



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Günzkofen Ortseingang
Begründung

16. September 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Raumordnungsziele, Planungsleitlinien	4
4	Planung.....	4
4.1	Städtebaulicher Entwurf.....	4
4.2	Umfang der Planung	5
5	Umweltbericht	6
5.1	Einleitung	6
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	13
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
5.8	Quellen	14
6	Erläuterung von Festsetzungen	15
7	Artenliste für Anpflanzungen	19
8	Hinweise.....	21
9	Zusammenfassung	24

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, der inzwischen mehrmals geändert wurde. Der Gemeinderat Adlkofen hat am 11. Juni 2018 beschlossen, eine 16. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, u.a. als Vorbereitung des vorliegenden Bebauungsplans am nördlichen Ortsrand von Günzkofen. Die Flächennutzungsplanänderung wurde im März 2019 genehmigt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan). Für den Bebauungsplan hat der Gemeinderat am 11. Juni 2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planung ist ein Antrag der Freiwilligen Feuerwehr Günzkofen zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Das bestehende Gerätehaus in der Kirchstraße in Günzkofen wurde etwa 1970 errichtet und in späteren Jahren mehrmals saniert. Es bietet Platz für ein Fahrzeug und ist teilweise in den Hang gebaut (siehe Foto aus dem Antrag der Freiwilligen Feuerwehr).

Trotz der Sanierungen bestehen Undichtigkeiten und das Gebäude ist feucht. Zudem fehlen Umkleieräume, Sanitäreinrichtungen, ein Raum für Schulungen, Lagerräume etc.. Auf dem Gelände gibt es keine Parkplätze für die Einsatzkräfte. Aus Sicht der Kreisbrandinspektion und der Freiwilligen Feuerwehr Günzkofen kann das bestehende Gerätehaus hinsichtlich Bausubstanz, Einrichtung und technischer Ausrüstung nicht mehr den tatsächlichen Bedarf abdecken und den Unfallverhütungsvorschriften gerecht werden. Das Grundstück ist kaum größer als das Gebäude und lässt eine Erweiterung nicht zu.



Die Gemeinde möchte mit dem Bebauungsplan Baurecht für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am nördlichen Ortsrand von Günzkofen schaffen, da die Unterhaltung der Feuerwehren in den Ortsteilen dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entspricht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten. Neben dem Feuerwehrhaus soll ein Wohnhaus ergänzt werden und es soll eine Eingrünung für den so erweiterten Ortsrand entstehen.

3 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Landshut (RP) festgelegt. Für die vorliegende Planung sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig.

- LEP 3.1 (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die Änderungsflächen zur Ausweisung von Bauflächen sind durch bestehende Straßen erschlossen.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Bauflächenausweisung umfasst nur eine kleine Erweiterung des bestehenden Ortsteils und ergibt keine bandartige Siedlungsstruktur.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Die geplanten Bauflächen sind an eine bestehende Siedlung angebunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen vor. Nach § 1a BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dieser Grundsatz wird bei der vorliegenden Planung beachtet: In Günzkofen sind keine Alternativstandorte für das Feuerwehrhaus verfügbar; das geplante Wohnhaus rundet die Ortserweiterung ab. Der Umfang der Neuausweisung wird auf das Nötigste beschränkt und es werden nur extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht.

4 Planung

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept sieht für das Feuerwehrhaus ein 982 m² großes Grundstück vor, das an der Geisenhausener Straße liegt. Richtung Osten schließt sich ein Doppelhausgrundstück mit insgesamt 750 m² Fläche an (siehe Abbildung). Für das Feuerwehrhaus ist eine überbaubare Grundstücksfläche von 17,0 x 12,5 m eingeplant, um zusätzlich zur Bedarfsplanung etwas Spielraum zu schaffen. Im Antrag der Feuerwehr ist das Gebäude ca. 14,5 x 11,75 m groß angegeben. Das Gebäude liegt außerhalb der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen.



Die Fahrzeughalle ist im nördlichen Teil des Gebäudes vorgesehen – dementsprechend ist die Alarmausfahrt auf die Geisenhausener Straße im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet. Das ausrückende Fahrzeug ist an dieser Stelle gut wahrnehmbar. Die Alarmausfahrt auf die Kreisstraße LA 31 ist in der Ausführungsplanung mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Die Stellplätze für die Einsatzkräfte liegen südlich des Gebäudes, an der Straße „Am Alten Schulhaus“. So werden auf dem Grundstück Überschneidungen der Wege von ankommenden und ausrückenden Fahrzeugen vermieden. Bisher sind acht Stellplätze geplant. Damit die Stellplätze bequem und ohne rangieren erreichbar sind, muss die schmale Straße an dieser Stelle etwas aufgeweitet werden, bzw. die Stellplätze werden von der Fahrbahn abgerückt. Auf dem Grundstück besteht ein Höhenunterschied von bis zu 3 m, der bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden muss (siehe Höhenlinien im Bebauungsplanentwurf).

Das längliche Doppelhausgrundstück wird so aufgeteilt, dass für die Doppelhaushälften ausreichend große und besonnte Gärten entstehen. Dazu wird die Breite des Wohnhauses auf 8,50 m begrenzt. Die Doppelhaushälften können dafür jeweils bis zu 10 m lang werden. Schlafräume können an der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite situiert werden. Das Doppelhaus ist so ausgerichtet, dass die Terrassen und Gärten hauptsächlich im Süden liegen.

Nördlich und östlich der Bebauung soll eine Hecke angelegt werden. Die geplante Alarmausfahrt der Feuerwehr soll dagegen nicht eingegrünt werden, damit das ausrückende Fahrzeug von der Kreisstraße LA 3 aus von beiden Fahrtrichtungen rechtzeitig gesehen wird. Die Hecke endet deshalb vor der Alarmausfahrt. Das Planungsgebiet soll durch Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen werden.

