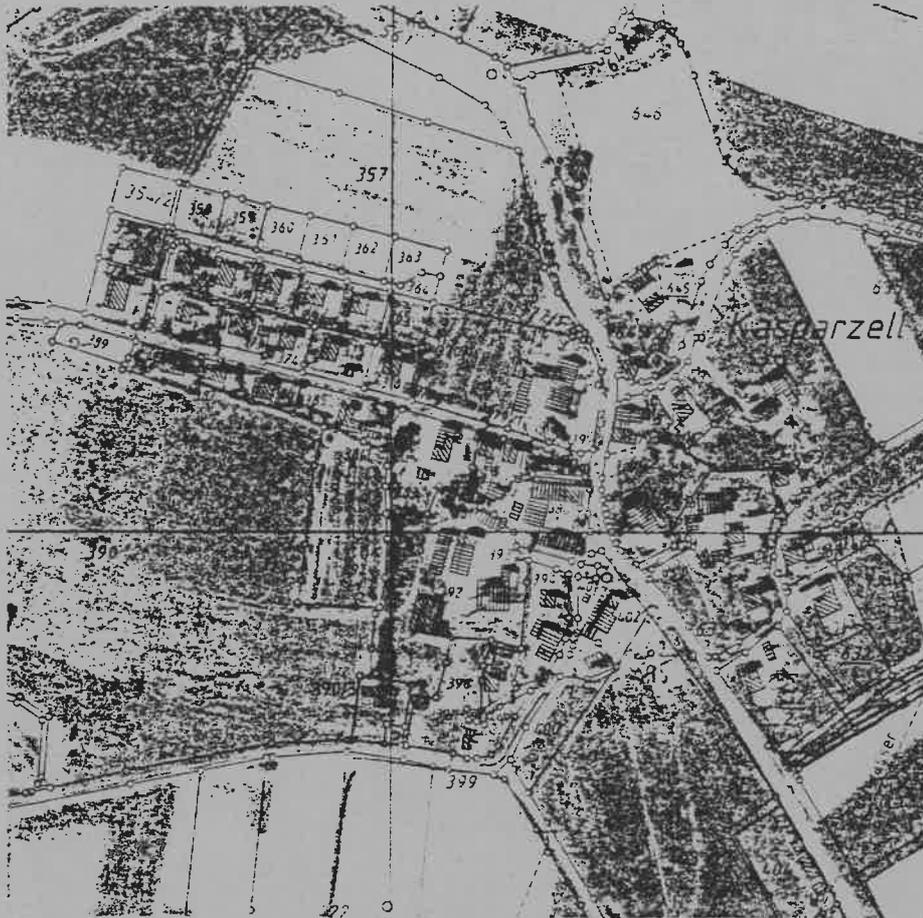


B E B A U U N G S P L A N

"K A S P A R Z E L L"



ORT
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

KASPARZELL
KONZELL
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Bestandsaufnahme Juli 1998

geändert _____

Planfassung 15.02.2000

geändert _____

geändert _____

BEBAUUNGSPLAN:

