



Gemeinde Adlkofen
Bebauungs- und Grünordnungsplan Roßberg
Begründung

1. Juli 2019

architekturbüro pezold ·Wartenberg

Grünordnung: Linke + Kerling, Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| 2 | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 3 | Raumordnungsziele | 4 |
| 4 | Verfahren | 4 |
| 5 | Städtebauliches Konzept..... | 5 |
| 5.1 | Ausgangssituation, Gelände und Landschaft | 5 |
| 5.2 | Umgebung, Immissionsschutz | 6 |
| 5.3 | Entwurf..... | 7 |
| 5.4 | Versorgung und Entsorgung | 12 |
| 5.5 | Umfang der Planung | 13 |
| 5.6 | Alternativen..... | 13 |
| 6 | Erläuterung von Festsetzungen | 15 |
| 7 | Hinweise..... | 28 |
| 8 | Zusammenfassung | 32 |
| 9 | Anlagen..... | 32 |
| 9.1 | Städtebaulicher Entwurf..... | 32 |
| 9.2 | Umweltbericht..... | 32 |
| 9.3 | Geotechnischer Bericht | 32 |
| 9.4 | Immissionsschutztechnisches Gutachten..... | 32 |
| 9.5 | Kartierbericht..... | 32 |
| 9.6 | Artenschutzbeitrag..... | 32 |

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. Im Jahr 2013 führte die Gemeinde eine 12. Flächennutzungsplanänderung zur Erweiterung und Neuordnung der Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand durch (siehe Abbildung). Damals wurden etwa 3 ha Wohngebiet neu im Flächennutzungsplan dargestellt und eine ebenso große Fläche zum Wohngebiet umgewidmet. Am 4. Juni 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan Roßberg aufzustellen, der einen Teil des Wohngebiets umfasst, das in der 12. Flächennutzungsplanänderung neu ausgewiesen wurde.



Flächennutzungsplan Adlkofen, Ausschnitt aus der 12. Änderung

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde stellt die Bebauungspläne für die Wohngebiete am nördlichen Ortsrand bedarfsgerecht, schritt- und abschnittsweise auf:

- Im Jahr 2012 den Bebauungsplan Adlkofen-Nord I, 1. Teilabschnitt
- Im Jahr 2013 den Bebauungsplan An der Aigner Straße

Ein zweiter Teilabschnitt des Baugebiets Nord I zwischen Aigner Straße und Richard-Strauß-Straße wurde zurückgestellt, weil das Grundstück nicht verfügbar ist. Eine ursprünglich geplante Erweiterung des Wohngebiets Adlkofen Nord nach Osten wurde zugunsten eines Sondergebiets für Einzelhandel und Tankstelle größtenteils aufgegeben, darüber hinaus sind zurzeit auch dort keine Flächen verfügbar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Roßberg soll deshalb ein nächster Abschnitt der Wohngebiete am nördlichen Ortsrand realisiert werden, um weiterhin ausreichend Wohnbau land für den Bedarf der nächsten Jahre bereitzustellen.

3 Raumordnungsziele

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen, des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans Landshut (RP) und des Waldfunktionsplans der Region Landshut, Waldfunktionskarte Landkreis/Stadt Landshut. Die schrittweise Erschließung und Ausweisung des Wohngebiets wird vor allem den Raumordnungszielen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht. Die Fläche ist eine Baulandreserve, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist. Sie ist an die bestehende Siedlung angebunden. Die Planung entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung:

- LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die angemessene Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstruktur entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
- LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einige Innenentwicklungen ermöglicht, um Potenziale im Ortsinneren oder in bestehenden Siedlungen zu nutzen, z.B. mit den Bauleitplänen Alte Säge, Himmelreich III - Erweiterung, Schuhbauerfeld, Ortseingang I, Nirschlkofen. Derzeit stehen keine weiteren Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Das Wohngebiet liegt am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Das Wohngebiet ist an den Hauptort der Gemeinde angebunden. Die Freifläche zwischen den beiden Wohngebietsteilen, die aus Gründen des Artenschutzes nicht bebaut werden soll, steht nicht im Widerspruch zum Anbindungsgebot. Sie wird auch als Schlittenhügel genutzt und beeinträchtigt nicht den Regelungszweck des Anbindungsgebotes, die Vermeidung von Zersiedelung, den wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen und den Einrichtungen der Grundversorgung.

Die Planung entspricht auch einem zukünftigen Grundsatz des Regionalplans zum Siedlungswesen gemäß aktueller Fortschreibung:

- RP BII 1.1 (G) „Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“

Dieser Grundsatz wurde zwar noch nicht in den Regionalplan aufgenommen, entspricht aber den landes- und regionalplanerischen Nachhaltigkeitsgrundsätzen zur Vermeidung von Zersiedelung, zur Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, zur Vermeidung von Verkehr und zur besseren Auslastung von Nahversorgungseinrichtungen.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan sollte zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes im Mai 2018 ergaben sich Zweifel, ob die 115 m lange gemeinsame Grenze zum bestehenden Siedlungsbereich angesichts der Ausdehnung des Baugebiets um ca. 260 m in den Außenbereich einen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausreichenden Anschluss darstellt. Deshalb wurde nach der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in das reguläre Aufstellungsverfahren nach § 2 ff. BauGB gewechselt.

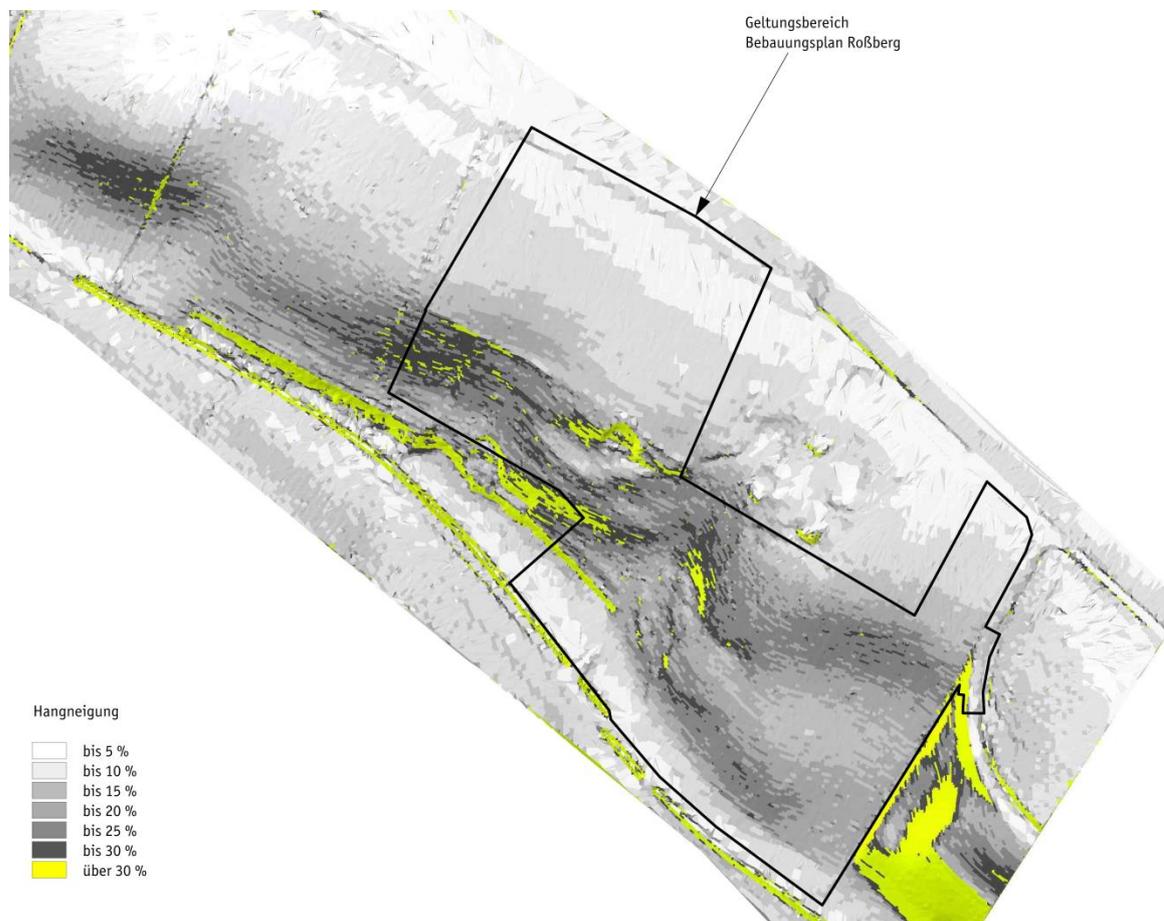
5 Städtebauliches Konzept

5.1 Ausgangssituation, Gelände und Landschaft



Ansicht des Planungsgebiets von Süden

Das Planungsgebiet liegt an einem Südwesthang, der stellenweise mehr als 30° geneigt ist. Der nördliche Teil und ein Streifen am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind nur flach geneigt oder eben. Der Höhenunterschied beträgt 25 m – von der niedrigsten Stelle am südlichen Eck (466 m ü. NHN) bis zum höchsten Punkt am nördlichen Eck an der Aigner Straße (491 m ü. NHN). Die Gemeinde hat in einem Baugrundgutachten die Bodenverhältnisse untersuchen lassen, v.a. im Hinblick auf die bodenmechanischen Kennwerte zur Gründung von Bauwerken, die Versickerungsfähigkeit, Wasserstände und das Vorkommen von Schichtwasser (siehe Anlage, Baugrundgutachten). Als Untergrund ist nach dem Gutachten überwiegend Felsspatsand in Form von vorwiegend Kiesen und Sanden anzunehmen. Jahreszeitlich bedingt ist mit stark zulaufenden Schichtwasserhorizonten und ggf. Quellwasserzutritten sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen, insbesondere im Unterhangbereich.



