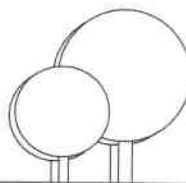




**GEMEINDE
KONZELL**



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

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

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„GOSSERSDORF“
GEMEINDE KONZELL
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Gemeinde Konzell
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2018
Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss vom 06.03.2019
Satzungsbeschluss vom 08.05.2019

Vorhabensträger:

Gemeinde Konzell
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Fritz Fuchs
Rathaus-Platz 1
94357 Konzell

Fon 09963/9414-0
Fax 09963/9414-10
gemeinde@konzell.de

Fritz Fuchs
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
@eska-bogen.de

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Konzell hat in der Sitzung vom 10.10.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom Dez. 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.01.2019 bis 20.02.2019 und in der Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 06.03.2019 erneut vom 20.03.2019 bis 05.04.2019.

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

Konzell, den 17.06.19

Gemeinde Konzell

F. Fuchs
1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss vom 08.05.2019 die Satzung in der Fassung vom 08.05.2019 beschlossen.

Konzell, den 17.06.19

F. Fuchs
1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konzell, den 17.06.19

F. Fuchs
1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.06.19 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Konzell, den 18.06.19

F. Fuchs
1. Bürgermeister



1. Anlass und Planungsziel

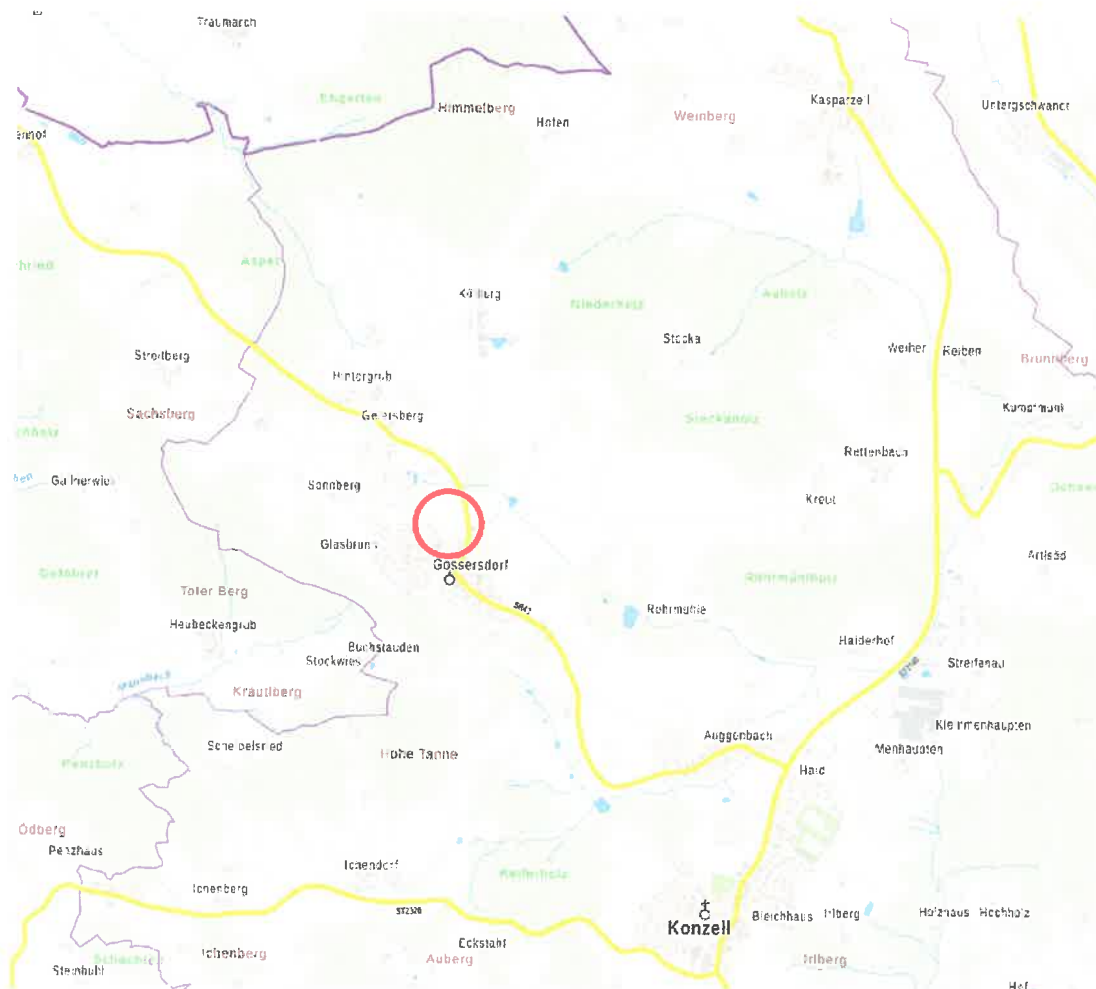
Die Gemeinde Konzell plant den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gossersdorf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden.

