



# **KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

## **ICHENDORF**

### **GEMEINDE KONZELL**

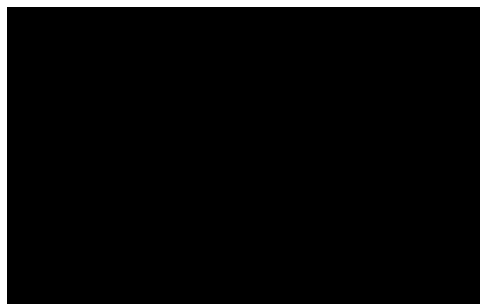
Verfahrensträger: Gemeinde Konzell  
Rathausplatz 1  
94357 Konzell  
Tel.: 09963 / 94 14-0  
Fax: 09963 / 94 14-10

Konzell, den 04.03.2020

.....  
F. Fuchs, 1. Bürgermeister

Planung: MKS Architekten – Ingenieure GmbH  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 9421-0  
Fax: 09961 / 9421-29

Bearbeitung: Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



# Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Konzell folgende Satzung:

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Lageplan i. d. F. vom 04.03.2020 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 04.03.2020 beigelegt.

## § 3 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 4 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung M 1:1.000.

## § 5 Textliche Festsetzungen

a) Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:

- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,35.
- Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Garagenvorbereichen muss mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Natursteinpflaster, Schotterbelag) erfolgen.
- Die Zufahrt zur Parzelle auf Flurnummer 1292 (Tfl.) hat über die bestehende Zufahrt von der St 2326 und die anschließenden örtlichen Verkehrswege zu erfolgen.
- Die erforderliche Ausgleichsfläche für die Bebauung der Flurnummer 1292 (Tfl.), Gemarkung Konzell wird auf einer Teilfläche Flurnummer 1292, Gemarkung Konzell, Gemeinde Konzell mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 220 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Lage und Umfang sind in Anlage 1 zur kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ im Maßstab 1:500 dargestellt.

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf die Bebauung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für die Ausgleichsfläche vorzulegen.

b) Für Bauvorhaben auf unbebauten Grundstücken, für Neubauten und für wesentliche Änderungen von Gebäuden gelten nachfolgende Gestaltungsvorgaben:

- Maximal zulässige Wandhöhe: Es ist eine maximale Wandhöhe von 6,80 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Unterkante des Daches in der traufseitigen Gebäudemitte falseits gemessen.
- Zulässige Dachform: ausschließlich Satteldach.
- Zulässige Dachneigung: 15° - 30°.
- Zulässige Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachpfannen in rot bis rotbraun oder anthrazit. Für untergeordnete Anbauten sind auch Blecheindeckungen zulässig.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m über dem geplanten Gelände. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall mit überwiegend stehenden Elementen, Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken. Mauern, Gabionen (Drahtschottermauern) oder sonstige flächig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
- Als Zaunfundamente dürfen nur Punktfundamente errichtet werden, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind nicht zulässig.
- Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m, Abgrabungen bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m über dem Gelände zulässig. Ausführung als Natursteinmauer, hinterbetonierte Natursteinmauer oder Trockenmauerwerk.

c) Immissionsschutz:

- Neue Wohngebäude müssen für Wohn- und Schlafräume, die zur Staatsstraße St 2326 orientiert sind, Fenster mit mindestens Schallschutzklasse 3 aufweisen.

## § 6 Textliche Hinweise

a) Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Eine Sammlung und konzentrierte Einleitung sollte nicht erfolgen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. 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.

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.

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen.

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 verständigen.

c) Landwirtschaftliche Nutzung

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

d) Hinweise des Energieversorgers

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk AG.

Auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wird hingewiesen. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN N18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf den Schutzzonenbereich zu Freileitungen wird hingewiesen. Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt i. d. R. beiderseits je 8,0 m

zur Leitungsachse. Für 20kV-Doppelfreileitungen beträgt der Schutzzonenbereich i. d. R. beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Es wird empfohlen Bauvorhaben im Schutzzonenbereich von 20kV-Freileitungen vor Einreichung der Bauantragsunterlagen durch die Bauwerber mit dem Energieversorger (hier: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen) abzustimmen.

e) Hinweise des Telekommunikationsunternehmens

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand der ober- und unterirdischen Anlagen darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

f) Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV; einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften aufzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen unverzüglich zu informieren.

g) Hinweise des Straßenbaulastträgers

Für die St 2326 wurde 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 1534 Kfz/24h mit etwa 5 % Schwerverkehr ermittelt. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der St 2326 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gebiet gestellt werden, ablehnt.

**§ 7**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Konzell, .....

Gemeinde Konzell

.....  
Fritz Fuchs  
1. Bürgermeister

## **Begründung**

### **1. Planungsanlass und -ziel**

Der dörflich strukturierte Ortsteil Ichendorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Im Nordwesten ist auf einer Teilfläche der Flurnummer 1292 eine geringfügige bauliche Erweiterung des Siedlungsbereiches am unmittelbaren Ortsrand für die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden vorgesehen. Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an die bestehende Siedlung an und ist mit einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Die Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, sodass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist.