Geländeneigung im Geltungsbereich und Umgebung

Das Planungsgebiet wird im nördlichen Bereich als Acker genutzt, im Hangbereich schließt sich eine Ackerbrache mit Altgrasbeständen, Hochstaudenfluren und Gehölzsukzession an (v.a. Eschen, Walnüsse, Roter Hartriegel an. Die flächigen Feldgehölze unterliegen als bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG den gesetzlichen Schutz. Im unteren Bereich der vorhandenen Böschung finden sich an vernässten Stellen, an denen Hangwasser austritt, sims- und binsenreiche Feuchtwiesenbreiche und Mädesüß-Hochstaudenflur-Bestände. Diese sind teilweise nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt, z. T. von Nährstoffzeigern überprägt. Nach Hinweisen aus der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf geschützte Landschaftsbestandteile und vorhandene, artenschutzrechtlich relevante Tierarten - insbesondere aus der Artengruppe der Vögel - hat die Gemeinde eine Bestandsaufnahme der Vegetationsbestände und Erfassungen zur Brutvogelfauna und Reptilienvorkommen mit Kartierung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen beauftragt.

Für die Bestandsbeschreibung von Natur und Landschaft wird auf die Ergebnisse dieser Untersuchungen verwiesen, die im Umweltbericht in Kapitel 3.1 sowie in der Skizze Bestandssituation M 1:1.000 und im Artenschutzbeitrag (ASB) des Büro Dr. H. M. Schober, Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Freising, als Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeführt sind (siehe Anlagen zu dieser Begründung). Die Ergebnisse hieraus finden Eingang in den nun in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsbildraum 27, dem Nordrand des Isar-Inn-Hügellandes, einer vorwiegend ackerbaulich genutzten Agrarlandschaft, die eine mittlere Eigenart und Reliefdynamik aufweist. Der Umgriff des Geltungsbereiches ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet und weist hohe Entwicklungsmöglichkeiten auf, kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen jedoch ebenso wie Aussichtspunkte oder visuelle Leitstrukturen. Landschaftsbildprägende Eingrünungsstrukturen sind im Bereich des Friedhofes vorhanden. Eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur ist auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht gegeben, aber die bestehenden Wegeverbindungen stellen Anbindungsmöglichkeiten für wohnortnahe Spaziergänge dar.

5.2 Umgebung, Immissionsschutz

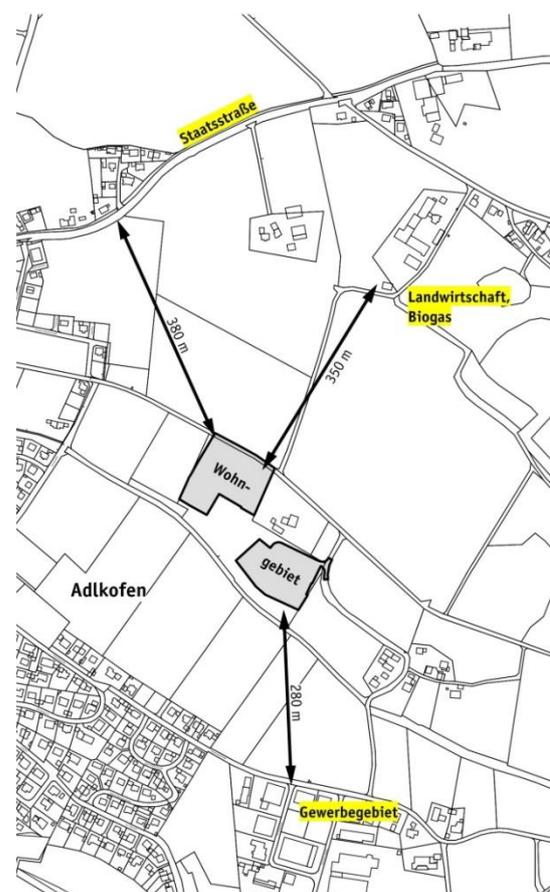
Das Wohngebiet hält Abstand zu störenden Nutzungen und Anlagen der Umgebung: Die Staatsstraße 2045 (Landshuter Straße) liegt mindestens 380 m entfernt nördlich des Wohngebiets; die Biogasanlage und Landwirtschaft mit Mastschweinehaltung in Santing sind über 350 m entfernt; das Gewerbegebiet Setzensack liegt 280 m entfernt südlich des Wohngebiets.

Das Gewerbegebiet Setzensack ist in den dazugehörigen Bebauungsplänen weitgehend auf Gewerbebetriebe beschränkt, die auch in Mischgebieten zulässig sind und die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Biogasanlage und Landwirtschaft in Santing wurde bei der Ausweisung des Wohngebiets Adlkofen Nord I ein Immissionsgutachten mit Geruchsausbreitungsberechnung erstellt. Dabei wurde auch eine Erweiterung der Biogasanlage berücksichtigt. Das Ergebnis, dass im Baugebiet Adlkofen Nord I keine erheblichen

Geruchsbelästigungen entstehen, wurde bei der 12. Flächennutzungsplanänderung aufgrund ähnlicher Verhältnisse auch auf das hier geplante Wohngebiet und das Wohngebiet „An der Aigner Straße“ übertragen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden die Emissionen in einem Gutachten erneut überprüft (siehe Anlage Immissionsgutachten).

Für das Wohngebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsemissionen zu erwarten. Für die Anlagen ergeben sich keine Betriebseinschränkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans.



In der unmittelbaren Nachbarschaft liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren Bewirtschaftung zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit sich bringt. Die Bewirtschaftung beschränkt sich auf Ackerbau. Die damit verbundenen Emissionen sind ortsüblich. Die Ausweisung des Wohngebiets Roßberg an der vorgesehenen Stelle lässt insgesamt keine Immissionskonflikte oder unzumutbare Beeinträchtigungen erwarten.

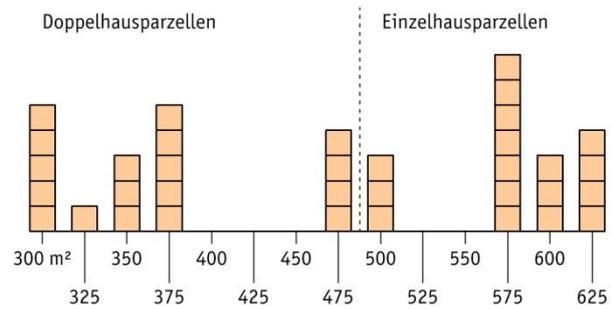
5.3 Entwurf



Das Wohngebiet wird ausgehend von der Aigner Straße und der Maria-Triller-Straße erschlossen. Es ist für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser konzipiert, entsprechend der überwiegenden Nachfrage junger Familien nach Baugrundstücken, wobei die Doppelhäuser ein kosten- und flächensparendes Element innerhalb der lockeren Bauweise darstellen. In den Einzelhäusern ist auch eine zweite Wohnung zulässig, eine dichtere Bebauung mit großen Mehrfamilienhäusern soll jedoch hauptsächlich den zentraler gelegenen Vierteln vorbehalten bleiben, wie zuletzt in den Bebauungsplänen Sondergebiet Einzelhandel/Tankstelle, Adlkofen Nord I1 und Ortseingang I. Mehrfamilienhausbebauung ist hier nur in einem kleinen Teilbereich vorgesehen.

Grundstücksgrößen, Siedlungsdichte

Insgesamt entstehen 35 Parzellen. Die Grafik zeigt die Verteilung der Parzellengrößen (z.B. ein Baugrundstück mit 325 m², fünf Baugrundstücke mit 375 m²). Die Parzellen sind durchschnittlich 469 m² groß, dabei sind Parzellen für Einzelhäuser im Mittel 578 m² und Parzellen für Doppelhaushälften 367 m² groß. Insgesamt können im Geltungsbereich 35 bis 52 Wohnungen entstehen, je nachdem, wie viele der zulässigen zweiten Wohnungen in Einzelhäusern gebaut werden.



Diese Grundstücksgrößen und der hohe Anteil an Doppelhausparzellen sind gegenüber älteren Wohngebieten ein flächensparender Ansatz. Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt

- im Wohngebiet Roßberg 469 m²,
- im Wohngebiet An der Aigner Straße 630 m²,
- im Wohngebiet Adlkofen Nord 620 m².

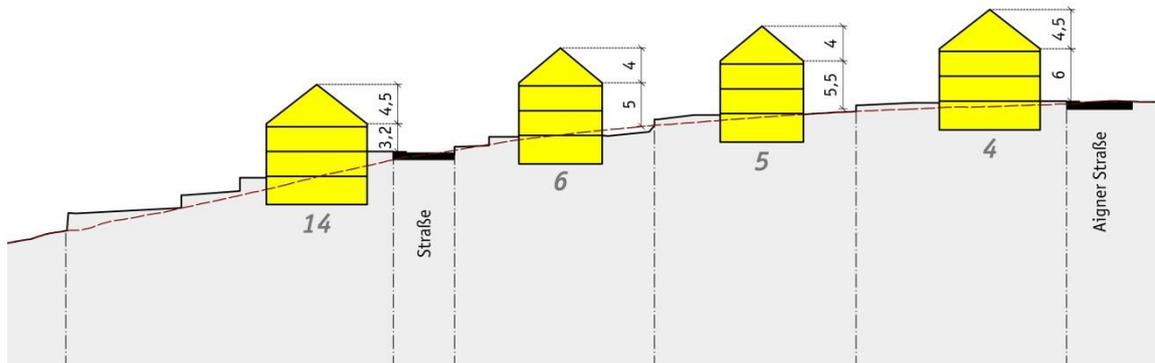
Eine Voraussetzung, diese flächensparende Planung umzusetzen, ist, den hohen Anteil an Doppelhäusern auch in der Umsetzung beizubehalten. Wenn für Doppelhaushälften geplante Grundstücke zu Einzelhausparzellen zusammengefasst würden, dann würde nicht mehr die geplante Anzahl an Wohnungen entstehen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan die Doppelhausbebauung auf den betroffenen Parzellen verbindlich vorgeschrieben. Um den Flächenverbrauch für Siedlungen zu beschränken, nimmt die Gemeinde damit in Kauf, im Baugebiet Roßberg nicht jede Anfrage nach einem Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus erfüllen zu können.

