BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AM BRÜNNL - TEILABSCHNITT I

GEMEINDE	ADLKOFEN
LANDKREIS	LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Adlkofen
Hauptstraße 18
84166 Adlkofen

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Neustadt 449 84028 Landshut
Fon 0871.61091 Fax 0871.630664
e-mail: info@KomPlan-Landshut.de

Stand: 29.09.2003 Projekt Nr.: 03-0129_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

SEITE

1 LAGE UND RAUMBEZIEHUNG 5
2 INSTRUKTIONSGEBIET 5
3 VERANLASSUNG 5
4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN 5
5 HINWEISE ZUR PLANUNG 6
6 VERFAHRENSHINWEISE 6
7 GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE 7
8 ERSCHLIESSUNG 7
8.1 Verkehrliche Erschließung 7
8.1.1 Überörtlicher Verkehr 7
8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 7
8.2 Wasserwirtschaftliche Belange 7
8.2.1 Wasserversorgung 7
8.2.2 Abwasserbeseitigung 8
8.2.3 Oberflächenentwässerung 8
8.2.4 Grundwasserverhältnisse 8
8.2.5 Grundstücksentwässerung 8
8.3 Abfallentsorgung 9
8.4 Energieversorgung 9
8.5 Fernmeldeeinrichtungen 9
9 ALTLASTEN 9
10 DENKMALSCHUTZ 10
10.1 Bodendenkmäler 10
10.2 Baudenkmäler 10
11 IMMISSIONSSCHUTZ 10
12 FLÄCHENBILANZ 10
13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 11
14 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 11

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

SEITE

15 BESTANDSBESCHREIBUNG 12
15.1 Anlass 12
15.2 Planungsvorgaben 12

16 BESTANDSERFASSUNG 12
16.1 Bestandsbeschreibung 12
16.1.1 Profil 12
16.1.2 Reale Vegetation 12
16.1.3 Biotopausstattung 13
16.1.4 Wasser 13
16.1.5 Kleinklima 13
16.2 Schutzbezogene Bewertung der Naturgüter 13
16.2.1 Arten und Lebensräume 13
16.2.2 Boden 13
16.2.3 Wasser 14
16.2.4 Klima und Luft 14
16.2.5 Landschaftsbild 14

17 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT (GESAMTBEURTEILUNG) 14

18 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG (BILANZIERUNG) 14
18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 14
18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs 15
18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität 15
18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors 15
18.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen 15
18.2 Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen 15
18.3 Flächenübersicht Ökokonto 16

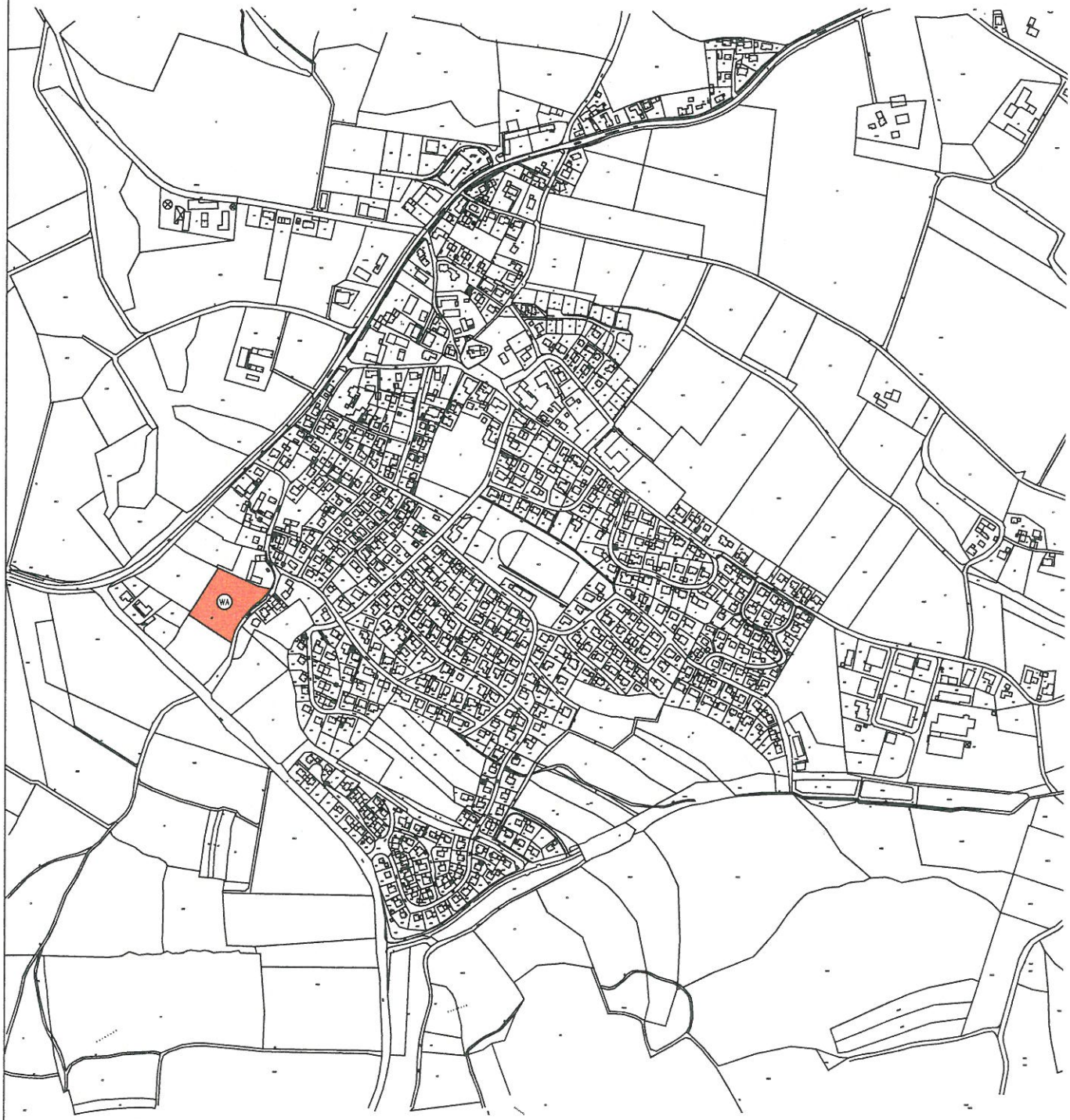
19 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG 16
19.1 Hinweise 16
19.2 Artenlisten 17