Die kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Ichendorf“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Gemeinde Konzell beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung im Bereich Ichendorf die Schaffung von angemessenen Baumöglichkeiten für den örtlichen Bedarf.

### **2. Erschließung**

Die Verkehrserschließung ist über die Staatsstraße St 2326 als überörtliche Hauptverkehrsstraße sowie Gemeindeverbindungsstraßen und örtlichen Erschließungsstraßen sichergestellt.

Ichendorf ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Konzell angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen nach Möglichkeit gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder flächig versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Konzell.

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG möglich.



Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

### **3. Bestandsbeschreibung**

Der Ortsteil Ichendorf liegt im westlichen Gemeindegebiet Konzell, unmittelbar nördlich der Staatsstraße St 2326 Stallwang – Konzell. Die Höhenlage beträgt im Nordosten ca. 615 m ü. NN und fällt mäßig steil nach Südosten bis auf ca. 590 m ü. NN. ab. Nach Norden, Osten und Westen geht die Siedlung in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. An die Acker- und Grünlandflächen schließen im Norden Waldflächen an. Nach Osten wird der Ort durch eine Waldfläche begrenzt, nach Süden durch die Staatsstraße St 2326. Die bestehenden Gebäude liegen topografisch zwar in exponierter Hanglage, sind aber durch die umliegenden Höhenzüge hinreichend abgeschirmt.

Der Siedlungsbereich ist durch eine kompakte Bebauung entlang der örtlichen HAUPTerschließungsstraßen gekennzeichnet. Daran gliedern sich vorwiegend Gartenflächen und Zufahrten zu den privaten Grundstücken an. Im Westen des Plangebietes sind unbebaute Flächen vorhanden, die sich für eine Nachverdichtung eignen.

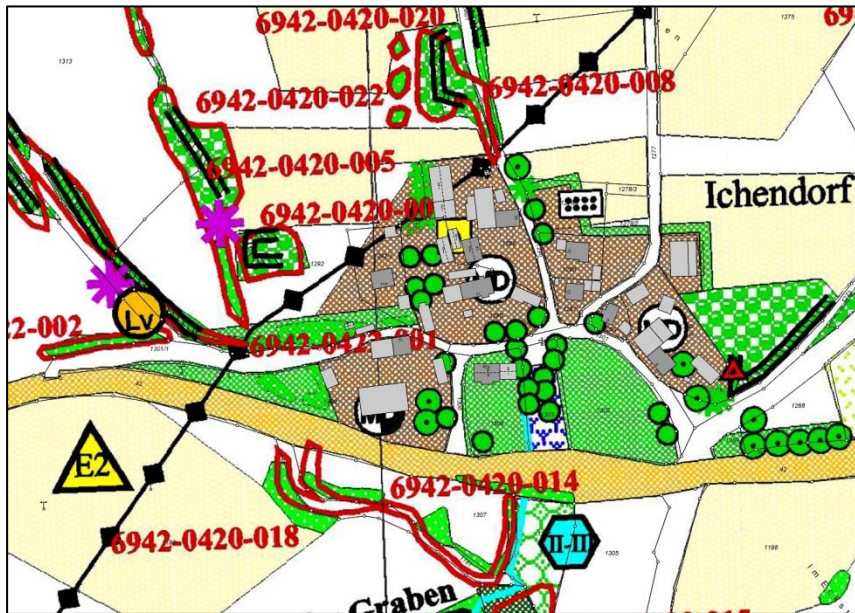
Die einzubeziehende Fläche im Nordwesten weist eine bestehende asphaltierte Zufahrt von der örtlichen HAUPTerschließungsstraße auf, die nach Osten zum bestehenden Wohnhaus 11a führt. Im westlichen Kurvenbereich dieser Zufahrt ist eine geschotterte Fläche angegliedert, die derzeit als Stellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird. Am südlichen Rand der einzubeziehenden Fläche befinden sich Nebengebäude. Die Fläche selbst wird als mehrschüriges, gedüngtes Grünland genutzt. Außerhalb der einzubeziehenden Fläche im Westen und Nordwesten stocken im Nahbereich Baum- und Strauchhecken aus Eiche, Birke, Esche, Espe und Hasel, die in der Biotopkartierung Bayern aufgenommen sind. Nördlich grenzen weitere Wiesenflächen und eine Ackerfläche an. Durch den Nordwestbereich der Fläche verläuft eine 20kV-Freileitung.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell ist Ichendorf als Dorfgebiet dargestellt. Im 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 im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als markante Obstbäume mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dargestellt.

Im Westen und Norden sind an den dortigen Hängen und Feldwegböschungen naturnahe Heckenbestände vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Darüber hinaus grenzen an das Dorfgebiet Grünland- und Ackerflächen an.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

## 5. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Innerhalb der festgelegten und einbezogenen Fläche liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BNatSchG. Es befinden sich keine Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Biotopflächen liegen außerhalb der festgelegten und einbezogenen Fläche an den West- und Nordseiten des Dorfbereiches.