Als weitere Maßnahme zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und als zusätzliches Angebot für den Wohnungsmarkt wird auf den Parzellen 13a/b und 14a/b die Errichtung von zwei Vierfamilienhäusern statt der beiden Doppelhäuser ermöglicht. Die Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte lassen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in diesem Fall zu (siehe Abbildung). Die nach der Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stellplätze können in Garagen und als offene Stellplätze vor den Wohnhäusern angelegt werden. Die mögliche Wohnungszahl im Geltungsbereich erhöht sich mit den Mehrfamilienhäusern von 52 auf 56 Wohnungen.



Gebäudehöhen

Die Wohnhäuser werden – wie im angrenzenden Wohngebiet „An der Aigner Straße“ – in der Regel höchstens dreigeschossig: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Auf den Baugrundstücken mit starker Geländeneigung wird das untere Geschoss als Hanggeschoss ausgebildet, wie der Geländeschnitt durch die Parzellen 4, 5, 6 und 14 zeigt (siehe Geländeschnitt westlicher Teil). Die Geländeneigung kann im Einzelfall dazu führen, dass unterhalb des Straßenniveaus sogar zwei Hanggeschosse möglich sind, z.B. auf Parzelle 14b. Derart große Höhenunterschiede sind aber auf wenige Grundstücke beschränkt.



Geländeschnitt im westlichen Teil



Geländeschnitt im östlichen Teil

Straßen

Die Straßen des Wohngebiets schließen an die Aigner Straße und an die Maria-Triller-Straße an (siehe Abbildung, A, B und E). Im westlichen Baugebietsteil werden bei diesen Straßen die vorhandenen Querschnitte fortgesetzt, mit etwa 1,5 m breitem Gehsteig neben der Fahrbahn. Die übrigen Straßen im Geltungsbereich werden als Mischflächen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehsteig geplant. Die beiden Verbindungsstraßen zwischen Aigner Straße und Maria-Triller-Straße sind 5,25 m breit, daneben 2,25 m breite öffentliche Stellplätze. Im östlichen Teil des Baugebiets ist die Straße 6 m breit - die öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der Fahrbahn angeordnet.

Im Flächennutzungsplan ist eine mögliche Straßenverbindung dargestellt, die von der Aigner Straße als Ortsumgehung zur Landshuter Straße führt (H). Diese Verbindung, die Durchgangsverkehr von den Wohngebieten fernhalten soll, steht derzeit nicht zur Realisierung an. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Verschwenkung muss im Falle einer Realisierung an die vorliegende Planung angepasst werden. Die Aigner Straße soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme bis zum östlichen Baugebietsteil erneuert werden (Abbildung, Strecke D bis E). Der Zustand der Straße erfordert eine Erneuerung, vor allem im Hinblick auf den intensiven Baustellenverkehr bei der Erschließung des Wohngebiets und dem Bau der Wohnhäuser. Die Fahrbahn soll auf eine Breite von ca. 4,50 m ausgebaut werden.

Im Wohngebiet sind insgesamt 20 öffentliche Stellplätze für Besucher und Lieferanten geplant, davon 12 im westlichen und 8 im östlichen Teil.



Die Erschließung im östlichen Baugebietsteil ist als Stichstraße angelegt. Mit dieser Planung kann die Steigung auf höchstens 12 % begrenzt werden. Diese starke Steigung tritt nur in einem kurzen Abschnitt auf (Bereich F, Spielplatz); die Straße ist im Übrigen fast eben. Eine Ringstraße hätte streckenweise Steigungen von über 20 % ergeben. Die Wendeanlage ist nach den Straßenbaurichtlinien als Wendekreis für zweiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert (RAST 06, Bild 58, Durchmesser 18 m zzgl. 1 m Freihaltezone nach allen Seiten). Größere Fahrzeuge können durch Rangieren wenden.

Abschnittsbildung

Das Baugebiet kann in zwei Abschnitten realisiert werden, wenn die Gemeinde eine langsame, schrittweise Entwicklung bevorzugt. Der östliche und der westliche Teil des Wohngebiets sind ungefähr gleich groß und können unabhängig voneinander erschlossen werden. Die Abschnittsbildung wird durch eine separate Straßenerschließung der beiden Teile, durch die dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung und durch die Anordnung eigener Kanaltrassen für beide Teile ermöglicht. Der Spielplatz kann sowohl mit dem ersten, als auch mit dem zweiten Bauabschnitt gebaut werden – der nächste Spielplatz liegt im Wohngebiet Aigner Straße.



Der westliche Teilabschnitt mit den Parzellen 1 bis 14b umfasst insgesamt 19 Parzellen, davon zehn Doppelhaushälften und neun Einzelhäuser (siehe Abbildung). Auf den Parzellen 13a/b und 14a/b können auch Mehrfamilienhäuser entstehen (siehe oben, Erläuterungen unter Grundstücksgrößen, Siedlungsdichte).

Landwirtschaft

Der Bebauungsplan bereitet die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen vor. Das Planungsgebiet wird im nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen Flächen liegen brach. Nach § 1a BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Ein Teil des Wohngebiets wird auf brachliegenden Flächen ausgewiesen. Bei den Untersuchungen zum Artenschutz hat sich jedoch gezeigt, dass gerade die brachliegenden Hangbereiche wegen ihrer ökologischen Funktion als Nahrungshabitat nicht vollständig bebaut werden können. Das gilt auch für die Feuchtfelder am Hangfuß. Die Gemeinde verfügt auch außerhalb des Geltungsbereichs über keine Brachflächen, die für eine Bebauung genutzt werden könnten.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einige Innenentwicklungen ermöglicht, um Potenziale im Ortsinneren oder in bestehenden Siedlungen zu nutzen, z.B. mit den Bauleitplänen Alte Säge, Himmelreich III - Erweiterung, Schuhbauerfeld, Ortseingang I, Nirschkofen. Derzeit stehen keine weiteren konkreten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Im Ortsteil Günzkofen hat die Gemeinde in diesem Jahr einen Bebauungsplan aufgestellt, der eine Nachverdichtung von derzeit 110 Wohnungen auf bis zu 275 Wohnun-

gen zulässt. Als reine Angebotsplanung im Bestand ist nur mit einer teilweisen Realisierung zu rechnen, verteilt auf einen langen Zeitraum. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen kann durch solche Planungen nur zum Teil abgedeckt werden. Die Ausweisung des Wohngebiets ist aus diesen Gründen erforderlich. Landwirtschaftliche Flächen werden nur im notwendigen Umfang umgenutzt.

5.4 Versorgung und Entsorgung

Wasser

Im Baugebiet Aigner Straße verlaufen Wasserleitungen DN 150 und DN 100. Von diesen Leitungen aus ist die Wasserversorgung für das neue Baugebiet vorzunehmen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgerverband Isar-Vils.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet werden überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzel-, und Doppelhäuser mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet möglichen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung“, d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr“ ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante allgemeine Wohngebiet mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m³/h (=1.600 l/min). Das Löschwasser soll für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundschatz, d.h. für die zulässigen Wohngebäude ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko. Nach Auskunft des Zweckverbands Wasserversorgung Isar-Vils kann dieser Bedarf abgedeckt werden (26,7 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens zwei Stunden).

Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

Für das Wohngebiet Roßberg sind allenfalls kleinräumige Nutzungen dieser Art denkbar. Allgemein zulässig sind außer Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe. Da die Gemeinde Adlkofen die Parzellen einzeln in einem Vergabemodell verkauft, ist es aber unwahrscheinlich, dass solche Nutzungen entstehen. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung von 96 m³/h in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Einzelfall kann ein weiterer Löschwasserbedarf mit Löschwassertanks oder ähnlichen Lösungen gedeckt werden. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Überflurhydranten zu installieren.

Schmutzwasser

Die Kapazität der Kläranlage der Gemeinde Adlkofen ist ausreichend. Die Anlage im Osten von Adlkofen ist derzeit auf eine Kapazität von 3.000 Einwohnergleichwerten ausgebaut. Es bestehen sowohl freie Kapazitäten in Höhe von ca. 800 Einwohnergleichwerten als auch Potenziale zur Leistungssteigerung in Höhe von 20 bis 30 % durch betriebliche Maßnahmen. Der Kanal verläuft im Feldweg am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Teile des Gebiets können direkt an die Schmutzwasserkanäle des Baugebiets „An der Aigner Straße“ angeschlossen werden, für die anderen Teile sind eigene Ableitungen zum südlich verlaufenden Kanal erforderlich. Die Trassen für diese Ableitungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Regenwasser

Das Regenwasser soll in einem Regenwasserkanal gesammelt, innerhalb des Wohngebiets zurückgehalten und gedrosselt in den Aigner Graben geleitet werden. Die Regenwasserrückhaltung ist als Kombination von Retentionszisternen auf den Grundstücken und von Stauraumkanälen im Straßenbereich vorgesehen. Ein zentrales Rückhaltebecken ist – anders als im ersten Bebauungsplanentwurf - nicht mehr geplant. Für die Rückhaltung wird mindestens ein fünfjähriges Regenereignis angenommen. Das Oberflächenwasser, das von Außenbereichen in das Wohngebiet fließt, kann auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit baulichen Wasserführungen als Leistenstein gefasst und zur Rückhaltung und Beseitigung in die Stauraumkanäle geleitet werden. Für die Einleitung in den Aigner Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die im weiteren Verlauf beantragt wird.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG und der Deutschen Telekom. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Landshut im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises und durch Privatunternehmen im Rahmen der Entsorgung nach der Verpackungsverordnung. Derzeit sind Restmülltonnen, Biotonnen, Papiertonnen und gelbe Säcke im Einsatz. Die Müllgefäße sind am Entleerungs-/Abholtag gemäß der Satzung auf oder vor den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Alle geplanten Grundstücke können von den Müllfahrzeugen angefahren werden. Für einige Abfallarten erfolgt die Entsorgung nach dem Bringsystem an den örtlichen und landkreisweiten Wertstoffhöfen, Problemmüllsammelstellen und Restmülldeponien (z.B. Wertstoffhof Adlkofen, Restmülldeponie Spitzlberg).