Im direkten, bebauten Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend Wohnhäuser. Erfahrungsgemäß sind bei Gerätehäusern von Ortsfeuerwehren vergleichbarer Größe keine unzumutbaren Geräuschemissionen in der Nachbarschaft zu erwarten: die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden im Regelbetrieb tags und nachts üblicherweise eingehalten (Versammlungen, Schulungen, Übungen, Wartung und Pflege, etc.). Im Sonderbetrieb zur Gefahrenabwehr hängt die Einhaltung der Lärmrichtwerte vor allem vom Einsatz des Martinshorns ab. Beim Einsatz des Martinshorns werden die Lärmrichtwerte in der Umgebung in der Regel überschritten. Aufgrund der Besonderheit von Feuerwehreinsätzen als gemeindliche, dem Gemeinwohl dienende Pflichtaufgabe und dem Sinn des Martinshorns als Warnung vor einer Gefahrensituation ist dennoch nicht von erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft auszugehen – die Emissionen sind als sozial adäquat einzustufen (vgl. VG Regensburg, Urteil vom 5. Juli 2011, Az. RN 6 K 09.1343).

4.2 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 1189, 1241, 1242, 1243 und 1245/6, Gemarkung Adlkofen.

Geltungsbereich gesamt	3.619 m ²	
• Neuausweisung	2.107 m ²	(100 %)
○ Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	921 m ²	(44 %)
○ Allgemeines Wohngebiet	750 m ²	(36 %)
○ Verkehrsfläche Alarmausfahrt	61 m ²	(3 %)
○ Ausgleichsfläche	375 m ²	(18 %)
• Bestand	1.513 m ²	
○ Fläche zur Erhaltung von Gehölzen	191 m ²	
○ Öffentliche Verkehrsflächen	1.322 m ²	

5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

5.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans



Die Gemeinde Adlkofen plant am nördlichen Ortsrand von Günzkofen eine 0,1 ha große Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Feuerwehrhauses und ein Wohngebiet für ein Doppelhaus. Die Ausweisung erfolgt zulasten von bestehendem Grünland und einer Hecke. Der Bebauungsplan soll ein Feuerwehrhaus für den Ortsteil Günzkofen ermöglichen, das den gesetzlichen und praktischen Anforderungen genügt.

Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Landshut
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Landshut)
- Artenschutzkartierung (ASK)

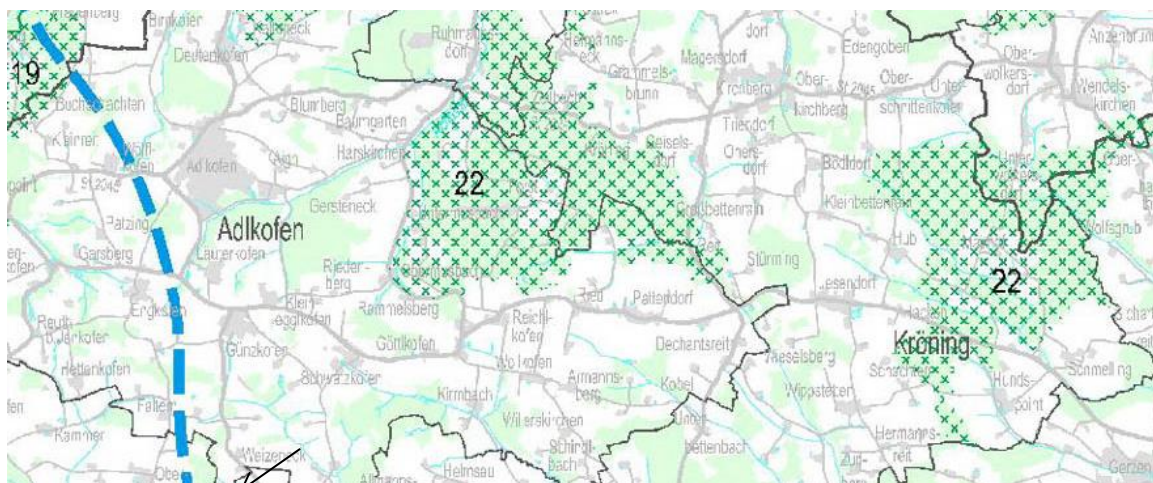
Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung ist eine Ausnahme in diesem Sinne – für ein Feuerwehrgebäude in Günzkofen sind innerörtliche Grundstücke nicht verfügbar; das Doppelhaus rundet die Neuausweisung lediglich ab. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Die Bauflächen sind an eine bestehende Siedlung angebunden und durch die geplante Bebauung entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

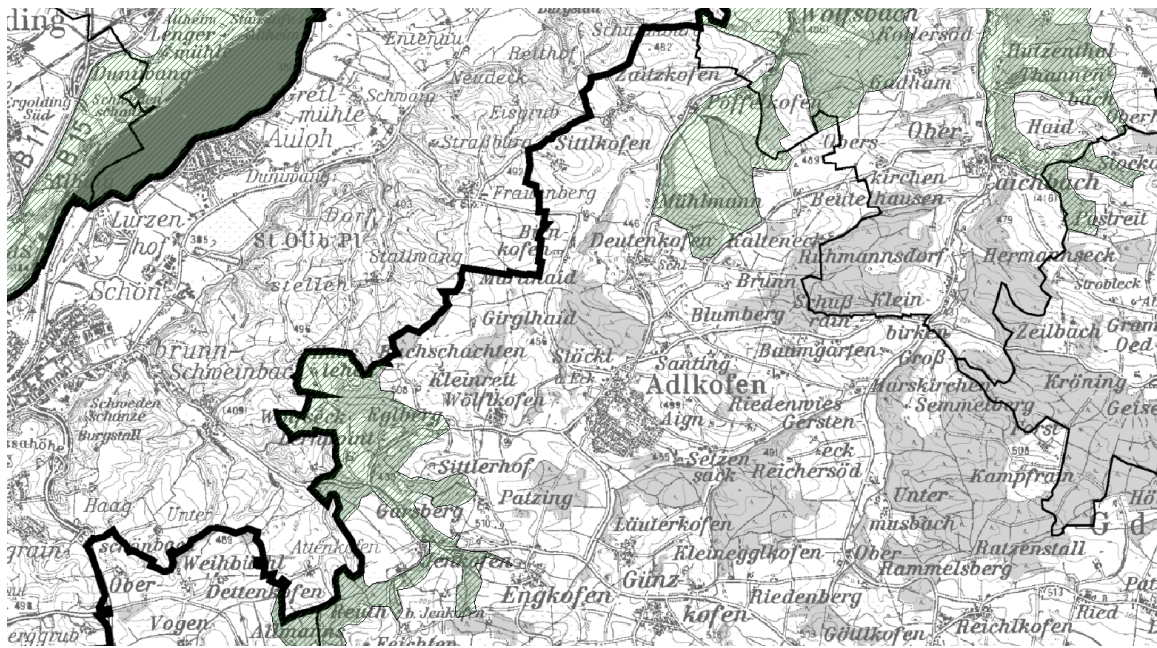
Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.