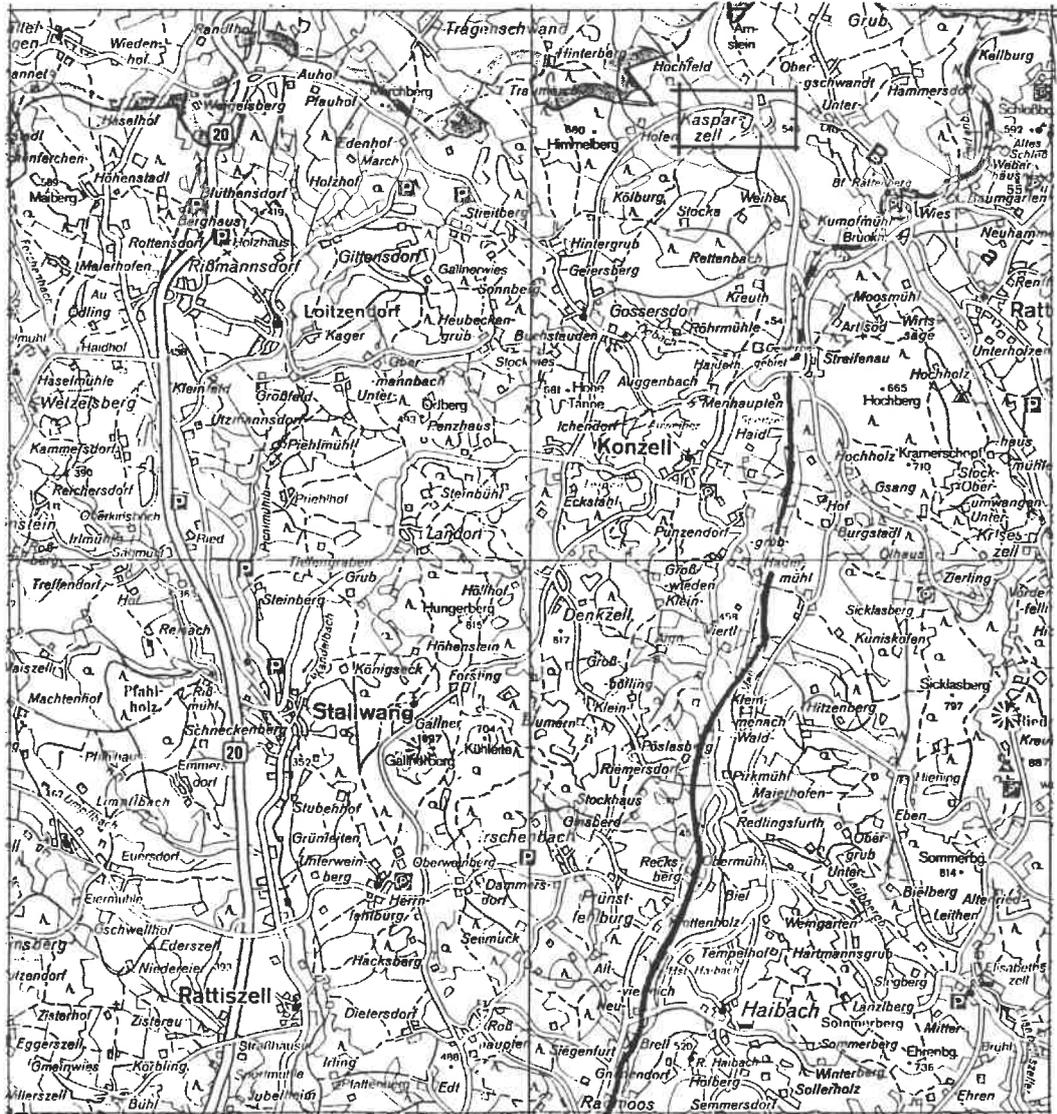
Architekturbüro
Hornberger/Illner/Weny
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
3. TEXTLICHE HINWEISE
4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 ÖRTLICHE LAGE



1.2

ÖRTLICHE SITUATION



6 (1999)

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4,
Abs. 1 und 2 BauNVO

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35

GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,7

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Parz. 6, 7, 12 und 13
übrige Parzellen

I Vollgeschoss
II Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 22° - 35°

Dachdeckung: Ziegel rot;

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorder-
ansichtsfläche von max. 2,5 m².

Solar- und
Photovoltaik-
anlagen: sind zulässig

Wandhöhe:
traufseitig max. 4,75 m bei I
max. 6,75 m bei II
max. 6,75 m bei U + I

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Sockel: sichtbar, abgesetzte Sockel sind unzulässig.
Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

Hausform: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m -
gemessen auf die Haustiefe - ist zwingend der Haus-
typ des sog. Hanghauses zu wählen.

2.4 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.

Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

2.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 BayBO. Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen bis 50 m² Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

2.6 Einfriedungen

Straßenseitig: sockellose senkrechte Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,20 m

Gartenseitig: wie vor. Zusätzlich sockellose Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,20 m

Hinterpflanzung: An die freie Feldflur grenzende Zäune der Parz. 6-7 und 12-15 sind zu hinterpflanzen.
Auswahlliste der Sträucher sh. 2.8.2

2.7 Stützmauern

Stützmauern sind nur als sog. „Trockenmauern“ zulässig.
Höhe max. 1,00 m.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Öffentliche Grünflächen

- Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

2.8.2.1 Straßenbegleitende Pflanzungen

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort

CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
FS	Fagus silvatica	Rot-Buche (Übergang zur freien Landschaft)

Zu pflanzende **Sträucher**; die detaillierte Festlegung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan

z. B. Ligustrum vulgare, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Rosa canina, ...

2.8.1.2

Pflanzungen im Bereich des Sammelgrabens und der Retentionsfläche

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort

AP Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Überlappungszone von submontanen Bergmischwäldern und submontanen Buchen-Fichten-Tannen-Wälder) und im unmittelbaren Bereich der wechselfeuchten Gräben für diesen Standort geeignete Gehölze:

z.B.

Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Crataegus monogyna, ...

Freiflächengestaltungsplan

Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.8.1.3 Extensive Obstwiese

Es wird empfohlen, auf nachfolgend genannte Sorten zurückzugreifen.

Sortenempfehlung der Niederbayer. Lehr- und Versuchswirtschaft für Obstbau, Deutenkofen:

- Apfelsorten für Extensivanbau in der Flur und als Mostobst:
Rheinischer Bonapfel, Grahams, Bitterfelder, Roter Eiserapfel, Mauzen
- Birnensorten:
Neue Poiteau, Bunte Julibirne, Conference, Md. Verte, Gute Graue
- Zwetschgen:
Wagenheimer, Schönberger, Italiener, ...

Weitere Sorten können über den Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt Straubing-Bogen erfragt werden.

Pflanzgrößen

Bäume - Einzelstellung:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, STU 18-20

Bäume - verdichteter Pflanzbereich:

Mindestqualität: 2xv, Höhe 200-225

Heister:

Mindestqualität: 2xv, Höhe 60-100

Sträucher:

Mindestqualität: 2xv, Höhe 60-100

Obstgehölze:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, m. Db., STU 16-18

- 90 % Sträucher, 10 % Heister
- Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 3-5 St. einer Art
- Heister einzeln und in unregelmäßigen Abständen

2.8.2 **Private Grünflächen**

2.8.2.1 **Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

- Je 200 m² **Gartenfläche** ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Es wird empfohlen max. **Bäume** 2. Ordnung (Höhe bis ~15 m / Kronendurchmesser ~10 m) zu pflanzen, da bei Bäumen 1. Ordnung schnell Probleme hinsichtlich ihrer Größe auftreten.

Pflanzqualität:

Hochstämme / Stammbüsche 3xv, m. B., STU 14/16 bzw. 16/18 oder Solitärs.

Sträucher:

An den Sammelgräben und in den Bereichen der Privatgrundstücke, die zur freien Landschaft angrenzen, sind Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation bzw. die zusätzlich unter 2.8.1 genannten zu verwenden.

Pflanzqualität:

mind. 2xv, Höhe 60-100

Nadelgehölze wie Chamaecyparis (Scheinzypresse) bzw. Thujen (Lebensbaum) u.ä. dürfen nicht gepflanzt werden. Da in diesem Bereich der potentiell natürlichen Vegetation Tannen und Fichten natürlich vorherrschen, können diese in Arten und Sorten zu einem geringen Teil verwendet werden.

Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen müssen bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

3. TEXTLICHE HINWEISE

3.1 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

3.2 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchs- immissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

3.3 Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Es wird angeregt, bei allen Grünflächen auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

3.4 Pflanzabstände

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

Zu den Stromversorgungs-Erdkabeln ist bei Baumbepflanzungen ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind in Absprache mit den Stromversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.5 Begrünung von Wänden

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:
Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

3.6 Oberflächenwasser

Für jedes Wohngebäude haben die Bauwerber einen Regenauffangbehälter mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu erstellen und zu unterhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in dieser Anlage zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung oder die WC-Spülung zu verwenden.

3.7 Bauschuttrecycling

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen sollte nach Möglichkeit Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden.

3.8 Agenda 21

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sollte bei der Planung berücksichtigt werden:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

4. **PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
(Nummerierung nach PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

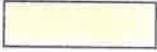
2. Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoss
II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl GRZ max. ~~0,35~~ 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ max. ~~0,7~~ 0,7

3. Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise
----- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
 Notüberfahrt (Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc.)
 Straßenbegrenzungslinie (grün)
 landw. Zufahrt (privat)

10. Wasserflächen



Zweckbestimmung: Regenrückhalte-
teich bzw. Absetzbecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen sowie von Gewässern



bestehende Bäume



zu pflanzende Kleinbäume, frei zu
wählender Standort im öffentlichen
und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume, frei zu
wählender Standort im öffentlichen
und privaten Grün

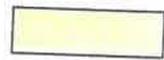


zu pflanzende Großbäume im
Straßenraum, Standort festgesetzt



flächendeckende anzulegende
Strauchpflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



öffentliche Grünflächen



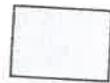
Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung



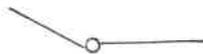
bestehende Gebäude

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

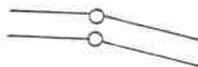


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen Entwicklung

Straßen und Wege

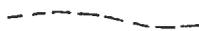


abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien

3

Parzellennummer



Schacht private Wasserversorgung



Böschungskante

6. VERFAHREN

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:** Der Rat der Gemeinde Konzell hat in der Sitzung vom 21.07.1999 (01.09.1999) die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Konzell, 25.02.2000

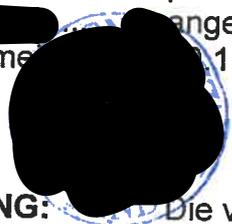
[Redacted]
[Redacted], 1. Bürgermeister



2. **FACHSTELLENANHÖRUNG:** Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.1999 eine angemessene Frist vom 25.10.1999 bis 11.11.1999 gesetzt.

Konzell, 25.02.2000

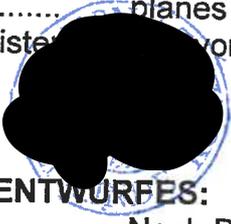
[Redacted]
[Redacted], 1. Bürgermeister



3. **BÜRGERBETEILIGUNG:** Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.1999 hat in der Sitzung vom 18.10.1999 bis 22.10.1999 stattgefunden.

Konzell, 25.02.2000

[Redacted]
[Redacted], 1. Bürgermeister



4. **BILLIGUNG DES PLANENTWURFES:** Nach Durchführung der vorgezogenen Bürger- und Fachstellenbeteiligung hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung am 01.09.1999 gebilligt. Außerdem wurde der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes gefasst.

Konzell, 25.02.2000

[Redacted]
[Redacted], 1. Bürgermeister



5. **AUSLEGUNG:** Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.09.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.1999 bis 30.11.1999 im Rathaus der Gemeinde Konzell öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Konzell, 25.02.2000

[Redacted]
[Redacted], 1. Bürgermeister



6. **SATZUNG:**
Konzell, 25.02.2000

[Redacted signature]

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7. **INKRAFTTRETEN:**

[Redacted signature]

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am 05. April 2000 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Konzell, 05. April 2000

[Redacted signature]

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „KASPARZELL“

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Konzell hat am 21.07.1998 beschlossen, einen Bebauungsplan mit intergrierter Grünordnung für das Gebiet "Kasparzell" aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 8 geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das geplante Baugebiet liegt im Westen von Kasparzell. Es wird im Osten durch die bestehende Ortsrandbebauung begrenzt. Im Norden ca. 100 m vom künftigen Baugebietsrand entfernt, befindet sich eine als WA einzustufende Wohnbebauung. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In einer Entfernung von ca. 150 m vom künftigen Baugebietsrand liegt ein früher landwirtschaftlich genutztes Einzelanwesen, das derzeit als Betriebssitz eines Fuhrunternehmens genutzt wird. Entlang der südlichen Baugebietsgrenze verläuft eine Ortsstraße, in deren Verlängerung wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen.