ANLAGE 1
Planausschnitt Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

ANLAGE 2
Gesamtplanungskonzeption

ANLAGE 3
Fotodokumentation

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ADLKOFEN
M 1 : 10.000

N

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE UND RAUMBEZIEHUNG

Die Gemeinde Adlkofen liegt am östlichen Bereich des Landkreises Landshut, unmittelbar an die Stadtgrenze Landshut angrenzend und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Der Gemeinde, mit Siedlungsschwerpunkt Adlkofen, obliegen keine zentralörtlichen Aufgaben entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm.
Laut Regionalplan Landshut soll die Gemeinde Adlkofen Funktionen im Bereich der Landwirtschaft und im Bereich der Landschaftspflege und des Landschaftsschutzes erfüllen.
Den neuesten wirtschaftlichen und bevölkerungsstrukturellen Entwicklungen entsprechend wird die Gemeinde Adlkofen aber sicherlich auch eine verstärkte Wohnfunktion erhalten, so dass dem Bedarf entsprechende und städtebaulich vertretbare Flächen für Wohnnutzung ausgewiesen werden.
Das geplante Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Adlkofen.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des BOP/GOP "Am Brünnl – Teilabschnitt I" befinden sich folgende Grundstücke:
Flurnummer 141 (Teilfläche)
Flurnummer 141/1 (Teilfläche)
Flurnummer 220 (Teilfläche)
Flurnummer 220/10

3 VERANLASSUNG

Innerhalb der Gemeinde Adlkofen ist auch weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen festzustellen. Auf Grund dieser Nachfrage hat die Gemeinde beschlossen, ein Baugebiet auszuweisen, das von der Verfügbarkeit und der wirtschaftlichen Erschließung her günstige Voraussetzungen darstellt. Die Gemeinde hat die Flächen des 1. Teilabschnittes bereits erworben und kann somit kostengünstiges Bauland zu Verfügung stellen.
Die geplanten Bauflächen befinden sich im Hauptort Adlkofen, der den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes bildet.
Entsprechend den Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächen, wurde am südwestlichen Ortsrand ein Bebauungs- und Erschließungskonzept entwickelt, dass je nach Bedarf in 2-3 Bauabschnitten realisiert werden kann. Insgesamt sieht die Neuausweisung "Am Brünnl" Bauflächen für ca. 30-32 Parzellen vor. Als Teilabschnitt I entstehen vorerst 10 Baugrundstücke für Einzelhausbebauung, im direkten Anschluss an die vorhandene Ortsrandbebauung. Auf Anlage 2 *Gesamterschließungskonzept* in der Begründung wird verwiesen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Landshut vom 13.04.1999).
Der Teilabschnitt I des vorliegenden Bebauungskonzeptes ist darin enthalten und entsprechend der Nutzungszuordnung im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan entwickelt.
Bei Realisierung der weiteren Teilabschnitte ist es erforderlich, den bestehenden Flächennutzungsplan/Landschaftsplan auf die tatsächlich getroffenen Flächenausweisungen abzustimmen.

5 HINWEISE ZUR PLANUNG

Die Ausweisung der Wohnbauflächen für den 1.Teilabschnitt in vorliegender Form entstand unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeit, der Wirtschaftlichkeit sowie aus erschließungstechnischen Belangen.
Die Erschließung des 1.Teilabschnittes erfolgt von der bereits vorhandenen Ortsstraße "Am Brünnl" über eine neugeplante Ringstraße. Die Erweiterungsflächen können dann an dieses Erschließungssystem problemlos angebunden werden. Zusätzlich ist hier die Anbindung an die bereits bestehende Zufahrtssituation an die Kreisstraße LA 31 vorgesehen. Als Regelbreite der Erschließungsstraßen ist eine Gesamtstraßenbreite von 6,50 m geplant, die in 5,00 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg unterteilt ist.
Geplant ist die Errichtung von 10 Einzelhäusern mit max. 2 Vollgeschossen. Wahlweise werden Wohngebäude in der Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D) bzw. Erdgeschoss und Obergeschoss (II) zugelassen. Auf die Schemaschnitte im Bebauungsplan wird verwiesen.
Auf Grund der gegebenen topografischen Verhältnisse, wurde in Abstimmung mit der Erschließungsplanung für alle Gebäude die Höhenlage festgesetzt. Hierdurch wird eine verträgliche Bebauung in Bezug auf die vorhandenen Gegebenheiten sowie das geplante Erschließungssystem gewährleistet. Zusätzlich kann auf die Errichtung von überproportional groß erscheinenden Hanghäusern verzichtet werden.
Um einer zu starken Verdichtung entgegen zu wirken, wurde in Bezug zu der vorherrschenden Siedlungsstruktur im Hauptort Adlkofen in diesem Bereich, eine Begrenzung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgenommen. Dies trägt zur Erhaltung einer möglichst kleingliedrigen Siedlungsstruktur bei.
Entsprechend den Vorgaben der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Der erforderliche Flächenausgleich erfolgt aus den gemeindlichen Ökokontoflächen, Gemarkung Jenkofen, und ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Detaillierte Angaben sind Teil B) *GRÜNORDNUNG* der Begründung zu entnehmen.
Zusätzlich wurden im vorliegenden Planungskonzept Maßnahmen in Bezug auf eine schadlose Ableitung möglicher anfallender Oberflächenwässer aus den angrenzenden Freiflächen getroffen. Aussagen hierüber sind Ziffer *8.2.3 Oberflächenentwässerung* zu entnehmen. Gleichzeitig sind auf diesen festgesetzten Flächen Veränderungen der bestehenden Geländeverhältnisse sowie Sockel entlang der Grundstückseinfriedungen unzulässig, um eine funktionierende Oberflächenwasserableitung zu gewährleisten. Entsprechende Dienstbarkeiten zur Nutzung bzw. Unterhaltung dieser Flächen sind mit den zukünftigen Grundstücksbesitzern zu vereinbaren.