In der näheren Umgebung der Planungsgebiete gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug oder land-

schaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung oben). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen.

Die Planung berührt keine Waldflächen. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Adlkofen enthält für den Teilgeltungsbereich in Günstkofen die Darstellung einer gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypische Grünfläche, die durch die Planung geschmälert wird. Ein Teil dieser Fläche am nördlichen Ortsrand bleibt jedoch erhalten. Im Übrigen enthält der Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Planung entgegenstehen würden. Die geplante Bebauung berührt keine Schwerpunktgebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Landshut (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem ABSP Landkreis Landshut).



5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

In der Umgebung des Planungsgebiets befinden sich Wohngebäude. Lärmemissionen bei den Tätigkeiten der Feuerwehr können grundsätzlich zu Belästigungen der Anwohner führen. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb (Versammlungen, Schulungen, Übungen, Wartung und Pflege, etc.) wegen der geringen Größe der Feuerwehr keine Lärmrichtwerte überschritten werden und dass Überschreitungen bei Feuerwehrinsätzen keine erhebliche Belästigung darstellen. Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Gemeinbedarfsfläche und das Wohngebiet werden auf extensiv genutztem Grünland und im Bereich einer Hecke aus Liguster, Hasel, Wildrosen geplant. Die Hecke ist 90 m lang und bis zu 5 m breit. Betroffen ist ein 60 m langer Abschnitt. Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand und ist durch die Ortsnähe und die Lage an zwei Kreisstraßen vorbelastet. Die Bedeutung des Gebiets als Lebensraum ist als mittel einzustufen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Die Flächen liegen nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten sowie auf Heckenbrüter können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch eine Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten ausgeschlossen werden.

In der näheren Umgebung der Planungsbereiche gibt es keine Schutzgebiete, auf die die neuen Nutzungen ausstrahlen könnten. Biotopie liegen erst 110 m entfernt in östlicher Richtung („Heckenpflanzungen bei Günzkofen“) und 170 m in westlicher Richtung („Flurbereinigungshecken südl. Läuterkofen“). Aufgrund der Entfernungen zum Planungsgebiet ist eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bereiche nicht anzunehmen. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind entsprechend der Bedeutung der Flächen und ihrer Umgebung mäßig erheblich.

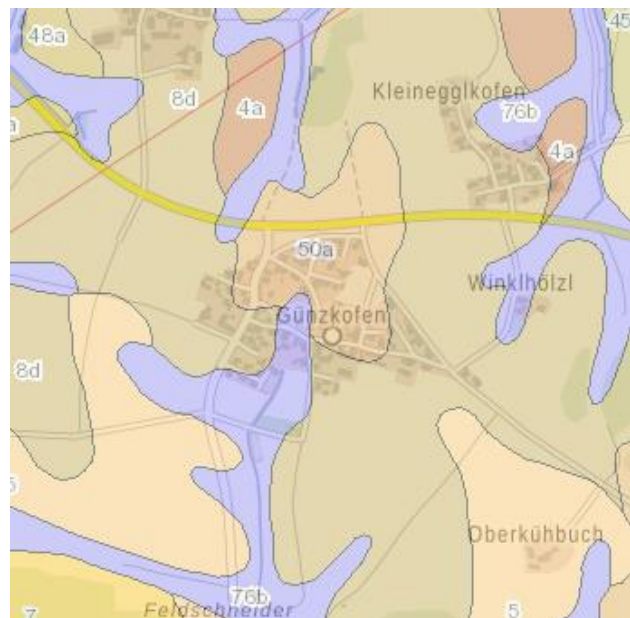
Schutzgut Fläche

In Adlkofen werden derzeit 9,9 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 474 ha¹. Die vorliegend geplanten Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen erhöhen die Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 0,17 ha zulasten landwirtschaftlicher Fläche und Grünflächen. Für das Feuerwehrgebäude stehen keine Flächen für die Wiedernutzung oder Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Wohnhaus soll die Ortserweiterung abrunden. Der Bauflächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber – es wird nicht mehr Fläche umgenutzt als notwendig. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden angesichts der Gesamtgröße als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Boden

Der Boden im Planungsgebiet ist als lehmiger Diluvialboden (Eiszeitboden, Gletscherablagerung) mit günstigen Ertragsbedingungen zu bezeichnen, teils auch als sandiger Lehm. Die Übersichtsbodenkarte weist den Boden fast ausschließlich als Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff aus (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage.

Die künftige bauliche Nutzung der Flächen in Adlkofen und Günzkofen bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen nahezu irreversibel verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern.



Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es dort nicht. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es ist kein Schutzgebiet ausgewiesen. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind in diesen Bereichen nicht vorhanden. Die zukünftige Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die Baukörper dringen voraussichtlich nicht oder nur geringfügig in das Grundwasser ein. Die Beeinträchtigung des Wassers ist insgesamt als „gering erheblich“ zu bewerten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Die kleinflächigen Baugebietsausweisungen beeinflussen keine zu beachtenden Frischluft-