Wärmeversorgung

In Adlkofen gibt es eine Fernwärmeversorgung. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Abwärme aus drei Biogas-Blockheizkraftwerken (BHKW) und einen Biomassekessel des Biogasanlagenbetreibers „Bioenergie Drexler GmbH & Co. KG“, Santing 3 in 84166 Adlkofen. Das Baugebiet Roßberg kann an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

5.5 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 253 und 253/1 und Teile der Flurstücke 252, 253/2 und 259, Gemarkung Adlkofen.

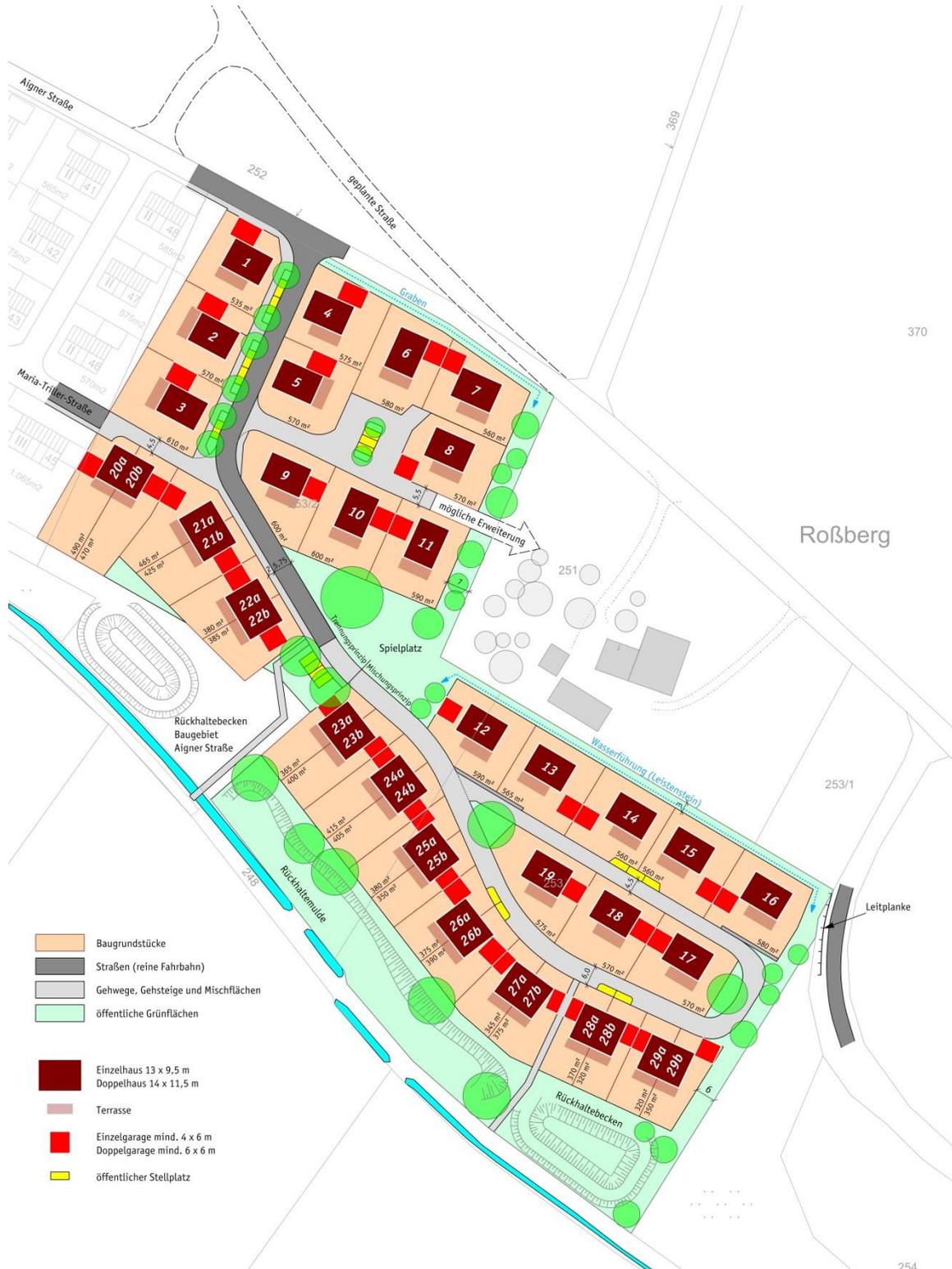
| | | |
|-------------------------------|-----------------------|---------|
| Geltungsbereich gesamt | 32.338 m ² | (100 %) |
| • Allgemeines Wohngebiet | 16.433 m ² | (51 %) |
| • Öffentliche Verkehrsflächen | 4.688 m ² | (14 %) |
| • Öffentliche Grünflächen | 11.216 m ² | (35 %) |

Von den öffentlichen Verkehrsflächen entfallen 246 m² auf Parkplätze, 268 m² auf Fußwege und 46 m² sind zur Festsetzung einer Schutzeinrichtung an einer bestehenden Straße einbezogen (Leitplanke zum Schutz der Parzelle 19). Der Spielplatz nimmt ca. 335 m² der öffentlichen Grünflächen ein.

5.6 Alternativen

Im ersten Entwurf, für den die Gemeinde im Jahr 2017 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt hat, war das Wohngebiet größer geplant (siehe Abbildung unten). Vorgesehen war eine durchgehende Bebauung, die von Westen her erschlossen war. Bei diesem Entwurf wurde berücksichtigt, dass die Aigner Straße in eine Umgehungsstraße am östlichen Ortsrand umgebaut und verlängert werden kann, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Für eine zukünftige Wohngebietserweiterung war eine separate Trasse unabhängig von der Aigner Straße vorgesehen. Die Gesamtfläche der 39 Bauparzellen betrug 18.652 m². Im Geltungsbereich wären bis zu 58 Wohnungen zulässig gewesen. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers war im südöstlichen Bereich ein Rückhaltebecken geplant.

Dieser Entwurf begegnete Bedenken wegen der großen Eingriffe in die Natur, die sich in großen Teilen des Planungsgebiets durch mehrjährige Brache zu einem wertvollen Lebensraum für viele Tierarten entwickelt hat und als bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG einzustufen ist. Die Gemeinde hat nach einer Untersuchung und Bewertung von Vegetation und Fauna deshalb von diesem ersten Entwurf Abstand genommen und in der weiteren Planung große Bereiche am Hang und unterhalb des Hangs von Bebauung mit Gebäuden oder Rückhaltebecken freigehalten. Zudem wurden weitere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für verbleibende Eingriffe durchgeführt werden. Die durchschnittliche Parzellengröße wurde von 480 m² auf ca. 470 m² reduziert.



6 Erläuterung von Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und soweit erforderlich erläutert.

Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Die Ausdehnung des Wohngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Angrenzende Grünflächen werden zur Anlage von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz einbezogen. Die Aigner Straße wird in den Geltungsbereich einbezogen, zur Regelung von Grundstückszufahrten und Straßenanbindungen.

Art der Nutzung (Nr. 2.1)

Begründung

Der Gebietstyp wird aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entspricht der Absicht, den Bedarf an Wohnbauland abzudecken. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wirkt keine erheblichen Immissionskonflikte mit der Umgebung auf.

Erläuterung

In § 4 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, welche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und welche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Grundflächenzahl (Nr. 3.1)

Begründung

Mit der Grundflächenzahl wird die Bebauungsdichte begrenzt. Die Werte werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf für die einzelnen Baugebietsteile differenziert festgesetzt. Bei den Doppelhäusern an der Aigner Straße ist aufgrund der kleinen Baugrundstücke eine höhere Dichte erforderlich als auf den anderen Parzellen (siehe Abbildung, Übersicht über die Grundflächenzahlen). Bei den festgesetzten Überschreitungsregeln werden Anlagen mit wasserdurchlässiger Befestigung privilegiert – bei Öffnungsanteilen ab 30 % (z.B. Rasengittersteine).

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.



Die Festsetzung samt Überschreitungsregeln ergibt drei Grundflächen, die einzuhalten sind. Als Beispiel wird die Doppelhausparzelle 1a mit 290 m² Grundstücksfläche betrachtet:

- Wert 1, zulässige Grundfläche
 $290 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{116 \text{ m}^2}$
- Wert 2, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen
 $116 \text{ m}^2 + 35 \% \text{ von } 116 \text{ m}^2 = \mathbf{156,6 \text{ m}^2}$
- Wert 3, zulässige Grundfläche mit weiteren Überschreitungen
 $116 \text{ m}^2 + 35 \% \text{ von } 116 \text{ m}^2 + 35 \% \text{ von } 116 \text{ m}^2 = \mathbf{197,2 \text{ m}^2}$

Diese Werte dürfen durch die Summe der Grundflächen der jeweils maßgeblichen baulichen Anlagen nicht überschritten werden:

- Wert 1 (116 m²)
bauliche Anlagen der Hauptnutzung, z.B. Wohnhaus, Terrasse
- Wert 2 (156,6 m²)
alle baulichen Anlagen, außer wasserdurchlässig befestigte Zufahrten/Stellplätze/Wege
(wasserdurchlässig im Sinne der Festsetzung, d.h. Öffnungsanteil mehr als 30 %)
- Wert 3 (197,2 m²)
alle baulichen Anlagen

Als weiteres Beispiel wird die Einzelhausparzelle 2 mit 570 m² Grundstücksfläche betrachtet – dort ist die Grundflächenzahl 0,30 festgesetzt:

- Wert 1, zulässige Grundfläche
 $570 \text{ m}^2 \times 0,3 = \mathbf{171 \text{ m}^2}$
- Wert 2, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen
 $171 \text{ m}^2 + 35 \% \text{ von } 171 \text{ m}^2 = \mathbf{230,85 \text{ m}^2}$
- Wert 3, zulässige Grundfläche mit weiteren Überschreitungen
 $171 \text{ m}^2 + 35 \% \text{ von } 171 \text{ m}^2 + 35 \% \text{ von } 171 \text{ m}^2 = \mathbf{290,7 \text{ m}^2}$

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Grundflächenzahl (Nr. 3.2)

Begründung

Die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahlen ermöglicht, die Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß zu beschränken. Eine einheitliche Festsetzung im gesamten Baugebiet, die am kleinsten gemeinsamen Nenner ausgerichtet ist, würde auf allen Grundstücken sehr starke Versiegelungen zulassen. Die Differenzierung für unterschiedliche Bereiche erfordert eine eindeutige Abgrenzung der Bereiche in der Planzeichnung.