Aufgrund von Änderungswünschen einiger Fachstellen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung durchgeführt.

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 der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Auf der Fl. Nr. 215/3, Gmkg. Gossersdorf mit einer Größe von ca. 1.500 m² sollen im nördlichen Bereich von Gossersdorf die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von einem neuen Wohngebäude mit Garage geschaffen werden.

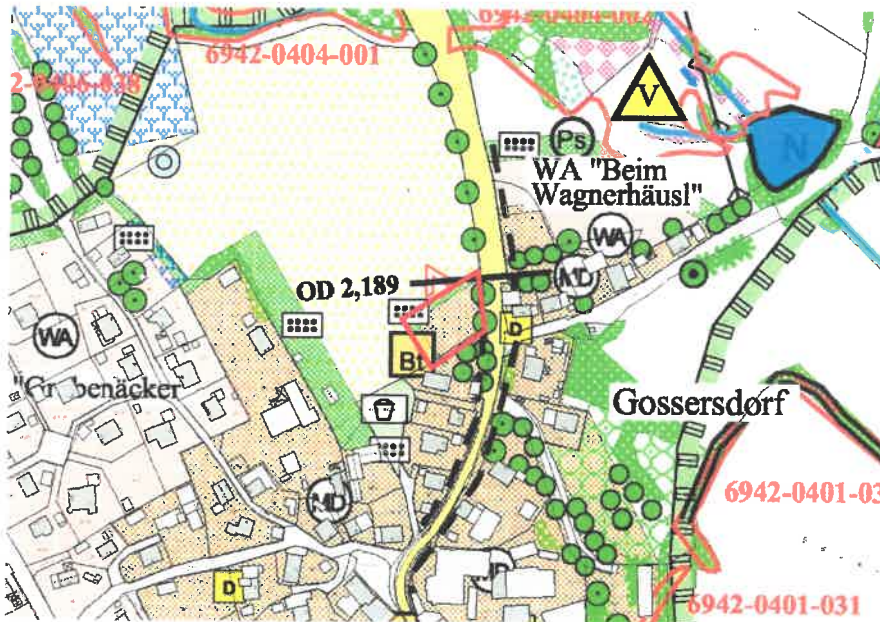


Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 26.11.2018



2. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist das geplante Satzungsgebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP mit LP

➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

➤ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.



➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung kein bekanntes Bodendenkmal.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 befreit 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 BayDSchG:

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.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler. Östlich der Kreisstraße steht ein Waldlerhaus mit der Denkmalnummer D-2-78-143-28. Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu hören, wenn im Planungsgebiet ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

➤ Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

➤ Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Die überplante Fläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland) dar. An das Planungsgebiet schließt sich im Süden - und abgegrenzt durch die Kreisstraße SR 43 im Osten - bestehende Wohnbebauung mit Obst- und Hausgärten an. Im Norden und Westen setzt sich die landwirtschaftliche Nutzfläche als Wiesenfläche (Pferde- und Rinderweide) fort. Das Grundstück steigt nach Westen leicht an.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 26.11.2018

➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung nach Norden und Westen hin sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, ebenso mindestens 5 Stück Obst- oder Laubbäume zur inneren Durchgrünung der einen Bauparzelle; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.



3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsgebietes ist über die östlich angrenzende Kreisstraße SR 43 und über eine der beiden bereits bestehenden Zufahrten möglich. Eine weitere Abfahrt von der Kreisstraße ist somit nicht erforderlich. Der Abstand von Gebäuden zum Fahrbahnrand der Kreisstraße muss mind. 10 m betragen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Oberflächenwasser der Zufahrt oder des Zuganges, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Straße mit ihren Bestandteilen nicht zugeleitet werden.