6 VERFAHRENSHINWEISE

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Brünnl" – Teilabschnitt I, i.d.F.v. 12.05.2003 wurden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.06.2003 bis 01.08.2003 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.d.F.v. 04.08.2003 fand in der Zeit vom 18.08.2003 bis 19.09.2003 statt.
Der Satzungsbeschluss i.d.F.v. 29.09.2003 erfolgte am 29.09.2003.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Brünnl" – Teilabschnitt I tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Eine Genehmigung der Planung ist nicht erforderlich, da das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt wurde.

Nachfolgend aufgelistete Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Planaufstellung am Verfahren beteiligt:

- Amt für Landwirtschaft und Ernährung
- Bayer. Bauernverband
- Bund Naturschutz – Ortsgruppe Landshut
- Deutsche Telekom
- E.ON
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Landshut - Abteilung Untere Bauaufsicht/SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Feuerschutz
  - Abteilung Tiefbau
  - Abteilung Gesundheitswesen
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband
- Straßenbauamt
- Wasserwirtschaftsamt
- Zweckverband zur Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe

7 GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Profil in diesem Bereich stellt sich als ein im wesentlichen nach Süden bzw. Südosten hin abfallender Hang dar. Der Höhenunterschied im 1.Teilabschnitt beträgt maximal 8,00 m (siehe Höhenlinien).
Detaillierte Aussagen über die vorhandenen Untergrundverhältnisse können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

8 ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschießung der Bauflächen des 1.Teilabschnittes erfolgt ausschließlich über bestehende Ortsstraßen.

8.1.1 Überörtlicher Verkehr

Das Baugebiet wird im Südwesten von der Kreisstraße LA 31 tangiert, die in einem Abstand von mind. 85,0 m zum nächstgelegen Wohngebäude (Parzelle 10) verläuft. Die Anbindung an die Kreisstraße ist bereits über die Straße "Am Brünnl" geährleistet. Im Nordwesten verläuft die Staatsstraße ST 2045 in einem Abstand von mind. 105,0m zum nächstgelegenen Wohngebäude (Parzelle 8).

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Adlkofen ist durch den RBO (Regional-Bus-Ostbayern) in das vorhandene Liniennetz eingebunden. Die Linie 9347 Landshut - Marklkofen bedient dabei Adlkofen von Montag bis Freitag. Busbetreiber ist die Firma Kiermeier in Kirchberg.

8.2 Wasserwirtschaftliche Belange

8.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird vom Zweckverband Isar-Vils-Gruppe ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

8.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Bauflächen ist im Trennsystem vorgesehen.
Das Schmutzwasser kann an die bestehende Ortskanalisation in der Nirschlkofener Straße angeschlossen werden. Die Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der gemeindlichen Kläranlage in Setzensack. Diese Anlage ist auf 2.000 EWG ausgerichtet. Derzeit sind an das Klärwerk ca. 1.950 EWG angeschlossen. Für die Realisierung des 1. Teilabschnittes (ca. 35 Einwohner) sind somit noch ausreichende Reserven vorhanden.

8.2.3 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt über einen separaten Regenwasserkanal. Dieser wird in der Straße "Am Brünnl" bis zur Kreisstraße LA 31 geführt und anschließend an das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem im Baugebiet "Himmelreich" angeschlossen.

Auf die Entwässerungsssatzung der Gemeinde Adlkofen vom 01.12.2001 wird verwiesen:
Die Gemeinde betreibt zur Abwasserbeseitigung nach dieser Satzung in den Ortschaften Adlkofen, Deutenkofen, Pattendorf und Günzkofen Entwässerungseinrichtungen jeweils als selbständige, öffentliche Einrichtungen. Art und Umfang der Entwässerungsanlage bestimmt die Gemeinde. Zur Entwässerungsanlage der Gemeinde gehören auch die im öffentlichen Straßengrund liegenden Grundstücksanschlüsse. Das Benutzungsrecht kann von der Gemeinde Adlkofen eingeschränkt werden, wenn aus wasserwirtschaftlichen oder betriebstechnischen Gründen eine Regelung der Niederschlagswasserableitung (§ 9 Abs. 7 EWS) erforderlich ist. Bei Bebauung eines am 01.01.2001 unbebauten Grundstückes ist auf dem Grundstück eine Regenwasserpufferanlage (nach Vorgabe der Gemeinde) vor dem Kontrollschacht zu errichten, wenn das Grundstück an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen ist oder anzuschließen ist. Das Fassungsvermögen der Regenwasserpufferanlage muss bei allen Grundstücken mind. 7,0 Liter pro Quadratmeter Grundstücksfläche betragen.. Der Grundablass zum Kontrollschacht hat in gedrosselter Form zu erfolgen (Nennweite max. 40 mm). Die Gemeinde kann Ausnahmen bei unbilligen Härten, insbesondere bei Platzmangel, oder wenn eine anderweitige ausreichende Rückhaltung oder ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet ist, zulassen.