Höhenbezugspunkt (Nr. 3.3)

Begründung

Die Definition eines Bezugspunktes ist erforderlich, damit die Höhenfestsetzungen für die Gebäude eindeutig bestimmt sind. Der gewählte Höhenbezug zur Erschließungsstraße ergibt unabhängig von der tatsächlichen Parzellierung, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird, auskömmliche Gebäudehöhen für jede Parzelle.

Erläuterung

Der Bezugspunkt lässt sich vor Ort einfach bestimmen. Maßgeblich ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Begriff „vordere Grundstücksgrenze“ ist bei der Festsetzung 4.2 erläutert (s.u.). Für Doppelhaushälften liegt der Bezugspunkt am vorderen Ende der gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden Doppelhaushälften. Die beiden Doppelhaushälften haben somit denselben Höhenbezugspunkt.

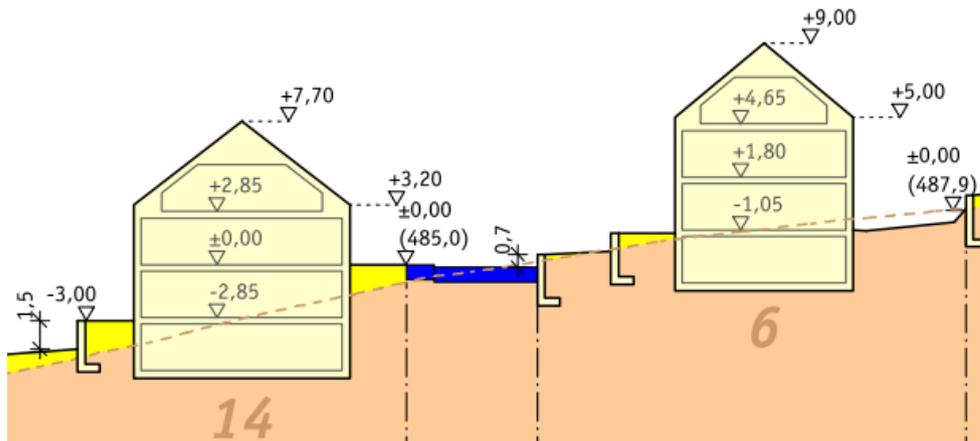
First- und Traufwandhöhe (Nr. 3.4, 3.5)

Begründung

Die First- und Traufwandhöhen der Wohnhäuser sind so festgesetzt, dass in jedem Fall drei Wohngeschosse gebaut werden können, die sich aber entsprechend der Geländesituation unterscheiden:

- Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss bei flach geneigtem Gelände (z.B. Parzelle 6, siehe Abbildung unten),
- Erdgeschoss, Dachgeschoss und Hanggeschoss bei stark geneigtem Gelände (z.B. Parzelle 14).

Die Festsetzungen vermeiden allzu hohe Gebäudefassaden an der Talseite. Die Gebäudehöhen entsprechen denen im Baugebiet Aigner Straße.



Bauweise und Hausform (Nr. 4.1)

Begründung

In Adlkofen sind die Gebäude hauptsächlich in der offenen Bauweise errichtet. Auch im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, als Fortsetzung des Baugebiets Aigner Straße. Die Festlegung einzelner Bereiche auf Doppelhäuser soll eine flächensparende Siedlung bewirken. Bei wahlweiser Einzel- und Doppelhausbebauung wird ein Doppelhausgrundstück oft mit einem Einzelhaus bebaut. Der flächensparende Ansatz würde dann nicht umgesetzt werden.

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.

In einigen Bereichen des Baugebiets fällt das Gelände so stark von der Straße nach hinten ab, dass privilegierte Grenzgaragen von der Straße aus kaum mehr erreichbar wären, da sie – erzwungen durch die Wandhöhenbeschränkung - bis zu 1,50 m unterhalb des Straßenniveaus liegen müssten. Die Zufahrten zu diesen Garagen müssten ein Gefälle von bis zu 30 % haben.

Um Abhilfe zu schaffen, wird auch für Garagen und Nebengebäude, die nicht durch Art. 9 BayBO privilegiert sind, der Grenzanbau zugelassen. Es können somit Garagen entstehen, die an der Talseite einen deutlichen Sockel oder sogar ein Untergeschoss aufweisen. Um das Nachbargrundstück bei der Belichtung, Besonnung, dem Brandschutz und sonstigen Belangen nicht zu benachteiligen, müssen die festgesetzten Kriterien erfüllt sein:

- Je Grundstücksgrenze sind diese Gebäude maximal auf einer Länge von 7 m zulässig.
- Die Gebäude dürfen - von der Straße aus gemessen - nicht weiter als 13 m in das Grundstück gebaut werden, um die hinteren Grundstücksbereiche freizuhalten („Bebauungstiefe“).
- Die Traufwand- und Firsthöhe wird beschränkt.

Erläuterung

Die Begriffe „vordere“ und „seitliche Grundstücksgrenze“ sind entsprechend § 22 BauNVO zu verstehen. Die Zuordnung einer Grundstücksgrenze bestimmt sich nach der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Demnach ist die vordere Grundstücksgrenze die Grenze entlang der Verkehrsfläche, die rückwärtige Grenze liegt der vorderen Grenze gegenüber, die seitlichen Grenzen befinden sich dazwischen. Traufwandhöhe ist

– wie bei Festsetzung Nr. 3.5 – die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt.

Höhenbezugspunkt ist für diese Festsetzung die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird. Der Bezugspunkt ist nicht identisch mit dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 3.3.

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.

Erläuterung

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

Baugrenzen (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 durchgängige Gartenzonen und verbessern die Belichtung. 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.

Flächen 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 eine lockere, gegliederte Bebauung mit ausreichenden besonnten Gartenflächen zu gewährleisten. Die Festsetzung der Flächen ermöglicht zudem, Wohnhäuser mit der Genehmigungsfreistellung zuzulassen.

Erläuterung

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

Garagenzufahrten (Nr. 4.6)

Begründung

Die Festsetzung von Garagenzufahrten (Stauraum) soll bewirken, dass Fahrzeuge nicht auf der Straße abgestellt werden, während das Garagentor geöffnet wird oder wenn das Auto außerhalb der Garage geparkt wird. Der Stauraum ist außerdem für eine ausreichende Sicht auf die Straße beim Ausparken erforderlich.

Erläuterung

Die Zufahrt muss so lang sein, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bei der Ausfahrt aus der Garage bzw. dem Carport gewährleistet ist. In der Regel ist dazu bei Carports eine Länge von 3 m erforderlich (vgl. § 2 GaStellV). Die Festsetzung erlaubt sowohl eine Garage, die - wie üblich - quer zur Straße steht, als auch eine Garage, die direkt an der vorderen Grundstücksgrenze steht und in die seitlich eingefahren wird.

Wohnungszahl (Nr. 4.7)

Begründung

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung in Doppelhaushälften und Reihenhausteilgebäuden entspricht der beabsichtigten Wohnungsstruktur dieses Baugebiets. Die Beschränkung der Wohnungszahl soll eine zu hohe Wohnungsdichte vermeiden, auch aus Rücksicht auf angrenzende Wohngebiete. Die Erschließung ist für eine mittlere Wohnungsdichte konzipiert (Straßenbreiten, Anzahl öffentlicher Stellplätze). Nur bei den Parzellen 13 und 14 werden Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Erläuterung

Zur Wohnungsgröße wird keine Regelung getroffen. Die zulässigen Wohnungen in einem Einzelhaus können gleich groß sein, oder eine von zwei Wohnungen kann als kleine „Einliegerwohnung“ konzipiert werden.

Öffentliche Verkehrsflächen (Nr. 5.1)

Begründung

Um die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten, wird das Baugebiet mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die Straßen sind als Gemeindestraßen geplant.

Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Nr. 5.2)

Begründung

Die geplante Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, da die öffentliche Verkehrsfläche Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen der Gebäude ist. Der Festsetzung liegt ein Straßenentwurf der Erschließungsplanung zugrunde.

Erläuterung

Die Höhenlage der Verkehrsfläche zwischen zwei festgesetzten Punkten kann durch Interpolation ermittelt werden.

Anschlussverbot (Nr. 5.3)

Begründung

An bestimmten Stellen wird die Errichtung von Grundstückszufahrten verboten:

- bei öffentlichen Parkplätzen
- bei Bäumen
- streckenweise entlang von Einschnittsböschungen
- in Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen

Zweck des Verbots ist, die Parkplätze und Bäume anlegen zu können, und Unfallgefahren in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen zu vermeiden, die durch rückwärts ausfahrende Autos entstehen könnten. Zu öffentlichen Grünflächen und zu Fußwegen dürfen ebenfalls keine Grundstückszufahrten angelegt werden – dies ergibt sich bereits aus der Zweckbestimmung dieser Flächen.

Erläuterung

An den festgesetzten Stellen darf keine Einfahrt für Fahrzeuge angelegt werden. Gartentore sind zulässig, können jedoch im Einzelfall mit der angrenzenden Nutzung kollidieren (z.B. wenn sie unmittelbar vor einem Baum situiert werden).

