

# **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG**

## **DENKZELL**

### **4. Änderung**



**Gemeinde:**  
**Landkreis:**  
**Reg.bezirk:**

**Konzell**  
**Straubing-Bogen**  
**Niederbayern**

## **BEGRÜNDUNG**

**Satzung in der Fassung vom 03.04.2024**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Konzell**

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

Konzell, den 03.04.2024



Hans Kienberger  
1. Bürgermeister

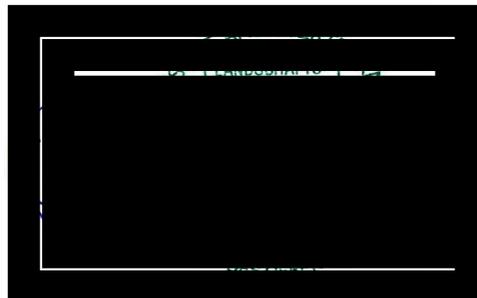
**Planung:**

 **mks**  
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



## 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 bislang mit den 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 **Verkehrerschließung** 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 östlich angebunden.

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

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. 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 östlich 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 landwirtschaftlichen 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 m<sup>2</sup> sowie die landwirtschaftliche Zufahrt und die Wiesenflächen mit einer anteiligen Größe von ca. 1.280 m<sup>2</sup> (Baufeld 1 insgesamt 1.608 m<sup>2</sup>). Das Baufeld 2 umfasst den bestehenden Platz des Veranstaltungszeltes sowie eine Teilfläche der angrenzenden Pferdekoppel im Umfang von ca. 346 m<sup>2</sup>.

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 vorhanden 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.

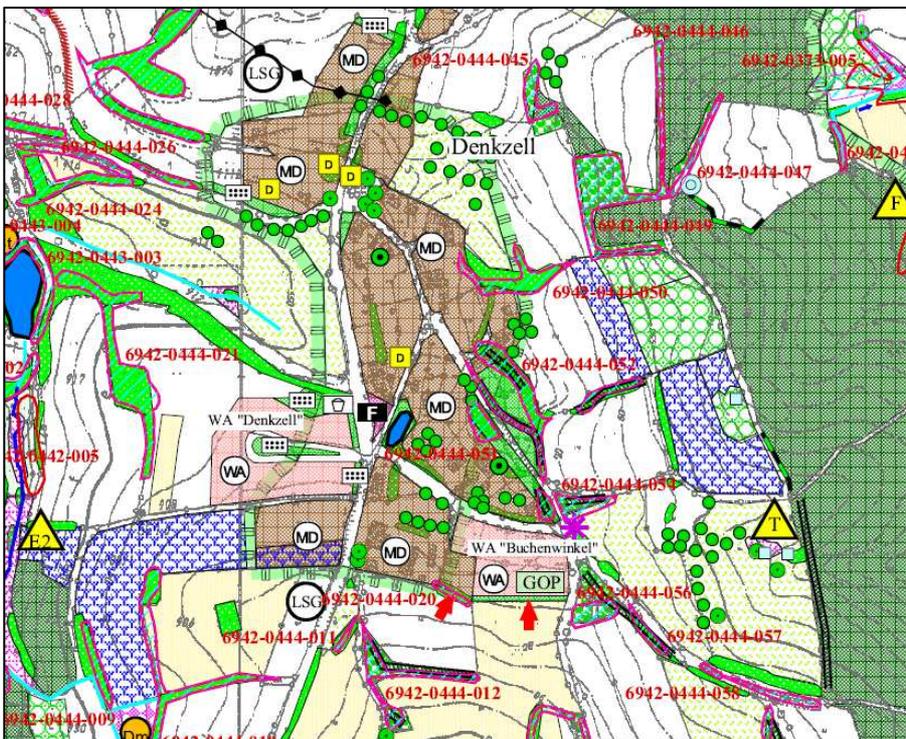
Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese sind aufgrund der mäßig steilen Hanglage in größerem Umfang zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 2 m bezogen auf das Urgelände zugelassen, Aufschüttungen bis maximal 1,5 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.

## 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 Bayerischer 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**

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte im Siedlungsbereich Denkzell wurde durch die Gemeinde Konzell ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

Der schalltechnische Bericht zur 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Denkzell des Sachverständigenbüros GEOPLAN, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, vom 16.05.2023 liegt der Satzung als Anlage und verbindlicher Bestandteil der Satzung bei. Auf die Inhalte wird verwiesen. Gutachterlich wurden nachfolgende Schallemissionen beurteilt:

- Parkplatznutzung für Mitarbeiter
- Parkplatznutzung Hochzeitsgäste
- Lieferverkehr An- und Auslieferungen
- Aggregate und Auslässe Gastronomie
- Ablauf Hochzeit
- Bremsen / Türenschnallen (kurzzeitige Spitzen)

Im Ergebnis wird durch den Gutachter festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aus dem Betrieb sowie für Spitzenpegel zur Tag- und Nachtzeit an allen Immissionsorten eingehalten werden können.

Verkehrsrgeräusche, die durch den Anlagenbetreiber verursacht werden, sind nach den maßgeblichen Kriterien der TA Lärm nicht zu betrachten, da wegen der Erschließung des Geländes über die öffentliche Straße eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die gemäß schalltechnischem Gutachten beurteilten geplanten Nutzungen nicht im Widerspruch zum Schutzbedürfnis der angrenzenden Immissionsorte vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm stehen. Es sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz oder zur (teilweisen) Beschränkung der geplanten Nutzungen erforderlich.

## **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 m<sup>2</sup>.

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

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

### 8.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	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	-
<b>Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>				<b>2.927</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>		<b>Sicherung</b>	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 h)	
<b>Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)</b>				<b>3 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)</b>				<b>2.839</b>

## 8.2. Ausgleichsfläche

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 903/1 Gemarkung Konzell, Gemeinde Konzell, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 406 m<sup>2</sup> 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:**

B441 - Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland.  
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 unverzinktem 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. 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.

In den ersten 3 Jahren ist eine höhere Schnittfolge (dreimalige Mahd) zum Nährstoffentzug durchzuführen.

### 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 <sup>2</sup> )	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
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>2.842</b>

<b>Bilanzierung</b>	
Summe Ausgleichsumfang	2.842
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>2.839</b>
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.

<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, Schilfbereiche, Schilfbereiche	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänsesäger, 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.

<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 Gehölzen und der Obstwiese 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 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, 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

Verbindliche Bestandteile 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 mit planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Verfahrensvermerken.
- Textteil 4. Erweiterung Ortsabrundungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Denkzell“, Begründung, Seiten 1-16.
- Schalltechnischer Bericht zur 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Denkzell, GEOPLAN, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, 16.05.2023, Seiten 1-13, einschließlich 4 Anlagen.