Auf den Parzellen 8 bis 10 wurden entlang der westlichen Grundstücksgrenze Flächen zur Rückhaltung und Ableitung möglicher anfallender Oberflächenwässer aus den angrenzenden Freiflächen ausgewiesen. Die vorhandenen Geländeverhältnisse dürfen in diesem Bereich nicht verändert werden, um eine einwandfreie Ableitung zu gewährleisten. Zusätzlich ist hier die Errichtung von Sockelmauern im Zuge der Grundstückseinfriedung unzulässig. Die Ableitung erfolgt an Hand einer entlang des bestehenden Böschungsfußes zu errichtenden Entwässerungsrinne mit Weiterleitung über die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden, zum bestehenden Graben entlang der Kreisstraße LA 31. Erst im Anschluss an diese, ca. 3,50 m breite Fläche ist eine Modelierung des bestehenden Geländes zulässig.

8.2.4 Grundwasserverhältnisse

Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können nicht gemacht werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasseroberfläche dürfte jedoch auf Grund der topografischen Verhältnisse ausreichend tief liegen.
Mit Hochwasser ist im Bereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes auf Grund der Topografie nicht zu rechnen, es wird jedoch empfohlen, Bauvorhaben vor Hang- und Schichtwasser zu schützen.

8.2.5 Grundstücksentwässerung

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze und -Stauräume versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, u.ä.).
Die Entwässerung der Gebäude hat gemäß DIN 1986 ff zu erfolgen.

8.3 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Die Müllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage der Stadt Landshut.

8.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die
E.ON Netz GmbH
Netzservice Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf
und ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.
Die bestehende 20 KV-Hochspannungsfreileitung, die das Baugebiet quert, ist im Lageplan eingetragen und wird im Zuge der Erschließungsplanung verkabelt.
Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.
Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läst sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.
Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.
Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

8.5 Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem
Fernmeldeamt Landshut
Dienststelle P1L
84026 Landshut
Tel. 0871.705-6303
so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Die Versorgungsleitungen sollen unterirdisch verlegt werden. Vor Beginn der Ausführungsplanung wird entschieden, welche Art der Kostenübernahme hinsichtlich der Kabelverlegung gewählt wird.

9 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind nach Aussage des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes nicht bekannt.
Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut zu melden, hinzuweisen.

10.2 Baudenkmäler

Im Hauptort Adlkofen sind nach Aussagen des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes drei Baudenkmäler registriert:
Nr. 1 Katholische Pfarrkirche St. Thomas (1722, barocke Anlage)
Nr. 2 Kleinbauernhaus mit Kniestock (19. Jhdt.)
Nr. 3 Krämerei, Obergeschoss-Blockbau (2. Hälfte 19. Jhdt.),
die jedoch mit der Neuausweisung in keinem Zusammenhang stehen.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohnbaugebietes sind keine landwirtschaftlichen Anwesen vorhanden. Somit sind keine negativen Auswirkungen durch die vorgesehene Baugebietsausweisung zu erwarten.

Im Außenbereich auf Grundstück Fl.Nr. 220/5 befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb. Hierbei handelt es sich um eine Getränkeliferantenfirma mit direkter Erschließung von der KrLA 31. Der Betrieb liegt südwestlich des geplanten Baugebietes in einem Abstand von mind. 75,0 m zum nächstgelegenen Wohngebäude auf Parzelle 10. Negative Auswirkungen auf die geplante Bebauung sind auf Grund der vorhandenen Abstände nicht zu erwarten.

12 FLÄCHENBILANZ

Nutzung	**Größe in m²**
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches – TA I	9.482
abzgl. vorh. Erschließungsflächen (Straße-Am Brünnl)	847
Bruttobaufläche - Neuplanung	8.635
abzgl. gepl. Erschließungsflächen	1.725
abzgl. gepl. Grünflächen	275
Nettobaufläche - Neuplanung	**6.635**

Parzellengrößen:

Parzelle	**Fläche in m²**
1	622
2	647
3	613
4	638
5	633
6	662
7	652
8	918
9	625
10	625
Gesamt	**6.635**

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der erforderliche Kostenaufwand für die gesamte Planungsmaßnahme zur Realisierung des Baugebietes ist im Haushaltsentwurf der Gemeinde enthalten.
Die Gemeinde Adlkofen ist zwischenzeitlich Grundstücksbesitzer der Flächen für den 1. Teilabschnitt. Kosten für den Grunderwerb fallen somit nicht mehr an.

Kostenberechnung:
Die Kostenberechnung für die Straßenbau- und Kanalbaumaßnahmen erfolgen nach Angaben des Ing. Büro Seitz, Landshut.

Kostenaufwand Straßenbaumaßnahme	ca. € 138.00,00
Kostenaufwand Kanalbaumaßnahme	ca. € 130.00,00
Summe Straßen- und Kanalbaumaßnahme	ca. € 268.00,00

Die Anschlusskosten für:
- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu diesen Erschließungsmaßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

14 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Mit Datum vom 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten.
Grundlage für die Anwendung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bilden Anlage 1 und Anlage 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001).