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Durch die neue Satzung wird die Errichtung von einem Wohngebäude und Nebengebäuden auf der Flurnummer 1292 (Tfl.) ermöglicht, die in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang stehen. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche wie die bestehenden Hecken und Gehölzbestände im Nordwesten werden nicht berührt. Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Verordnung vom 17.01.2006.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Flächen der Biotopkartierung Bayern sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

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 folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006: Die Festlegungs- und Einbeziehungssatzung ermöglicht in Ichendorf eine geringfügige, der Größe des bestehenden Siedlungsbereiches angepasste Nachverdichtung. Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer kompakten Ortsabrundung im Wege der Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich ausschließlich in einem Bereich der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist und umfasst im Wesentlichen Flächen, die durch ein bebauten und topografisch verändertes Umfeld geprägt sind.

Dadurch wird das Schutzgebiet nicht berührt. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Wald, Hecken, Obst- und Laubbäume abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden.

## 6. 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, der gegen Mitte des 19. Jahrhunderts erbaut wurde.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 2 BauGB festgelegten Flächen des Ortsteiles Ichendorf ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden (im FNP als Bauflächen MD dargestellt.).

Auf die einzubeziehenden Flächen nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die vereinfachte Vorgehensweise scheidet wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ aus, daher ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

### 7.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

#### Gebietseinstufung:

Die einbezogene Fläche wird als Intensivgrünland genutzt und regelmäßig gemäht und gedüngt. Die Fläche ist in **Kategorie I** – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft einzustufen.

#### Eingriffsbewertung:

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 ist das Vorhaben als **Typ B** - Eingriff mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad einzustufen.

#### Eingriffsminimierung:

Zur Minimierung des Eingriffs wurden in der Satzung folgende Festsetzungen oder plankonzeptionelle Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Garagenvorbereiche und Stellplätze zur Minimierung der Bodenversiegelung.
- Festlegung maximaler Auffüllungs- und Abgrabungshöhen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild.
- Vermeidung tiergruppenschädigender Anlagen: Zäune sind ausschließlich mit Punktfundamenten zulässig, keine Sockel oder Streifenfundamente.
- Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen zur Vermeidung von Flächenverbrauch.

Kompensationsfaktor:

Die Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung erfolgt differenziert nach den einzelnen Schutzgütern. Die Überlagerung mit dem Eingriffstyp B ergibt den jeweils in Klammern angegebenen Kompensationsfaktor. Durch die Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung kann der Kompensationsfaktor teilweise reduziert werden.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>
Arten u. Lebensräume	Grünland, intensiv genutzt, mehrschurig, gedüngt;	Kategorie I, oberer Wert	0,50
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Grünland mehrschurig.	Kategorie II, unterer Wert	0,50
Wasser	Gebiet ohne Oberflächengewässer, kein besonderer Schutzbedarf für Grundwasser, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Kategorie II, unterer Wert	0,50
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I, unterer Wert	0,20
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich; fehlende Eingrünungsstrukturen im Nahbereich; keine Fernwirkung im Landschaftsbild	Kategorie II, unterer Wert	0,50
<b>Durchschnittlicher Kompensationsfaktor</b>			<b>0,44</b>

Aus den Einstufungen der Schutzgüter errechnet sich ein durchschnittlicher Mittelwert für den **Kompensationsfaktor von 0,44**.

**Erforderlicher Kompensationsbedarf:**

Fl. Nr. 1292 (Einbezogene Teilfläche)      745 m<sup>2</sup>      x 0,44 =      **327,80 m<sup>2</sup>**

**7.2. Kompensation**

Lage und Umfang

Die erforderliche Kompensation wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1292, Gemarkung Konzell, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 220 m<sup>2</sup> erbracht. Lage und Umfang der Kompensationsfläche sowie Maßnahmen sind in Anlage 1 zur Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Ichendorf im Maßstab 1:500 dargestellt.

Ziele:

Durch die Kompensationsmaßnahme soll im Nahbereich zum Eingriffsort ein strauchreicher Heckensaum entlang des bestehenden Feldgehölzes nordwestlich der einbezogenen Flächen entwickelt werden.

Maßnahmen:

Pflanzung einer 4-reihigen Strauchhecke mit einem Anteil an 15 % Bäumen 2. Wuchsordnung in einer Breite von 8,50 m und Länge von 26,0 m.

Ermittlung des Kompensationswertes:

Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass der Biotoptyp im Landschaftsraum typisch und landschaftsbildprägend ist und durch die Maßnahme ein abwechslungsreicher Lebensraumkomplex entsteht, der bestehende ökologisch wertvolle Strukturen ergänzt.

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Fläche</b>	<b>Zielzustand / Maßnahmen</b>	<b>Faktor</b>	<b>Kompensationsfläche</b>
Wiese mehrschürig, gedüngt	<b>220 m<sup>2</sup></b>	Artenreiche Strauchhecke mit Baumanteil als ergänzender Gehölzsaum entlang Feldgehölz. Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit autochthonem Pflanzen.	1,50	<b>330,0 m<sup>2</sup></b>

Es stehen nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen **Kompensationsflächen** im Umfang von **330,0 m<sup>2</sup>** zur Verfügung durch die der Kompensationsbedarf von 327,8 m<sup>2</sup> gedeckt werden kann.