¹ aus Statistik kommunal 2017, Gemeinde Adlkofen, Bayerisches Landesamt für Statistik

schneisen, da keine erhebliche Barrieren für Luftströmungen aufgebaut werden. Durch die geplante Bebauung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Aufgrund der geringen Gesamtgebietsgröße und der nur geringen Flächenversiegelung kommt es durch die Planung aber höchstens zu einer geringen Reduktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Im Umfeld der Planungsgebiete bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Bebauung auf Klima und Luft sind deshalb als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, in der naturräumlichen Untereinheit Isar-Inn-Hügelland. Die überplanten Flächen liegen an einem flachen Hang am Ortsrand und sind aus verschiedenen Richtungen weit einsehbar. Die Bebauung wird das Ortsbild zwangsläufig verändern. Der mit einer Straße und einer Hecke klar definierte Ortsrand wird durch die Bebauung aufgebrochen. Es entstehen nur wenige, verhältnismäßig kleine Gebäude, die einen Abstand zur Kreisstraße einhalten. Die geplante Bebauung uferföhrt daher nicht weit in den Außenbereich aus und ermöglicht die Anpflanzung einer Hecke als neue Ortsrandeingrünung. Bei der Einstufung ist die weite Einsehbarkeit in Verbindung mit der beabsichtigten baulichen Nutzung zu beachten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besitzt voraussichtlich eine mäßige Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Planung berührt keine bekannten Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Bau- denkmäler. Erhebliche Auswirkungen sind dort nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und zwischen den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht durchgeführt wird, wird es keine Veränderungen im Planungsgebiet geben. Die Fläche wird weiter extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die zukünftige Entwicklung der Fläche würde durch die mit Landwirtschaft verbundenen Umweltfolgen beeinflusst, die maßgeblich von der Art der Bewirtschaftung abhängen. Das Verkehrsaufkommen würde bei Nichtdurchführung der Planung mittelfristig etwas weniger zunehmen als bei Durchführung der Planung. Die Gemeinde könnte der Nachfrage nach Flächen für ein Feuerwehrgerätehaus dann nicht ausreichend gerecht werden oder würde auf andere Flächen ausweichen.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bisher im Bebauungsplan vorgesehen:

- Beschränkung der Neuausweisung auf den erforderlichen Umfang;
- Verwendung bestehender Erschließung zur Minimierung des Flächenverbrauchs;
- Schutz von Teilen einer bestehenden Hecke;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes² von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen

² „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

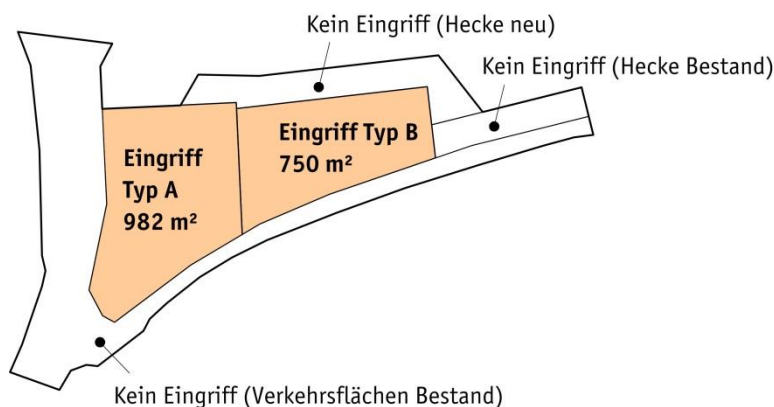
Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Im Bebauungsplan sind bisher folgende Maßnahmen vorgesehen, die der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen dienen oder den Beitrag zum Klimawandel vermindern:

- Eingrünung und Durchgrünung der Grundstücke (soweit möglich) mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche und des Wohngrundstücks bereitet ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt. Das Planungsgebiet hat als extensiv genutztes Grünland und als Hecke eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II). Die Bebauung ist im Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 beschränkt. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad). In der Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt – die Eingriffsschwere ist demnach vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad). Die Verkehrsfläche für die Alarmausfahrt wird nicht gesondert bewertet, sondern bei der Gemeinbedarfsfläche mitgerechnet.

Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Alarmausfahrt und im Wohngebiet. Diese Eingriffsflächen sind insgesamt 1.732 m² groß (siehe Abbildung). Auf den anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine erheblichen Eingriffe geplant.



Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens werden Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgangszustand der Flächen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff Wohngebiet in Grünland und Hecke; Typ B II
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,5 und 0,8 - gewählt wird 0,5.
Eingriffsfläche: 750 m²
Ausgleichsfläche: 750 m² x 0,5 = 375 m²
- Eingriff Gemeinbedarfsfläche mit Verkehrsfläche in Grünland und Hecke; Typ A II
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,8 und 1,0 - gewählt wird 0,8.
Eingriffsfläche: 982 m²
Ausgleichsfläche: 982 m² x 0,8 = 786 m²
- Ausgleichsfläche gesamt
375 m² + 786 m² = 1.161 m²

Der Teil des Ausgleichs für das allgemeine Wohngebiet soll durch die nördliche Gebietseingrünung erbracht werden. Die Fläche für diese Hecke ist mit 375 m² halb so groß geplant wie das Wohngrundstück (Ausgleichsfaktor 0,5). Die Hecke ersetzt die bisherige Ortsrandeingrünung im Bereich der beiden Baugrundstücke. Die Fläche ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, artenreiche Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen mit mindestens 3 m Höhe und an der Nordseite vorgelagertem Wildkrautsaum. Die Sträucher sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird dem Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Da es sich um eine Fläche im Privateigentum handelt, ist eine dingliche Sicherung der Maßnahme notwendig.