Anlage 1
Liste UVP-pflichtiger Vorhaben

Flächenart	**Fläche in m²**
Gesamtplanungsfläche – TA I	9.482
abzgl. Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Grünflächen)	2.847
Nettobaufläche	6.635
Grundflächenzahl – GRZ	0,30
Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO: 6.635 x 0,30	1.990

Der vorliegende Planungsbereich liegt gemäß Anlage 1 – Nr. 18.7 des UVPG unter den vorgegebenen Richtwerten für Städtebauprojekte.
Für den Bebauungsplan "Am Brünnl – Teilabschnitt I" ist somit weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 BESTANDSBESCHREIBUNG

15.1 Anlass

Anlass für die geplante Neuausweisung des Baugebietes "Am Brünnl – Teilabschnitt I" ist die von der Gemeinde Adlkofen gewünschte Erweiterung bestehender Wohnbauflächen im Siedlungszentrum Adlkofen, die durch ein eigenes Erschließungssystem an den südlichen Ortsrand der bereits bestehenden Bebauung angebunden werden.
Um einerseits das Bauen zu fördern, gleichzeitig aber auch umweltschützerischen Belangen gerecht zu werden, wurde im Gemeinderat beschlossen, für das zukünftige Baugebiet im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung zu erstellen.
Nach §8 Abs. 1 BNatSchG ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Umwandlung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) in Bauparzellen ist als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für das Vereinfachte Verfahren kann nicht angewendet werden, da für die zu überbauende Fläche im Sinne der Schutzgüter Vermeidungsmaßnahmen nicht in erforderlichem Umfang möglich erscheinen. Das Vereinfachte Verfahren kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn sämtliche Schutzgüter ausreichend berücksichtigt und gefördert werden können.

15.2 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Landshut vom 13.04.1999):
Das Baugebiet ist entsprechend der Nutzungszuordnung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Am südwestlichen Ortsrand soll die bestehende Böschung zur Straße als gliederndes, abschirmendes und Ortsrand gestaltendes Element erhalten bleiben, die Zufahrt östlich der Neuausweisung mit Gehölzen überstellt werden.
Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan Landshut, Waldfunktionsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm sowie Artenschutzkartierung treffen keine, speziell für das Bearbeitungsgebiet relevanten Aussagen.

16 BESTANDSERFASSUNG

16.1 Bestandsbeschreibung

16.1.1 Profil

Das Gelände für den Teilabschnitt I stellt sich als gleichmäßig zur Straße "Am Brünnl" geneigter, ostexponierter Hang mit einer Höhendifferenz von maximal 8,0 m dar.

16.1.2 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im März 2003 gesichtet.
Das Gelände im Planungsgebiet stellt eine intensiv genutzte, ungegliederte und unstrukturierte landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Raumprägende Vegetationsstrukturen befinden sich in Form zweier Baumbestände an der nördlichen und westlichen Bearbeitungsgebietsgrenze:
5 vitale, z.T. mehrstämmige Obstgehölze (Süßkirschen), durchschnittlich 12 bis 15 m hoch, befinden sich im Norden, ein nitrophiler Altgrasranken im Westen. Dieser Ranken ist mit zwei Obstgehölzen (Pflaume, Höhe 6 m, Kronendurchmesser 4,0 m, mehrstämmig und Kirsche Höhe 4,0 m, Kronendurchmesser 2,0 m, Stammumfang 25 cm) und drei Exemplaren Fraxinus excelsior (Höhe ca. 8,0 m, Kronendurchmesser 2,5 bis 3,0 m, mehrstämmig) überstellt.
Sonstige, für Natur und Landschaft bedeutsame Lebensraumtypen fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes.

Im Nordosten schließt das Baugebiet "An der Nirschlkofener Straße" an, in dem Hausgartenvegetation mit größeren Ziergehölzanteilen überwiegt, im Norden befindet sich eine aufgelassene Hofstelle, die von Ortsbild prägenden Obsteinzelgehölzen und einer Obstwiese geprägt ist. Die Straßenböschungen im Südwesten und Nordwesten sind überstellt mit Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Corylus avellana, Prunus spinosa, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana etc.

16.1.3 Biotopausstattung

Weder im Bearbeitungsgebiet selbst, noch in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich kartierte Biotope, ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen oder unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile.

16.1.4 Wasser

Adlkofen befindet sich auf einem Höhenrücken, auf dem die Wasserscheide zwischen Isar und Kleiner Vils verläuft. Naturraumtypisch ist hier mit grundwasserfernen Standorten und einer relativ geringen Fließgewässerdichte zu rechnen. Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der Aichbach verläuft ca. 300 m südöstlich und entspricht einem Gewässer III. Ordnung.
Der Bau neuer, mehr oder minder stark "versiegelter" Belagsflächen und Gebäude hat eine verringerte Versickerung und somit eine Oberflächenabflussverschärfung zur Folge. Nachteilige Folgen für den Naturhaushalt können jedoch durch entsprechende Belagsartenauswahl (versickerungsfreundliche Beläge) und einer Reduzierung der Versiegelung auf ein geringst mögliches Maß abgemildert werden.

