. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf 2 begrenzt, als max. Wandhöhe bei Neubauten werden 6,30 m ab Urgelände festgelegt.
2. Zulässige Dachform bei Wohngebäuden ist das symmetrische Satteldach, bei Neubauten an Wohngebäude sowie für Nebengebäude auch das - ggf. gegeneinander versetzte - Pultdach.
3. Als Dachneigungen bei Satteldächern sind zwischen 15° und 38°, bei Pultdächern 5°-15° zulässig.
4. Dachgauben sind nur bei Satteldächern und nur bis max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche zulässig.
5. Die Dacheindeckung ist in gedeckten (nicht glänzenden) Rot-, Braun- oder Grautönen vorzunehmen.
6. Bei anstehendem Grundwasser im Bereich evtl. (zunächst) vorgesehener Kellergeschoße ist nur eine kellerlose Bauweise zulässig; Baukörper dürfen nicht in das Grundwasser eindringen.
7. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden; Stützmauern sind nicht zulässig.

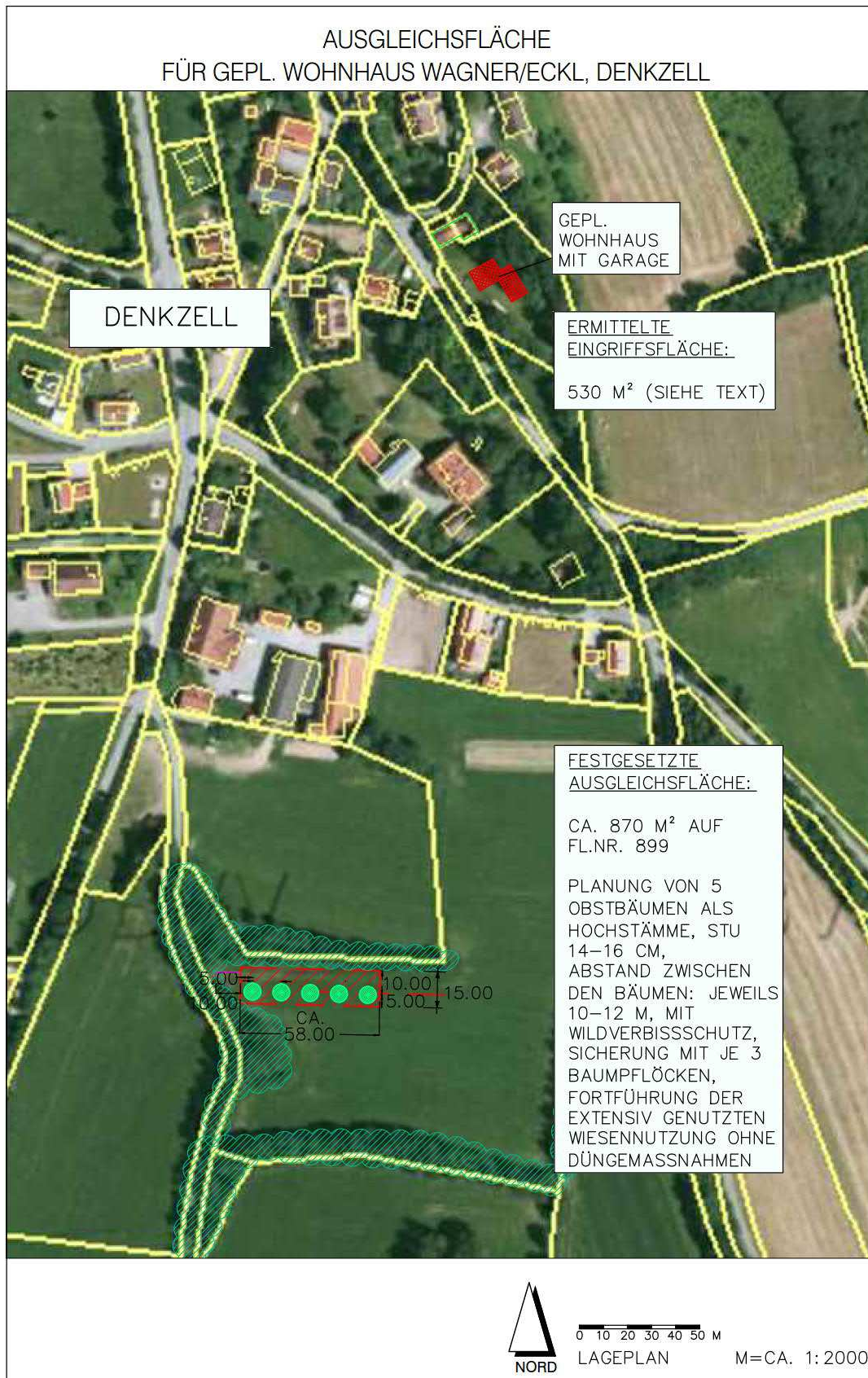


§ 5

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - entfällt aufgrund der örtlich vorhandenen seitlichen Gehölzbestände -
2. Je neuem Hauptgebäude sind auf dem dazugehörigen Grundstück zusätzlich mindestens zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
3. Garagen- und Hofzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig (Minimierungsmaßnahme).
4. Evtl. Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise durchzuführen (z.B. mit Punktfundamenten bzw. freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölz-Hecken; (Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig).
5. Die nachfolgend dargestellte Ausgleichsfläche ist Bestandteil der Festsetzungen.
Die Obstbaumpflanzung hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen.

§ 6

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.





6. Textliche Hinweise

6.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. (Minimierungsmaßnahme). Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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 informieren.

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde Konzell nicht vorhanden.

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

6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bereitet die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.



Art. 8 Abs. 2 DschG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

7. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB
--

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Energieversorgung Bayernwerk AG
9. Wasserbeschaffungsverband Konzell
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
13. Nachbargemeinden Rattenberg, Haibach und VG Stallwang