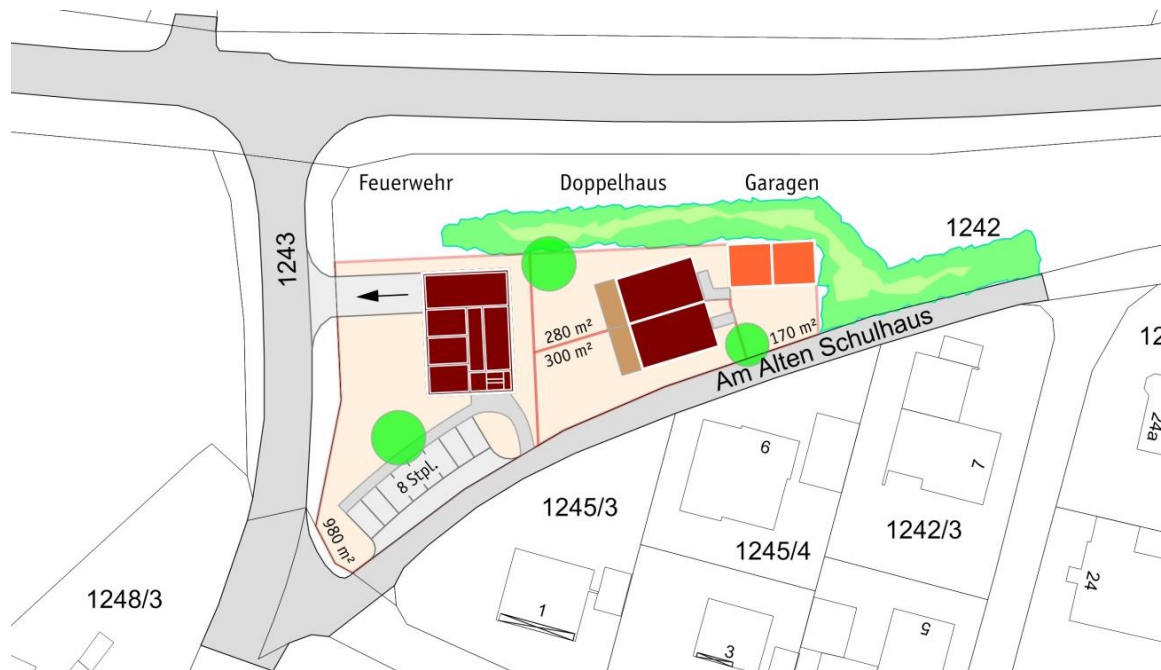
Der Ausgleich für die Gemeinbedarfsfläche incl. Alarmausfahrt soll auf Flächen aus dem Ökokontokzept der Gemeinde erbracht werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche von 786 m² wird auf Teilen der Flurstücke 826 und 829, Gemarkung Jenkofen angelegt. Auf dem Flurstück 826, Gemarkung Jenkofen, die auch beim Bebauungsplan Roßberg verwendet wurde, stehen noch ca. 745 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung, die noch keiner Maßnahme zugeordnet wurden. Während ein etwa 250 m² großes vorhandenes Stillgewässer mit Uferbereich unverändert bestehen bleibt, sind für die restliche, ca. 495 m² Fläche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen geplant, wie die Neupflanzung von Bäumen und die zeitlich geregelte Mahd von Krautsäumen und Wiesen. Diese Fläche wird ergänzt durch eine 290 m² große Teilfläche auf dem Flurstück 829, die als Extensivwiese gepflegt werden soll. Beide Flächen sind nur durch einen Feldweg getrennt und werden einheitlich gepflegt. Die Gesamtfläche entspricht dem Ausgleichsbedarf für das Feuerwehrgrundstück. Die Lage und Abgrenzung der Flächen ist auf dem Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan, der die bauliche Entwicklung der Gemeinde nur in groben Zügen vorgibt, sind vor allem Alternativen zum Standort und zur Nutzungsart möglich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung war zunächst eine Baumreihe als Ortsrandeingrünung entlang der Kreisstraße LA 3 vorgesehen, als Fortsetzung vorhandener Baumreihen (siehe Abbildung nächste Seite). Nach einer Anregung des Tiefbauamtes des Landkreises Landshut wurde die Eingrünung in eine Hecke geändert, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.



Im ersten Bebauungsplanentwurf wurde das Doppelhausgrundstück anders geteilt, mit einem gemeinsamen Garagengebäude im Osten und verhältnismäßig langen Gartengrundstücken Richtung Westen. Die Zufahrt war abseits der Feuerwehrparkplätze angeordnet, um gegenseitige Behinderungen zu vermeiden. Da für eine der Doppelhaushälften in diesem Entwurf keine Südfassade möglich war und diese Doppelhaushälfte außerdem keine Fassade abseits der Kreisstraße hatte, wurde dieser Entwurf nicht weiter verfolgt.



5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die exakten Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da ausreichend konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung bisher nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase. Bei den Baugebietsausweisungen ist nach fünf bis zehn Jahren zu prüfen, ob die Bauflächen noch benötigt werden oder schon realisiert wurden.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen		X	
Fläche	X		
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	unerheblich		
Landschafts- und Ortsbild		X	
Kultur- und Sachgüter	unerheblich		

Die geplanten Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche und dem Wohngebiet in Günzkofen beeinträchtigen die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragbares Konzept für die Planung entwickelt.

5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan Landshut – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand Februar 2017
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Landshut (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2003
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2019
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019

6 Erläuterung von Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und soweit erforderlich erläutert.

Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Die Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche und des Wohngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und auf den Bedarf der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Angrenzende Grünflächen werden zur Anlage von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen einbezogen. Die anliegenden Straßen werden in den Geltungsbereich zur Regelung von Grundstückszufahrten und Straßenanbindungen einbezogen.

Art der Nutzung (Nr. 2.1 und 2.2)

Begründung

Die Gebietstypen werden aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entsprechen der Absicht, ein Feuerwehrhaus und ein Wohnhaus zuzulassen. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets wirft keine Immissionskonflikte mit der Umgebung auf.

Maß der Nutzung – Grundflächenzahl (Nr. 3.1)

Begründung

Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Grundstücke begrenzen und ist auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmt.

Erläuterung

Zur prinzipiellen Erläuterung der Anwendung von Grundflächenzahlen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen. Die üblichen, an das Wohnhaus anschließenden Terrassen sind bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse (Nr. 3.2)

Begründung

Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse soll dazu beitragen, dass sich die Gebäude in die vorhandene Bebauung am Ortsrand einfügen. Die Vollgeschosßzahl ist für die geplante Nutzung auskömmlich.

Erläuterung

Zusätzlich zu den beiden Vollgeschossen sind Keller-, Hang- und Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse zulässig. Zur Unterscheidung der Vollgeschosse von Nichtvollgeschossen wird auf die Kommentarliteratur zur Bayerischen Bauordnung verwiesen.

Offene Bauweise, Hausform (Nr. 4.1)

Begründung

In Günzkofen sind die Gebäude hauptsächlich in der offenen Bauweise errichtet. Auch im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, als Fortsetzung der bestehenden Bebauung am Ortsrand. Hausgruppen (Reihenhäuser) werden nicht zugelassen, weil dafür nicht ausreichend Platz im Geltungsbereich ist.

Erläuterung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Größe der Abstände ergibt sich aus den Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und aus den Baugrenzen.