16.1.5 Kleinklima

Kleinklimatisch ist auf der zu überbauenden Fläche durch die herzustellenden Belagsflächen und Baukörper sicherlich eine Verringerung der Verdunstung und somit erhöhten Lufttemperaturen und geringerer Luftfeuchte in den bodennahen Luftschichten zu erwarten. Auf Grund der Lage des Bearbeitungsgebietes, anschließend an bereits vorhandene Baugebiete, sowie dem Fehlen bedeutsamer, für die Frischluftentstehung nötiger Vegetationsstrukturen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind durch die Bebauung jedoch keine gravierenden Veränderungen zu erwarten. Frischluftschneisen werden ebenfalls nicht negativ berührt.

16.2 Schutzbezogene Bewertung der Naturgüter

16.2.1 Arten und Lebensräume

Die Realisierung der Wohngebietsausweisung erfolgt auf strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker), die auf Grund ihrer hohen Nutzungsintensität, gekoppelt mit der Beeinträchtigung durch Pflanzenschutzmittel und Düngegaben kaum Lebensraumfunktionen wahrnehmen. Zwar werden Ackerrandstreifen, die als Ausbreitungskorridore und Lebensräume bestimmter Arten dienen können, von der Planung zerstört, der Eingriff ist jedoch Schutzgut bezogen als gering einzustufen, zumal Biotope, Lebensraumtypen und gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen von der Planung nicht berührt werden.

16.2.2 Boden

Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen nicht vor, Naturraum bezogen ist das Bearbeitungsgebiet jedoch den Tertiären Formationen des Hügellandes zuzurechnen. Hier tritt eine Vielzahl verschiedener tertiärer Schichten auf, im Bereich um Adlkofen dominieren jedoch lößlehmreiche Deckschichten.
Durch die Erschließung des Wohnbaugebietes und die nur geringfügigen Aufschüttungen (maximal zulässig bis 1,5 m) und Abgrabungen (maximal zulässig bis 1,0 m) der Grundstücke ist das vorhandene Bodenprofil gestört. Dies wird auch durch sorgfältige Lagerung und späteres Wiederaufbringen des vorhandenen Oberbodens nicht vollständig ausgeglichen. Schutzgut bezogen ist die Eingriffsintensität im unteren mittleren Bereich zu sehen, zumal folgende Kriterien beachtet werden:

Eingriffsminimierung der Planung, Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf, Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Mindestmaß, Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens.

16.2.3 Wasser

Jede Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Für das Bearbeitungsgebiet liegen zwar keine wasserwirtschaftlichen Berechnungen oder Nachweise vor, es kann aber auf Grund der topografischen Verhältnisse davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser selbst ausreichend tief liegt und Grundwasserzuflüsse und Hangschichtquellen nicht beeinträchtigt werden. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nicht vorhanden. Regenwasserrückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücksflächen werden empfohlen.
Der Eingriff ist auf Grund der oben genannten Gegebenheiten, der geringen Größe des Bearbeitungsgebietes und der niedrigen GRZ von maximal 0,30 Schutzgut bezogen als gering einzustufen.

16.2.4 Klima und Luft

Es werden weder Frischluftentstehungsgebiete noch Schneisen für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete von der Planung berührt. Zusätzlich werden Baumpflanzungen zur Beschattung, Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung sowie Vorschläge zur Fassadenbegrünung gemacht. Der Eingriff ist Schutzgut bezogen als gering anzusehen.

16.2.5 Landschaftsbild

Da das Baugebiet an eine bestehende Bebauung anschließt, exponierte Stellen oder Flächen für die naturgebundene Erholung nicht beeinträchtigt werden, Ortsbild prägende Gehölze erhalten werden ist der Eingriff Schutzgut bezogen als gering anzusehen.

17 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT (GESAMTBEURTEILUNG)

Im geplanten Baugebiet handelt es sich ausschließlich um die Umwandlung intensiv genutzter, ungegliederter und unstrukturierter landwirtschaftlicher Nutzflächen in Wohnbauland. Durch die Neuausweisung sind naturschutzfachlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da den Belangen von Natur und Landschaft auf folgende Weise Rechnung getragen wird:

- Minimierung der Eingriffe, weitgehende Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten (versickerungsfreundliche Beläge). Die ökologische Qualität hängt hierbei von der des verwendeten Materials ab (Wasser- und Luftdurchlässigkeit, Wärmeleitfähigkeit, Besiedelbarkeit, Rauhigkeit). Deshalb sind nur Beläge zugelassen, die dies gewährleisten.
- Überstellen des Straßenraumes mit Bäumen der heimischen Vegetation sowie Begrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen in der im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung festgesetzten Anzahl und Größe (Beschattung, Kleinklima, Verdunstung).

18 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG (BILANZIERUNG)

18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für Bauabschnitt I erfolgt differenziert in die jeweiligen, den beiden Grundstücksbesitzern zugeordneten Parzellen, da die erforderlichen Ausgleichsflächen auf entsprechenden Privatgrundstücken zur Verfügung gestellt werden.

18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Art der Fläche	Fläche (m^2)
Bauflächen	6.635
Erschließungsflächen	1.725
Eingriffsfläche:	**8.360**

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt für den Teilabschnitt I insgesamt **8.360 m^2**.

18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität
Auf Grund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ B (Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:
B I: 8.360 m^2 werden der Kategorie I (Gebiete niedriger Bedeutung) zugeordnet.

18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors
Der Faktor wird mit 0,4 (Spanne 0,2 bis 0,5) für Feld **B I** relativ hoch gewählt, da weitergehende Vermeidungsmaßnahmen auf Grund des geringen öffentlichen Flächenanteils nur beschränkt möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird jedoch durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Erhalt bestehender Gehölze
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation
- Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs durch Schaffung von Rückhaltungen für Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung
- Schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau
- Verbot Tiergruppen schädigender Bauteile.