Öffentlicher Fußweg (Nr. 5.4)

Begründung

Die Fußwege verbinden die beiden Wohngebietsteile miteinander und mit dem südwestlich verlaufenden Feldweg. Da an der Aigner Straße außerorts kein Gehsteig geplant ist, sind die Fußwege auch für die Erschließung des östlichen Teilbaugebiets erforderlich.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Nr. 5.5)

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die Standorte öffentlicher Parkplätze im Straßenbereich festgelegt. Die Standorte sind so verteilt, dass in allen Bereichen des Wohngebiets ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Sie sind außerdem auf die notwendigen Sichtbeziehungen an Straßeneinmündungen angestimmt. Die Festlegung der Standorte ermöglicht außerdem die Festlegung von Bereichen ohne Grundstückszufahrt und sichert die Stellplätze dadurch dauerhaft.

Am östlichen Anschluss des Baugebiets an die Aigner Straße wird mit dieser Festsetzung noch eine Fläche für ein Fahrzeug-Rückhaltesystem festgelegt, d.h. für eine Leitplanke. Die Leitplanke soll die Parzelle 19 vor Fahrzeugen schützen, die in der Kurve von der Straße abkommen.

Erläuterung

Die öffentlichen Stellplätze sind für Besucher, Lieferanten etc. vorgesehen und sollen den Bedarf abdecken, der nicht von den privaten Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung abgedeckt wird. Die privaten Stellplätze gemäß BayBO und Stellplatzsatzung sind ungeachtet dessen für jedes Bauvorhaben in der vorgeschriebenen Anzahl herzustellen und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Hauptwasserleitung (Nr. 5.6)

Begründung

Auf den festgesetzten Trassen werden die Abwasserleitungen des Baugebiets verlegt (Schmutz- und Regenwasser).

Sichtflächen (Nr. 5.7)

Begründung

Die Sichtflächen dienen der Verkehrssicherheit. Sie sind nach den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen bemessen (RASt 06).

Erläuterung

Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahn von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, damit Fahrer, die in die Straße einbiegen, bevorrechtigte Fahrzeuge rechtzeitig erkennen. Die Sicht darf auch nicht durch das Lagern von Gegenständen eingeschränkt werden. Die Länge der Sichtdreiecke ist auf die zulässige Geschwindigkeit (30 km/h) abgestimmt. Private Baugrundstücke sind nur geringfügig betroffen. Baumkronen über einer Höhe von 2,50 m sind unschädlich.

Dachform (Nr. 6.1)

Begründung

Analog zum Baugebiet Aigner Straße, an das das vorliegende Baugebiet anschließt, sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Möglich sind z.B. Satteldächer, Pultdächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer oder Zelt-dächer. Bei Doppelhäusern wird – um Abstimmungsprobleme zwischen den beiden Nachbarn zu vermeiden – das ortstypische Satteldach vorgeschrieben.

Die Vorschrift zur Dachform gilt nur für Gebäude mit einer Wandhöhe von mehr als 45 m². Kleinere Gebäude wie z.B. Garagen prägen das Ortsbild nicht so stark und sind deshalb nicht von der Festsetzung umfasst. Freigestellt von der Vorschrift sind außerdem kleine Anbauten, weil sie wegen ihrer Unterordnung die Dachlandschaft nicht stören.

Firstrichtung (Nr. 6.2)

Begründung

Die Firstrichtung wird überwiegend quer zur Hangneigung festgesetzt, d.h. parallel zu den Höhenlinien. Damit wird die Höhenentwicklung der Gebäudefassaden an der Talseite verringert. Bei den Parzellen 16 bis 19 wird die Richtung bewusst geändert, um in diesem Bereich schmale Parzellen und geringe Gebäudeabstände zu ermöglichen.

Erläuterung

Die Festsetzung greift nur bei Dachformen, die einen First ausweisen, z.B. Satteldach, Pultdach, versetztes Satteldach, Walmdach. Bei Zeltdächern gibt es keinen First.

Dachgauben und Zwerchgiebel (Nr. 6.3)

Begründung

Hier werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit die 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. Der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt kein Teil der Dachgauben und Zwerchgiebel höher als 7,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen darf.

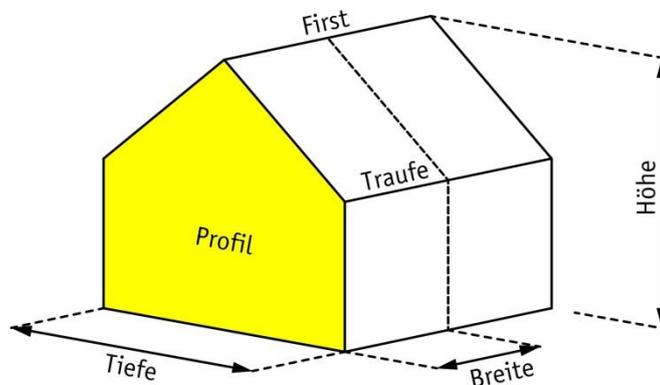
Doppelhäuser (Nr. 6.4)

Begründung

Die Festsetzung soll eine zu kleinteilig individualisierte Bebauung zugunsten des Ortsbildes vermeiden. Die Doppelhaushälften sollen als eine Einheit erscheinen. Die Topographie erfordert bei den geplanten Doppelhäusern keine Gebäude- oder Dachversprünge.

Erläuterung

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



Geländeveränderungen und Stützmauern (Nr. 7)

Die Festsetzungen zu Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und sonstigen Anlagen zur Böschungssicherung sollen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten, dass der natürliche Geländeverlauf so weit wie möglich erhalten bleibt. Die Festsetzungen lassen Terrassierungen und Ebnungen der Grundstücke in einem gewissen Umfang zu, so dass die Freiflächen adäquat genutzt werden können. Eine völlige Einebnung der Parzellen ist jedoch in den meisten Fällen nicht zulässig.

Bei allen Planungen ist der Geländeverlauf frühzeitig in die Überlegungen einzubeziehen. Bei den Bauanträgen und Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind geplante Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern mit zu beantragen und in Geländeschnitten und im Lageplan darzustellen. Zur Beurteilung der Bauvorhaben können Freiflächengestaltungspläne erforderlich sein.

Fläche für Aufschüttungen (Nr. 7.1)

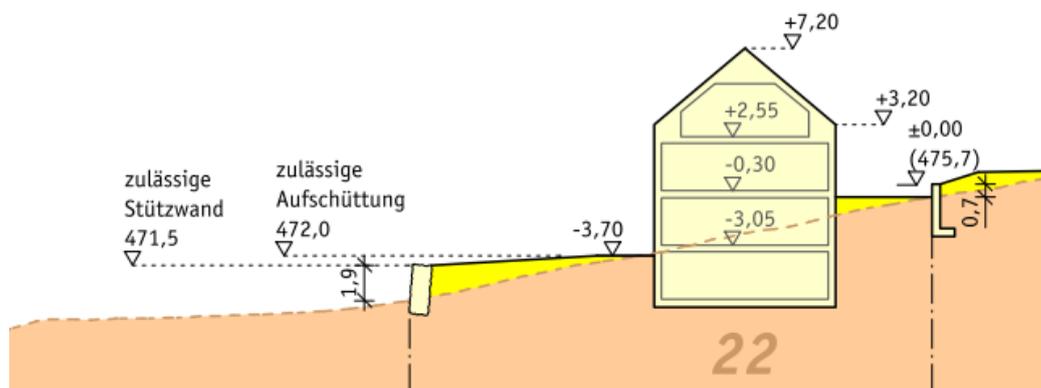
Begründung

Der südwestliche Baugebietsrand am Hangfuß wird das Ortsbild besonders deutlich beeinflussen. Deshalb wird dort eine möglichst einheitliche Gestaltung des Geländes angestrebt. Zudem weisen diese Grundstücke ein besonders starkes Gefälle auf, so dass eine gesonderte Festsetzung sinnvoll ist. Gegenüber den anderen Bereichen werden für die Flächen folgende abweichende Regelungen getroffen:

- für Aufschüttungen wird eine definierte Höhe über Normalnull zugelassen
- für Stützwände wird eine definierte Höhe über Normalnull zugelassen
- Stützwände dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden (Nr. 7.4)
- Stützwände müssen als Gabionenwände mit Kalkschotter ausgeführt werden (Nr. 7.6)
- Außer diesen Stützwänden sind keine baulichen Anlagen zur Böschungssicherung zulässig (Nr. 7.6, z.B. Pflanzringe o.ä.)

Erläuterung

Die zulässigen Aufschüttungen und Stützmauern sind für mehrere Parzellen in den Geländeschnitten des städtebaulichen Entwurfs dargestellt, der dieser Begründung beiliegt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus den Geländeschnitten, hier für Parzelle 22).



Auffüllungen außerhalb der Aufschüttungsflächen (Nr. 7.2)

Begründung

Abgesehen von den Aufschüttungsflächen am Hangfuß sind Aufschüttungen bis zu einer bestimmten Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig:

- in den flacheren Baugebietsteilen bis zu 70 cm über dem natürlichen Gelände,
- in den steileren Baugebietsteilen bis zu 2 m über dem natürlichen Gelände.

Aufschüttungen mit 2 m Höhe sind nur an wenigen Stellen notwendig, z.B. bei der Terrasse der Parzelle 19 (siehe Geländeschnitt D). Da die Ansichtshöhe von Stützwänden auf 1,50 m beschränkt ist, lässt sich eine 2 m hohe Aufschüttung nur mit Abtreppungen oder mit Böschungen herstellen, oder abgestützt durch ein Gebäude.

Erläuterung

Das natürliche Gelände ist im Bebauungsplan mit Höhenlinien dargestellt. Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Aufschüttungen ist ihre Höhe in den Eingabeplänen darzustellen und zu vermaßen.

Abgrabungen (Nr. 7.3)

Begründung

Wie die Auffüllungen wird auch die Zulässigkeit von Abgrabungen differenziert festgesetzt:

- in den flacheren Baugebietsteilen bis zu 70 cm unter dem natürlichen Gelände,
- in den steileren Baugebietsteilen bis zu 1,50 m unter dem natürlichen Gelände.

Abgrabungen können zur besseren Ausnutzung von Hanggeschossen notwendig sein, z.B. zur Anlage von Ausgängen, Fenstern und Terrassen.

Bei den Parzellen 20 und 21 können Abgrabungen auch zur Erschließung notwendig sein, weil diese Parzelle von der Talseite aus erschlossen werden.