Abweichende Bauweise (Nr. 4.2)

Begründung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude prinzipiell Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten (s.o., zu Nr. 4.1). Die Größe der Abstände ist in Art. 6 der Bayerischen Bauordnung geregelt (Abstandsflächen). Garagen und Nebengebäude dürfen an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn sie nach Art. 6 Abs. 9 BayBO privilegiert sind. Das setzt u.a. voraus, dass die mittlere Wandhöhe an der Grundstücksgrenze nicht mehr als 3 m über dem Gelände beträgt.

Im Wohngebiet fällt das Gelände von der Straße nach hinten ab, so dass privilegierte Grenzgaragen von der Straße aus nur über eine steile Zufahrt erreichbar wären, da sie – erzwungen durch die Wandhöhenbeschränkung - deutlich unterhalb des Straßenniveaus liegen müssten (das natürliche Gelände ist an der Rückseite der Garagen etwa 2 m niedriger als die Straße). Um Abhilfe zu schaffen, wird auch für Garagen und Nebengebäude, die nicht durch Art. 9 BayBO privilegiert sind, der Grenzsanbau zugelassen. Es können somit Garagen entstehen, die an der Talseite einen deutlichen Sockel aufweisen. Um das Nachbargrundstück bei der Belichtung, Besonnung, dem Brandschutz und sonstigen Belangen nicht zu benachteiligen, müssen die festgesetzten Kriterien erfüllt sein:

- Die Regelung gilt nur innerhalb der für Garagen festgesetzten Fläche.
- Die Traufwandhöhe der Garagen darf maximal 2,80 m über der Straße liegen

Erläuterung

Höhenbezugspunkt ist für diese Festsetzung die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

Abstandsflächen (Nr. 4.3)

Begründung

Die Festsetzung soll klarstellen, dass der Bebauungsplan keine Außenwände zulässt oder vorschreibt, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO liegen müssten, mit Ausnahme der Grenzgaragen nach Nr. 4.2.

Erläuterung

Zu Abstandsflächen wird auf die Kommentarliteratur zu Art. 6 BayBO verwiesen.

Überbaubare Grundstücksflächen (Nr. 4.4)

Begründung

Die Baugrenzen mit ihren Überschreitungsregeln bieten Spielräume für die Stellung der Gebäude und definieren zugleich Bereiche, die frei von Hauptgebäuden bleiben. Die Freihaltebereiche schaffen im Wohngebiet durchgängige Gartenzonen und verbessern die Belichtung; auf der Gemeinbedarfsfläche ermöglichen sie die Anlage von Parkplätzen und die Begrünung des Grundstücks. Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen soll einen Spielraum zur Ausnutzung der Grundstücke schaffen.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten (Nr. 4.5)

Begründung

Die genannten baulichen Anlagen könnten zwar auch ohne diese Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Flächen für die o.g. baulichen Anlagen werden aber im Bebauungsplan gezielt festgesetzt, um im Wohngebiet ausreichende besonnte Gartenflächen zu gewährleisten und um die Anbindung der Nutzungen an die Verkehrsflächen zu planen. Die Festsetzung der Flächen ermöglicht zudem, die Bauvorhaben mit der Genehmigungsfreistellung zuzulassen.

Erläuterung

Garagen, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.

Wohnungszahl (Nr. 4.6)

Begründung

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl soll eine ortsverträgliche und auf die Erschließung abgestimmte Siedungsdichte gewährleisten.

Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 5.1)

Begründung

Die anliegenden Gemeindestraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie sind in den Geltungsbereich einbezogen, um die Lage von Grundstückszufahrten regeln zu können.

Alarmausfahrt (Nr. 5.2)

Begründung

Die Alarmausfahrt für die Feuerwehr wird im Bebauungsplan gezielt festgesetzt, um ihre Lage an der Kreisstraße im Bebauungsplanverfahren mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Erläuterung

Die Alarmausfahrt ist 11,5 m x 5,5 m groß geplant. Sie entspricht damit der Forderung nach einem Stauraum vor der Fahrzeughalle gemäß Nr. 6.2 der DIN 14092-1 „Feuerwehrrhäuser, Teil 1 – Planungsgrundlagen“. Da ein Stauraum nach dieser Vorschrift nur so groß sein muss wie der Stellplatz für das Fahrzeug, bestehen noch Spielräume für die Anordnung. Der Stellplatz für das Fahrzeug muss mindestens 4,5 m breit und 10 m lang sein.

Anschlussverbot (Nr. 5.3)

Begründung

Mit dem Anschlussverbot soll die Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten auf den notwendigen Umfang begrenzt werden. Diese Maßnahme dient der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit und sichert im Wohngebiet die Gartennutzung einzelner Grundstücksbereiche.

Erläuterung

An den festgesetzten Stellen darf keine Einfahrt für Fahrzeuge angelegt werden. Gartentore sind zulässig.

Dachform (Nr. 6.1)

Begründung

An der exponierten Stelle am Ortsrand soll für die beiden Hauptgebäude die Dachform der vorhandenen Bebauung übernommen werden, das Satteldach. Untergeordnete, kleinflächige Gebäude sind davon ausgenommen.

Dachgauben und Zwerchgiebel (Nr. 6.2)

Begründung

Es werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit die orts- und straßenbildprägenden Dächer nicht von Aufbauten dominiert werden, sondern eine ruhige Dachlandschaft entsteht.

Erläuterung

Ortsgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand; bei Zwerchgiebeln wird die Außenwand nach oben verlängert. Der Gebäudebegriff der Festsetzung entspricht dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff. Eine Doppelhaushälfte ist somit ein Gebäude, ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden.

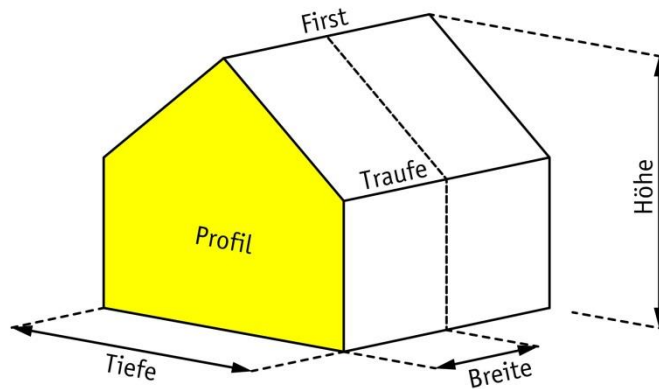
Profilgleichheit (Nr. 6.3)

Begründung

Die Festsetzung soll eine zu kleinteilig individualisierte Bebauung zugunsten des Ortsbildes vermeiden. Doppelhaushälften sollen als eine Einheit erscheinen. Die Topographie erfordert bei dem geplanten Doppelhaus keinen Gebäude- oder Dachversprung.