18.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

Flächentyp	Fläche (m^2)		Kompensationsfaktor		Erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
B I	8.360	x	0,40	=	3.344
Erforderliche GESAMTAUSGLEICHSFLÄCHE					**3.344**

18.2 Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen
Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
  - Errichtung baulicher Anlagen
  - Einbringen standortfremder Pflanzen
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
  - Flächenaufforstungen
  - Flächenauffüllungen
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes an das Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach über Formblätter zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

Maßnahmen	Fläche (m^2)	Anerkennungs-faktor	Anerkannte Ausgleichs-fläche (m^2)
Förderung extensiv genutzter, Schaf beweideter Streuobstbestände durch Pflanzung lockerer Hochstammverbände regionaltypischer Lokalsorten	2.230	1,50	3.345
Geleistete AUSGLEICHSFLÄCHE			**3.345**

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 825, Gemarkung Jenkofen bereitgestellt, das sich im Ökokonto der Gemeinde befindet. Eine Übersicht ist Anlage 1 *Planausschnitt Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung* zu entnehmen.
Angestrebt wird Förderung Schaf beweideter Obstwiesen aus Hochstämmen regionaltypischer Sorten. Die Pflanzung von ca. 20 Obstgehölzen erfolgt nicht als Rasterpflanzung sondern locker und landschaftsgerecht entlang der Höhenlinien. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und eine Schaf verträgliche, doppelte Zäunung als Verbissschutz anzubringen. Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.
Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt für die Baumpflanzungen nach ca. 15 Jahren.

18.3 Flächenübersicht Ökokonto
Für Fl.Nr. 825, Gemarkung Jenkofen, ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

Gesamtflächengröße	**7.519 m^2**
Bebauungsplan/Grünordnungsplan "Günzkofen – An der Kreisstraße LA 31" Bauabschnitt I	- 605 m^2
Bebauungsplan "Gewerbegebiet – An der Landshuter Straße" Deckblatt 01	- 740 m^2
Bebauungsplan/Grünordnungsplan "Am Brünnl"	- 3.345 m^2
Verbleibende Fläche	**2.829 m^2**

19 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

19.1 Hinweise

Pflege der Pflanzungen
Die festgesetzte Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

Schutz des Oberbodens
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3 m Basisbreite, 1 m Kronenbreite, 1,5 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zum Schutze der Insekten wird angeraten.

Kompostierung
Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

19.2 Artenlisten

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestbaumgrößen gelten:

Bäume der Wuchsklasse 1
Einzelbaum: H, 4 xv., m. B., StU mind. 18-20, Strassenraumprofil, falls erforderlich

Bäume der Wuchsklasse 2
Einzelbaum: H, 3 xv., m. B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Obstgehölze: H, 3 xv., m. B., StU mind. 12-14

Geschnittene Hecken und Sträucher
Strauch: Str, mind. 5Triebe, 100-125, 125-150

Schling- und Kletterpflanzen
m.Tb, mind. 2 Triebe

Artenliste heimischer Gehölze
In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum) Hügelland-Form in der Tertiärhügelland-Rasse eigenen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im Landschaftsausschnitt:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeaus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Juglans regia	Walnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera ssp.	Geißblatt in Arten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa ssp.	Rosen in Arten
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

Sowie Obst- und Nussbäume standorttypischer Lokalsorten und vergleichende Arten.

Im Bereich der Hausgärten sind auch Ziersträucher und dekorative Klettergehölze zulässig, wie:

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia x magnifica	Sternchenstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

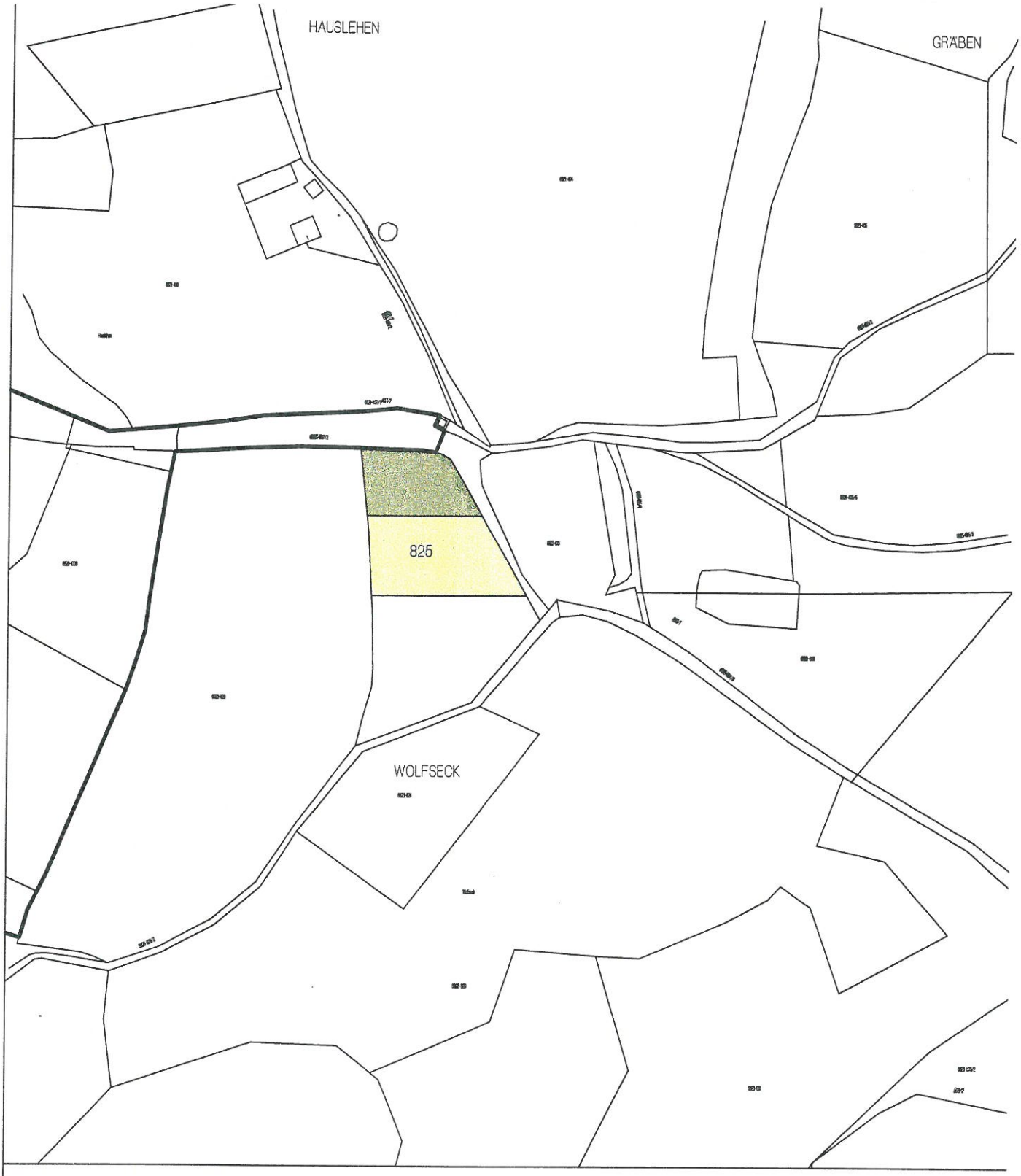
und vergleichende Arten.