7.2.2 Derzeitige Nutzung

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

7.2.3 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die angrenzenden Ortsstraßen erschlossen.

7.2.4 Grundstück im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 390.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Planungsanlass / Planungsziel

Mit der Baugebietsausweisung möchte die Gemeinde Konzell in Kasparzell die Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle bauliche Entwicklung schaffen. Gleichzeitig soll durch die Baugebietsausweisung der Baudruck von den Siedlungsändern und Außenbereichsflächen genommen werden. Die Fläche wird über die Gemeinde an die überwiegend örtlichen Bauinteressenten weiterveräußert.

7.3.2 Topographie / Baugrund

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig mit ca. 8 %. Es liegt im Mittel auf ca. 615 m ü.N.N. Der Untergrund besteht aus sandig-lehmigen Böden. Grundwasser steht nicht an; das Auftreten von Hang- oder Schichtwasser ist nicht auszuschließen.

7.4 Entwurfskonzept

7.4.1 Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Das Baugebiet soll sich durch variierende Gebäudestellungen und einen abwechslungsreichen öffentlichen Straßenraum in die gewachsene Ortsstruktur einfügen. Gleichzeitig sollen die einzelnen Bauherren weitestgehend die Möglichkeit zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf ihren Bauparzellen ausschöpfen können (Südhang). Als weiteres Kriterium hat das Baukonzept langfristig die Möglichkeit einer Erweiterung nach Norden offen zu lassen. Durch die schwerpunktmäßige Eingrünung des südlichen Baugebietsrandes sowie der nordwestlichen und nordöstlichen Siedlungsecken ist eine wirksame Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert. Ergänzt werden diese Randeingrünungen durch grünordnerische Festsetzungen auf den privaten Flächen. Die Durchgrünung des Baugebietes ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten straßenbegleitenden Pflanzungen gesichert.

Wichtig für den städtebaulichen Zusammenhang der geplanten Siedlung der „gewachsenen“ Ortsbebauung ist neben der Gebäudestellung insbesondere die Dachform und die Farbe der Dachdeckung. Gerade die Dächer stellen wesentliche Gestaltungselemente der künftigen Bebauung

dar.

Die Festsetzung einer - aus der überlieferten Hauslandschaft abgeleiteten - Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe gewährleistet eine maßstäbliche Bebauungsstruktur und sichert die gewünschte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

7.5.1 Straßen und Wege

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine, an die bestehende Ortsstraße anbindende, neue Anliegerstraße. Als Endpunkt der Anliegerstraße ist bis zu einer evtl. späteren Verlängerung (Baugebietserweiterung) eine Wendeschleife mit einem Radius von 18 m vorgesehen. Der südliche Anliegerweg endet in einem Wendehammer mit 12 m Radius. Für Müll- oder Rettungsfahrzeuge ist als sog. Notüberfahrt eine Verbindung zu der nördl. Wendeschleife vorgesehen.

7.5.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die zentrale gemeindliche Anlage gesichert.

Der Ort Kasparzell ist über das gemeindliche Kanalnetz an die zentrale Kläranlage Rattenberg angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit im Mischsystem.

Die bestehende ehem. Klärteichanlage in Kasparzell dient seit dem Anschluss an die zentrale Kläranlage als Regenwasserklärbecken zur Klärung des abgeschlagenen Mischwassers. Das kleine Baugebiet (15 Parzellen) wird an die best. Mischwasserkanalisation angeschlossen. Aus ökologischen Gründen sollte jedoch der Niederschlagswassereintrag möglichst gering gehalten werden.