Erläuterung

Die Begriffe sind in der Abbildung erläutert. Eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Nachbarn wird empfohlen.



Einfriedungen (Nr. 6.4)

Begründung

Mauern und geschlossene Bretterwände sind nach der Festsetzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets und auf das Ortsbild negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein. Das Verbot von Sockeln und der Bodenabstand sollen die Durchlässigkeit des Wohngebiets für Kleintiere verbessern.

Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützwände (Nr. 6.5, 6.6)

Begründung

Die Hanglage und die Höhenlage der vorhandenen Straßenanschlüsse erfordern auf den Baugrundstücken Geländeänderungen und unter Umständen auch Stützwände. Mit der Festsetzung wird ihr Umfang begrenzt, damit sich die Bebauung an das vorhandene Gelände so weit wie möglich anpasst.

Zu pflanzender Laubbaum (Nr. 7.1)

Begründung

Die Anpflanzung von Laubbäumen soll das Ortsbild beleben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten. Die Bäume verringern durch ihren Schattenwurf die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Die Begrünung wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt.

Erläuterung

In der Pflanzliste unter Nr. 7 sind geeignete Gehölzarten aufgeführt.

Erhalt von Gehölzen (Nr. 7.2)

Begründung

Mit der Festsetzung wird ein Drittel der vorhandenen Hecke dauerhaft erhalten, um den mit der Bebauung verbundenen Eingriff auf den notwendigen Umfang zu begrenzen.

Begrünung der Grundstücke (Nr. 7.3)

Begründung

Die Festsetzung soll die seit einiger Zeit zunehmenden Schotter- oder Kiesgärten ausschließen. Solche Flächen bieten nur wenig Wasserrückhalt, kaum einen ökologischen Wert und nur selten einen Beitrag zu einem ansprechenden Ortsbild. Auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert.

Erläuterung

Reine, unbepflanzte Kies- und Schotterflächen sind nur als bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen zulässig, die dann auch bei der Grundfläche mitgerechnet werden müssen. Darüber hinaus sind die Flächen zu bepflanzen. Bepflanzte Steingärten sind zulässig; die vorgeschriebene Pflanzdichte lässt sich in Steingärten problemlos realisieren.

Ausgleichsmaßnahme (Nr. 7.4)

Begründung

Die anzupflanzende Hecke soll den Verlust eines Abschnitts der bestehenden Hecke und weitere Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen. Sie bildet einen Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Landschaft. Neben der Funktion der Ortsrandgestaltung soll die Hecke eine ökologische Funktion als Futterquelle für Insekten, Vögel und Säugetiere erfüllen.

Erläuterung

Die Ausgleichsmaßnahme ist rechtlich zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird hingewiesen.

7 Artenliste für Anpflanzungen

Als potentielle natürliche Vegetation für das Planungsgebiet wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald genannt. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen, darüber hinaus Obstgehölze in standorttypischen Lokalsorten. Die Pflanzung von Eschen (*fraxinus excelsior*), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen. Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) wurde wegen der Anfälligkeit für Feuerbrand aus der Liste genommen.

Großbäume (Wuchsordnung I)

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Populus tremula* Zitterpappel
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Betula pendula* Birke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

Kleine Bäume, Großsträucher (Wuchsordnung III)

- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Hyppophae rhamnoides* Gewöhnlicher Sanddorn
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus padus* Traubenkirsche

- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Salix caprea Salweide

Sonstige Sträucher

- crataegus oxyacantha Weißdorn
- lonicera xylosteum Heckenkirsche
- prunus spinosa Schlehdorn
- cornus sanguinea Hartriegel
- rosa arvensis Ackerrose
- ligustrum vulgare Rainweide
- rosa canina Hundsrose
- rosa rubiginosa Weinrose

8 Hinweise

Die Hinweise richten sich an die Bauherren und die Erschließungsträger.

Kreisstraßen (Landratsamt Landshut, Tiefbauamt)

- Gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (2009) sind Baumpflanzungen als Schutz für den Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.
- Die notwendigen Sichtdreiecke nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Knotenpunkte (RAS-K) auf Basis der aktuellen Geschwindigkeitssituation sind freizuhalten.

Denkmalschutz (Landesamt für Denkmalpflege)

- Aufgefundene Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Gehölzschutz und Ausgleichsmaßnahmen (Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde)

- Bei der Beseitigung von Hecken muss der Gehölzschutz beachtet werden. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September ist es nicht zulässig, Gehölze abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für das allgemeine Wohngebiet ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut an erster Rangstelle zu sichern. Der unteren Naturschutzbehörde ist der Antrag auf Eintragungsbewilligung zu übermitteln. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gemäß § 1105 BGB zu sichern.

Landwirtschaft

- Das Plangebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Emissionen sind zu dulden.