Klettergehölze:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolia	Jelängerjelieber
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Vitis viniferia	Echter Wein

und vergleichende Arten.

Die Verwendung von Nadelgehölzen (auch in Form geschnittener Hecken) ist untersagt.



ANLAGE 1
PLANAUSSCHNITT NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN "AM BRÜNNL - TEILABSCHNITT I"

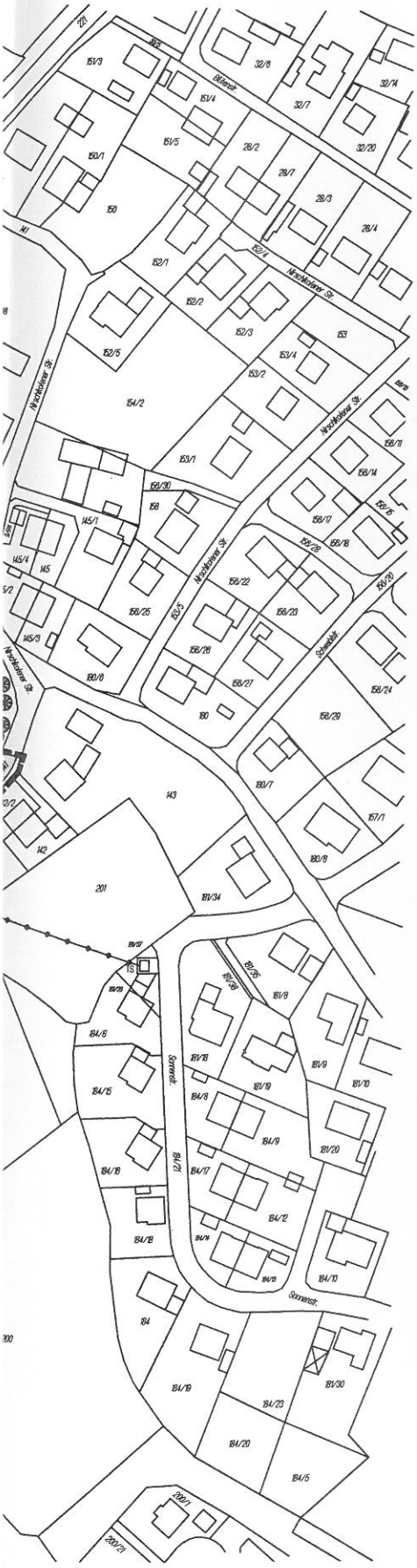
DIE ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (2.230 QM) WERDEN AUF DEM GEMEINDEEIGENEN GRUNDSTUCK FL.NR. 825, GEMARKUNG JENKOFEN, BEREITGESTELLT.

DER AUSGLEICH ERFOLGT ÜBER DIE ANLAGE EINER EXTENSIV GENUTZTEN, SCHAF BEWEIDETEN STREUOBSTWIESE AUS HOCHSTÄMMEN STANDORT-TYPISCHER LOKALSORTEN.

AUSGLEICHSFLÄCHEN, BEREITS VORHANDEN (INSGESAMT 1.345 QM)

AUSGLEICHSFLÄCHEN, NEU

GEMEINDEGRENZE



ANLAGE 2

BAUFLÄCHENAUSWEISUNG
ADLKOFEN
"AM BRÜNNL"

GESAMTPLANUNGSKONZEPTION
M 1 : 2.500

GEMEINDE ADLKOFEN
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

STAND: 12.05.2003

ANLAGE 3:
PHOTODOKUMENTATION

Ansicht des Teilabschnittes 1 von Süden

Ansicht des Teilabschnittes 1 von Nordosten

Ansicht der Kompensationsfläche von Süden