Erläuterung

Siehe oben, bei Auffüllungen.

Stützwände (Nr. 7.4)

Begründung

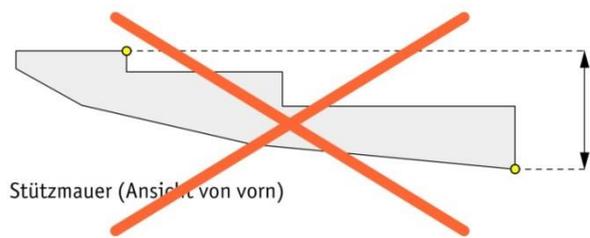
Die Höhenbegrenzung und die Abstandsvorschriften sollen verhindern, dass allzu massive Stützbauwerke entstehen. Die Abstandsvorschriften zwingen bei der Einebnung steiler Hänge zu einer Abtreppung. Alternativ kann das Gelände auch natürlich belassen werden, soweit es die vorgesehene Nutzung erlaubt. Eine zusätzliche Höhenbeschränkung wird für Stützwände getroffen, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Beschränkung dient sowohl zum Schutz der Nachbarn vor optisch bedrückenden Aufschüttungen und Stützmauern unmittelbar an der Grenze, zum anderen den Sichtverhältnissen auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Der vorgeschriebene Grenzabstand für höhere Stützwände ermöglicht eine Begrünung der Wände.

Erläuterung

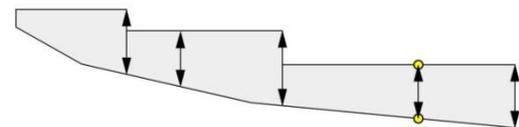
Die zulässige Höhe von Stützwänden bezieht sich auf das fertige Gelände an der Talseite. Das fertige Gelände ist die gemäß den Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen umgestaltete Geländeoberfläche des Baugrundstücks. Talseite ist die Seite der Stützwand, an der das Gelände niedriger ist, also die Sichtseite der Stützwand.

Die Höhe wird nicht etwa zwischen dem höchsten Punkt einer Stützwand und dem tiefsten Punkt des fertigen Geländes gemessen, der sich möglicherweise an einer anderen Stelle befindet, sondern jeweils senkrecht übereinander an derselben Stelle (siehe Abbildung). An keiner Stelle der Stützwand darf die Höhendifferenz das festgesetzte Maß überschreiten.

Höhe von Stützmauern



Stützwand (Ansicht von vorn)



Stützwand (Ansicht von vorn)

Im Geländeschnitt B ist eine 70 cm hohe Stützwand auf der Parzelle 15 an der Grundstücksgrenze zur Parzelle 22 dargestellt. Weitere Höhenunterschiede sind – wie dort abgebildet – mit Böschungen zu gestalten. Im Geländeschnitt D ist eine 1,50 m hohe Stützwand auf der Parzelle 19, mit 50 cm Abstand zur Grundstücksgrenze abgebildet.

Sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung wie Palisaden aus Holz oder Beton, Pflanzringe, Pflanzsteine oder Geogitter unterliegen ebenfalls den Regelungen zu Stützwänden.

Höhe der Stützwände auf den Aufschüttungsflächen (Nr. 7.5)

Begründung

Die gesonderte Festsetzung für den Bereich der Aufschüttungsflächen soll dort ein einheitliches Erscheinungsbild der Stützwände und Geländeänderungen bewirken (siehe auch oben, Begründung zu Nr. 7).

Erläuterung

Auf den Aufschüttungsflächen sind die zulässigen Stützwandhöhen nicht nach Nr. 7.4, sondern ausschließlich nach dieser Festsetzung Nr. 7.5 bestimmt.

Ausführung der Stützwände auf den Aufschüttungsflächen (Nr. 7.6)

Begründung

Die Festsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Stützwände am südlichen Siedlungsrand bewirken (siehe auch oben, Begründung zu Nr. 7).

Von Stützwänden freizuhaltende Flächen (Nr. 7.7)

Begründung

Der Baugebietsrand bei den Parzellen 10, 11 und 12 ist weit einsehbar. Das Gelände ist dort nur flach geneigt. Deshalb werden Stützwände an diesem Baugebietsrand nicht zugelassen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes kann dort auf Stützwände und andere bauliche Böschungssicherungen verzichtet werden. Das Gelände kann natürlich belassen oder mit Böschungen angepasst werden.

Herstellung und Pflege des internen Grünzugs (Nrn. 8.1, 8.9 und 8.15)

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen mit **10.018 m²** etwa ein Drittel des Planungsgebietes als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Hier wird den aus dem Artenschutzbeitrag resultierenden und für mehrere Tierarten vorgegebenen konfliktvermeidende Maßnahmen Rechnung getragen:

Erhalt, Entwicklung und Pflege vorhandener strukturreicher Lebensräume

Festsetzung des in besonderem Maße struktur- und artenreichen, unteren Hangbereichs sowie einer neu zu begründenden Streuobstwiese über einem derzeitigen Intensivgrünland als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB) und Durchführung einer Pflege, die auch den spezifischen Anforderungen des Artenschutzes Rechnung trägt.

Am **Unterhang bzw. Hangfuß** sind die bereits vorhandenen nassen Senken mit Hochstaudenfluren und Röhrichten, geschützt nach § 30 BNatSchG. Durch eine gezielte Mahd soll der Aufwuchs v. a. von Brennessel eingedämmt werden. Flächiger Aufwuchs von Binsen, Simsen, Mädesüß und Röhrichten wird gefördert (Entwicklungsziel: **extensiv genutzte Feucht- / Nasswiese (G 222) mit vernässten Mulden**). Eine temporäre Vernässung der Senken ist zuzulassen. So wird auch kein Einfluss auf den Austritt von Hangwasser in den verbleibenden Hangbereich genommen. Die Feucht- / Nasswiese ist zweimal pro Jahr zu mähen (hier erster Schnitzeitpunkt frühestens 24. Juni eines Jahres). Die Hochstaudenfluren sind einmal pro Jahr zu mähen, das Schilfröhricht alle 3-5 Jahre. Bei sämtlichen Flächen ist das Mähgut aus der Fläche zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die **oberen Hangbereiche** werden durch einen trockenen, südwestexponierten Standort und das flächige Vorkommen von Ameisenhügeln geprägt. Durch eine zweischürige Mahd und die Abfuhr des Mähguts von der Fläche soll der Standort weiter ausgehagert werden und **zu einem extensiv genutzten Grünland (G 214)** entwickelt werden. Auch werden neben den Rodungen durch die Planung, weitere einzelne Gehölze entnommen. Zum einen um einer weiteren Verbuschung und Beschattung des Standortes entgegen zu wirken. Die Artanreicherung wird bei Bedarf durch den Auftrag von Mähgut von geeigneten Spenderflächen unterstützt. Die Pflege erfolgt durch eine **ein- bis zweimalige Mahd im Jahr, ab 01. Juli, und Abtransport des Mähguts**. Das Mähgut soll vor Abtransport wenige Tage auf der Fläche verbleiben um Insekten und anderen kleineren Tieren das Heraus kriechen zu ermöglichen. Bei jeder Mahd werden wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche belassen um den Tier- und Pflanzenarten in den unterschiedlichen Entwicklungsphasen zumindest teilweise die Möglichkeit auf Reproduktion zu gewähren. Die Mahd erfolgt von innen nach außen. Das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Wesentlich ist hier auch ein Schutz des internen Grünzugs vor und während der Bauphase. Hier empfiehlt sich ein stabiler Bauzaun aus Holz um die gesamte Fläche. Eine fachliche, ökologische Baubegleitung der Erschließungsarbeiten und der Maßnahmenumsetzung (Rodungen, Mahd, Einzelmaßnahmen) zu den öffentlichen Grünflächen ist hierfür zwingend erforderlich. Ein Monitoring der möglichen Tierartenvorkommen (mind. alle 3 Jahre nach Baubeginn) zur Überprüfung und gegebenenfalls notwendigen Anpassung der Pflegemaßnahmen ist wünschenswert.

Flächige Pflanzungen mit standortgerechten Arten – Ersatzpflanzungen für bestimmten Landschaftsbestandteil (Nrn. 8.4 und 8.16)

Begründung

Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG wurde von der Gemeinde Adlkofen als formloser Antrag gestellt und wurde am 05.06.2019 mit Az. 24-6024.1 erteilt (zulässiger Rodungszeitraum nur im Winterhalbjahr von 01.10. bis Ende Februar).

Als flächengleicher Ersatz werden flächige Heckenpflanzungen am Rande der öffentlichen Grünflächen vorgesehen (vgl. Festsetzung 8.4 und 8.20). Diese ersetzen im Verhältnis 1 : 1 mit einer Fläche von rund 500 m², die gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten bestimmten Landschaftsbestandteile. Verwendet werden autochthone Gehölze u.a. Schlehe, Haselnuss, Gemeines Pfaffenhütchen. Diese werden aufgeteilt auf sechs Teilflächen am Ostrand der Parzelle 14b und am Südrand der Parzellen 22 bis 26b als mindestens dreireihige Pflanzung als Strauchhecke (B 112) aufgebaut.

Herstellung und Pflege der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen (Nrn. 8.2, 8.3 und 8.14)

Begründung

Im Bereich des geplanten Spielplatzes sowie des durchquerenden Fußweges entstehen aufgrund des stark abfallenden Geländes Böschungen. Diese Magerstandorte werden artenreich mit autochthonem Saatgut angesät. Die Pflege wird mittels einer Mahd alle 2 Jahre und Abtransport des Mähgutes durchgeführt. Die Maßnahme soll in jährlich wechselnden Abschnitten durchgeführt werden. Das Mähgut soll vor Abtransport möglichst 2 bis 3 Tage auf der Fläche verbleiben um Kleintieren ein eventuelles Herausklettern zu ermöglichen. Mahd ab Oktober.

insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung (Nr. 8.11)

Begründung

Die Verwendung trägt ebenfalls für mehrere Tierartengruppen, insbesondere Insekten und Fledermäuse, vorgegebenen konfliktvermeidende Maßnahmen aus dem Artenschutzbeitrag Rechnung. Zur Reduktion der Lichtemissionen und Vermeidung einer Entwertung angrenzender Jagdgebiete und Nahrungshabitate geschützter Tierarten sind geeignete Leuchtmittel mit einer reduzierten Lockwirkung auf Insekten vorzusehen (z.B. LED-Lampen). Streulicht soll vermieden und potentielle Fledermausquartiere im Umfeld dürfen nicht unmittelbar beleuchtet werden.