Die Wasserversorgung ist über die Gemeinde Konzell vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung kann über einen Anschluss an den vorhandenen Kanal gesichert werden.

Niederschlagswasser sollte vollständig auf dem Privatgrundstück versickert oder wiederverwendet werden (s.a. § 4 Ziff. 8 des Satzungstextes).

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH geplant. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Der Eigentümer des Grundstückes hat die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße bereitzustellen.

4. Verfahrensablauf

4.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem 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 ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind.



4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

1. Vorhabenstyp

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

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutztes Weide-Grünland).

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl) begrenzt. Der bebaubare Bereich auf dem Grundstück ist dabei auf ca. 510 m² begrenzt.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vorliegend.

4. Schutzgut Wasser

Der zukünftige Baukörper des Hauptgebäudes wird nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden damit getroffen.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet grenzt östlich an die Kreisstraße SR 43 sowie im Süden bzw. Südwesten an bestehende Bebauung.

Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der neuen Außengrenzen im Norden und Südwesten festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.



5. Satzungstext

Die Gemeinde Konzell erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche von Gossersdorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

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

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= bauliche Anlagen wie Haupt- u. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf max. 0,30 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

§ 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei begrenzt.
2. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt, als max. traufseitige Wandhöhe wird 6,80 m ab OK Urgelände festgesetzt, gemessen an der südöstlichen Gebäudeecke.
3. Als zulässige Dachform wird das Satteldach für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Für Nebengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15° - 35°. Flachdächer ab 0°.
5. Dachgauben bis max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche sind nur bei einer Dachneigung ab 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot- oder Brauntönen vorzunehmen.
7. Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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.



8. Niederschlagswasser sollte vollständig auf dem Grundstück versickert oder wiederverwendet werden. Ist eine Versickerung nachweislich aufgrund nicht ausreichender Bodenverhältnisse unmöglich, ist zur Pufferung von Niederschlagsspitzen eine kombinierte Puffer- und Speicherzisterne mit mind. je 3 cbm Inhalt einzubauen. Der Überlauf kann bei einer Genehmigung durch die Gemeinde in den kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet werden, da kein Trennsystem vorliegt.
9. Geländeauffüllungen oder -abgrabungen sind bis zu max. 1,0 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; evtl. Stützmauern sind nur als Trockenmauern, mit Natursteinen zulässig.

§ 5

1. Je angefangener 300 m² Fläche ist mind. ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen; ergibt im vorliegenden Fall mindestens 5 Bäume.
2. Entlang der im Plan gekennzeichneten beiden Grundstücksgrenzen ist auf mind. 75 % der Längen eine mind. zweireihige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus freiwachsenden autochthonen Bäumen und Sträuchern (Herkunftsgebiet Bayerischer/Oberpfälzer Wald) der nachfolgenden Liste vorzunehmen; der Baumanteil muss mind. 10 % betragen. Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m, Heister sind einzeln einzumischen. Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 10 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner v. Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner v. Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner v. Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte v. Lallinger Winkel)

Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Italienische Zwetschge



Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnusss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa arvensis	- Ackerrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix cinerea	- Grauweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix purpurea	- Purpurweide
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarz. Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Rhamnus frangula	- Faulbaum	Viburnum opulus	- Wasserschneeball

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
4. Garagenzufahrten, 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).
5. Evtl. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken).

§ 6

Mit dem Baugenehmigungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzulegen.

§ 7

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



6. Hinweise

6.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas liegt innerhalb des Geltungsbereichs kein Bodendenkmal.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 befreit 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 BayDSchG:

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.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler. Östlich der Kreisstraße steht ein Waldlerhaus mit der Denkmalnummer D-2-78-143-28. Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu hören, wenn im Planungsgebiet ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.



6.3 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.

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 bekannt.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird in der Regel darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

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.

6.4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.



6.5 Abfallbeseitigung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Kreisstraße SR 43 bereit zu stellen.

6.6 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.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet 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. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
9. Bayer. Bauernverband, Straubing
10. Bayernwerk AG, Netzcenter Regen
11. Waldwasser Wasserversorgung Bayer. Wald, Deggendorf
12. Wasserbeschaffungsverband (WBV)
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
16. Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
17. Verwaltungsgemeinschaft Stallwang
18. Gemeinde Rattenberg
19. Gemeinde Haibach