Die einzelnen Wohngebäude werden deshalb mit Regenwasserzisternen mit mind. 5 m³ Nutzinhalt ausgerüstet (Regelung im Kaufvertrag; im B-Plan Hinweis).

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind so großzügig ausgelegt, dass das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet werden kann.

Aufgrund der begrenzten Sickerfähigkeit des Untergrundes (Gneisersatz sandig, tonig) kann auf die Möglichkeit einer Einleitung in den Kanal nicht verzichtet werden (längere Regenzeiten).

Für einen sog. Notüberlauf werden die Einlaufschächte in die Straßenentwässerung höher gesetzt.

7.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der OBAG.

7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land gewährleistet.

7.6 Flächen (ca.-Angabe)

7.6.1	Bruttowohnbauland	17.637 m ²
7.6.2	öffentliche Verkehrswege incl. Straßenbegleitgrün	1.793 m ²
	spätere Erweiterung	126 m ²
7.6.3	öffentliche Grünflächen inkl. landw. Zufahrten	3.173 m ²
7.6.4	Nettowohnbauland (ca. Angaben)	
	Parzelle 1 ca.	1.008 m ²
	Parzelle 2 ca.	748 m ²
	Parzelle 3 ca.	749 m ²
	Parzelle 4 ca.	878 m ²
	Parzelle 5 ca.	819 m ²
	Parzelle 6 ca.	980 m ²
	Parzelle 7 ca.	906 m ²
	Parzelle 8 ca.	779 m ²
	Parzelle 9 ca.	921 m ²
	Parzelle 10 ca.	726 m ²
	Parzelle 11 ca.	844 m ²
	Parzelle 12 ca.	933 m ²
	Parzelle 13 ca.	763 m ²
	Parzelle 14 ca.	812 m ²
	Parzelle 15 ca.	807 m ²

	Nettowohnbauland	ca. 12.672 m ²

8 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

8.1 Bestandsaufnahme

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Baumhecke. In dieser ursprünglichen Windschutzhecke finden sich Fragmente kleinerer Lesesteinwälle. Die in der Biotopkartierung enthaltene Hecke wurde wegen ihrer Nähe zu dem geplanten Baugebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ihr Bestand ist durch die Baugebietsausweisung nicht gefährdet.

Das Planungsgebiet selbst weist durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung keine nennenswerten Entwicklungsformen für Flora und Fauna auf. Es ist in die Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, einzustufen.

8.2 Auswirkungen

Das vorliegende Baukonzept verursacht naturgemäß eine

- Versiegelung bisher freier Flächen durch Bebauung und Verkehrsflächen
- Oberbodenabtrag
- erhöhten Trinkwasserverbrauch
- erhöhten Eintrag von Schmutzwasser in die gemeindliche Kläranlage

8.3 Umfang der Ausgleichsflächen

Nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes unter bestimmten Voraussetzungen auf eine differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden. Sofern die nachfolgende Checkliste durchgängig mit „ja“ beantwortet werden kann ist kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich.

Die Gemeinde könnte nach der als Anhang beigehefteten Checkliste für das Baugebiet Kasparzell die bis zum 31.12.2000 befristete Aussetzungsregelung in Anspruch nehmen. Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Gemeinde Konzell jedoch bestrebt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst umzusetzen.

Flächenbilanz:

Nettobauland	12.672 m ²
Straßen	<u>1.794 m²</u>
Bewertungsfläche	14.466 m ²
öffentliche Grünflächen mit grünordn. Festsetzungen	3.173 m ²

Berechnung:

Kategorie I
intensiv genutztes Grünland

$$14.455 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,2 = 2.894 \text{ m}^2$$

Der errechnete Ausgleichsbedarf beträgt rd. 2.900 m². Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf rd. 3.170 m² naturfördernde Maßnahmen festgesetzt. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.