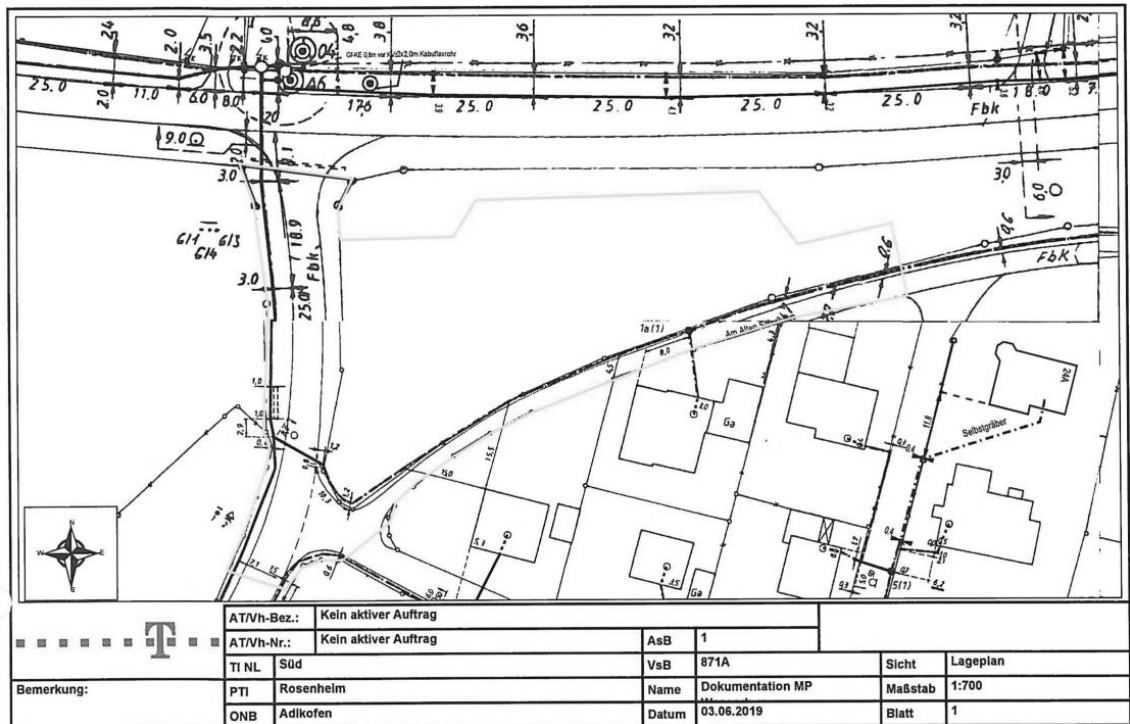
Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH)

- Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungs-erdkabel verlegt. Auch Straßenleuchten sind vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn der Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH eingeholt wird.
- Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Für alle mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist auf jeden Fall eine Planauskunft einzuholen.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg)

- Für die rechtzeitige Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich die Gemeinde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Telekom in Verbindung setzt.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan unten, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 – siehe hier u.a.

Abschnitt 6 –zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Hofham)

Wasserversorgung

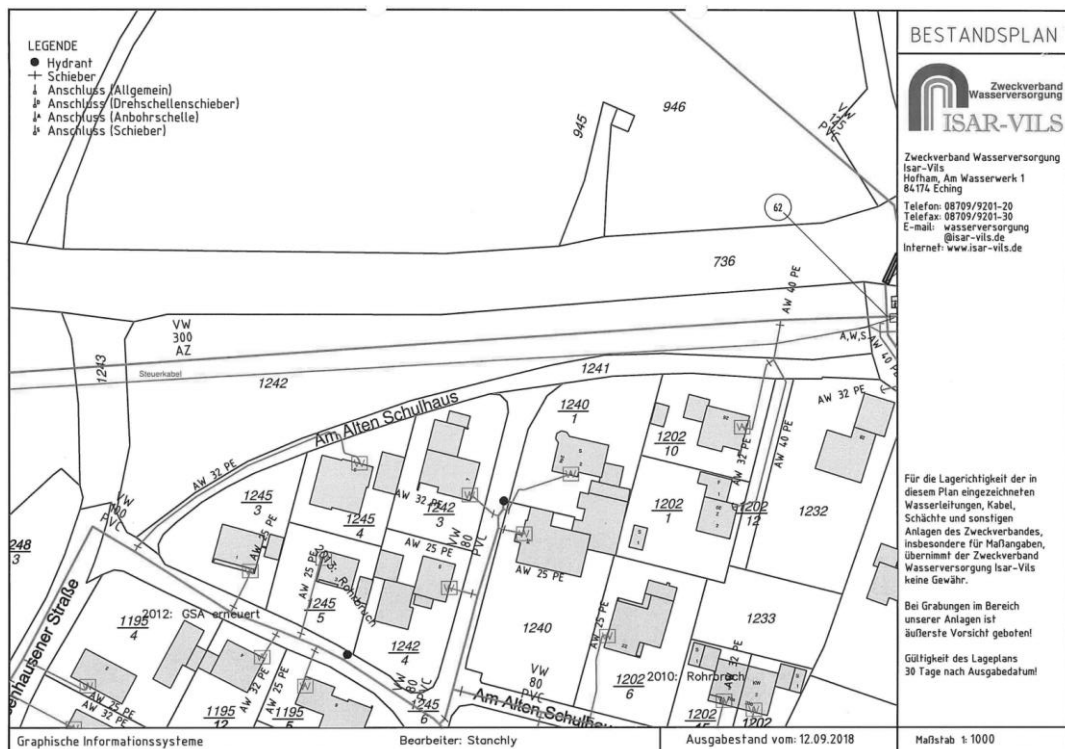
- Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de
- Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen (siehe beiliegenden Plan) mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.
- Für neue Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Das gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/Grundstücksanschlüsse.
- Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.
- Auf dem Flurstück 1242 der Gemarkung Adlkofen befindet sich eine Versorgungsleitung DN 300 AZ sowie ein Steuerkabel der Wasserversorgung. Eine Bebauung ist daher nur möglich, wenn die nötigen Schutzstreifen eingehalten wird oder die Leitungen verlegt werden.
- Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbands muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbands verlegt werden dürfen sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- und Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).
- Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Adlkofen dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit von hier aus die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde und den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

- Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbe-
reich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden Unter- bzw. Überflurhydranten
13,33 l/s mit einem Vordruck von 1,5 bar sowie über zwei Stunden zur Verfügung.
- Auf die Satzungen des Zweckverbands wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Was-
serversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Ver-
änderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Ver-
bandsatzung § 4 Abs. 7 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließungskosten

- Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversor-
gung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen
des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.
- Im Falle der Erschließung von Vorhaben muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzei-
tig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Pla-
nung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurfs-
Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den
Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum
1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweck-
verband rechtzeitig erfolgen kann.
- Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden
Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 Wochen eingeplant werden.
- Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans eine rechtskräftige Ausfertigung
zu übersenden.
- Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des
Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.



9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Günstkofen Ortseingang weist die Gemeinde Adlkofen eine Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrhaus und ein kleines Wohngebiet für ein Doppelhaus am nördlichen Ortsrand von Günstkofen aus.

Adlkofen, den

.....
Rosa-Maria Maurer, Erste Bürgermeisterin