Private Hausgärten und Gehölzverwendung (Nrn. 8.6, 8.7, 8.8, 8.12, 8.13, 8.17 und 8.20)

Begründung

Innerhalb der privaten Hausgärten wird ein Mindestmaß an grünordnerischen Festsetzungen getroffen, um individuellen Gestaltungswünschen Raum zu lassen. Hier wird die Festsetzung von einem Hausbaum je privater Parzelle, H 3xv, StU 16-18, vorgegeben. Auch erfolgt eine Beschränkung auf standortgerechte und heimische Gehölzarten sowie ein Ausschluss von Steingärten.

Im öffentlichen Straßenraum wird neben der Pflanzqualität und Artenliste auch eine Definition des Pflanzsubstrats je Baumstandort getroffen. Für bestehende und gepflanzte Bäume werden der Erhalt und die Pflege samt einem Nachpflanzgebot geregelt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Zauneidechse (Nr. 8.18)

Begründung

Hier trifft der Artenschutzbeitrag konkrete Vorgaben zu Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) für die Zauneidechse. Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen: CEF-Maßnahme: Vorzeitige Aufwertung bestehender Lebensräume der Zauneidechse

Vorgezogene Aufwertung des potentiellen Zauneidechsenlebensraums in der festzusetzenden Ausgleichsfläche im unteren Hangbereich durch Anlage von mind. 10 Kleinstrukturen von jeweils ca. 2 m², z.B. Wurzelstock-Sandhaufen, Asthaufen bzw. Asttristen und Holzbeigen, sowie in geringerem Maße Steinhaufen

oder Steinlinsen, jeweils im Saumbereich von dort befindlichen und zu erhaltenden oder neu anzulegenden Gebüschstrukturen und Einführung eines angepassten Pflegeregimes. Eine fachliche, ökologische Baubegleitung der Maßnahmenumsetzung ist erforderlich, insbesondere auch zur Lage der Maßnahmen sowie deren Ausgestaltung. Zusätzlich muss nach Herstellung eine Bestätigung der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen erfolgen.

Ein Monitoring der möglichen Zauneidechsenvorkommen (mind. alle 3 Jahre nach Baubeginn) zur Überprüfung und gegebenenfalls notwendigen Anpassung der Maßnahmen ist vorzusehen.

Definition der Einfriedungen (Nr. 8.19)

Begründung

Zum einen zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger aber auch zur Sicherstellung eines geschlossenen Ortsbildes in den bewirkten Wohnquartieren werden klare Vorgaben zur Einfriedung vorgegeben.

Lärmschutz (Nr. 9.1)

Begründung

Seit einiger Zeit werden bei Neubauten vermehrt Luft-Wärmepumpen installiert, die oft im Freien aufgestellt werden. Die Geräusche können die Nachbarschaft stören. Die Gemeinde beugt Störungen im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mindestabstände für Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche treffen.“ Darunter fallen auch die Abstände zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen. Für den notwendigen Abstand spielen folgende Aspekte eine Rolle¹:

- Der Schalleistungspegel des Geräts;
- Der Reflexionswert: wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschemissionspegel. Es kommt daher auf den Aufstellungsort des Geräts und die Bauart der reflektierenden Wand an.
- Der Tonalitätswert: erzeugt das Gerät im Betrieb deutlich hörbare ton- bzw. informationshaltige Geräuschanteile (z.B. Brummen, Pfeifen) erhöht sich der Geräuschemissionspegel.
- Tieffrequente Geräusche sind ggf. gesondert zu betrachten.
- Vorbelastungen und Summenwirkungen sind entsprechend den Immissionsschutzvorschriften zu berücksichtigen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat in einem Faltblatt Mindestabstände für Luft-Wärmepumpen aufgeführt. Diese Mindestabstände sind in Abhängigkeit der Lautstärke des Geräts und der Schutzbedürftigkeit der Umgebung (Baugebietsart) angegeben, siehe Tabelle. Für die oben genannten Kriterien sind in den Mindestabständen Sicherheitszuschläge enthalten oder pauschale Annahmen getroffen worden. Die Werte gelten als Anhaltswerte.

| Schalleistungspegel der Wärmepumpe | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem | | | |
|------------------------------------|---|------------------------|-----------------------------|---------------|
| | reinen Wohngebiet | allgemeinen Wohngebiet | Mischgebiet, Urbanes Gebiet | Gewerbegebiet |
| 45 dB(A) | 7 | 4 | 2 | 1 |
| 50 dB(A) | 13 | 7 | 4 | 2 |
| 55 dB(A) | 23 | 13 | 7 | 4 |
| 60 dB(A) | 32 | 23 | 13 | 7 |
| 65 dB(A) | 49 | 32 | 23 | 13 |
| 70 dB(A) | 80 | 49 | 32 | 23 |
| 75 dB(A) | 133 | 80 | 49 | 32 |

Orange = Stand der Technik
Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Diese Werte werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Bauleitplanung strebt damit im Bereich des Immissionsschutzes ein Vorsorgeniveau an, das grundsätzlich auch über dem gesetzlichen Mindeststandard liegen kann. Die pauschalen Annahmen, die im Einzelfall auch höhere Abstände ergeben als eine detaillierte individuelle Berechnung, sind unter diesem Gesichtspunkt akzeptabel. Der Vorteil der LFU-Tabelle gegenüber detaillierten Berechnung ist, dass jeder Bauherr damit ohne Gutachten die erforderlichen Abstände bestimmen und einhalten kann.

Erläuterung

Schutzbedürftige Bebauung kann im Geltungsbereich an jeder Stelle innerhalb der Baugrenzen entstehen. Die verhältnismäßig kleinen Grundstücke haben zwangsläufig schutzbedürftige Nachbarsbebauung in kurzen Entfernungen. In den meisten Fällen werden deshalb Geräte mit einem sehr niedrigen Schalleistungspegel erforderlich sein, damit die Festsetzung eingehalten wird.

¹ aus: „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2013

7 Hinweise

Denkmalschutz

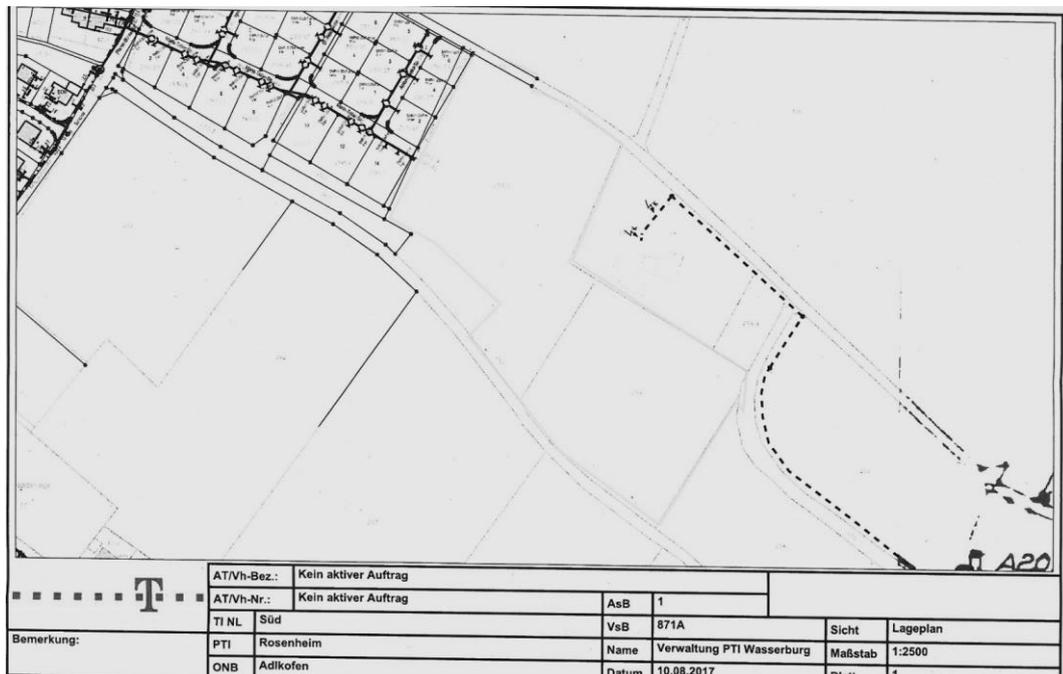
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Niederschlagswasserentsorgung, Überflutungsvorsorge (Wasserwirtschaftsamt Landshut)

- Im wasserrechtlichen Verfahren kann das Rückhaltevolumen der dezentralen Einrichtungen nur berücksichtigt werden, wenn die Ausführung sichergestellt ist. Dabei ist zu beachten, dass nur das Volumen geltend gemacht werden kann, das sich selbständig nach dem Regenereignis entleert. Zisternenvolumen für die Brauchwassernutzung zählt nicht dazu.
- Gebäude sind so zu errichten, dass z.B. bei Starkregenereignissen, die die Kapazität der Entwässerungseinrichtung übersteigen, keine Schäden auftreten können. Wasserwirtschaftlich wird eine wasserdichte Ausführung bis zu 50 cm über der maßgeblichen Geländeoberkante/Straßenoberkante empfohlen.

Telefon (Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Im Geltungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Bestandsplan unten – dieser dient nur der Information)



Stromversorgung (Bayernwerk AG, Altdorf)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits 20 kV-Mittelspannungserdkabel sowie 0,4 kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen beim Zeichenbüro der Bayernwerk AG, Tel. 0871/96639-338 eingeholt wird.
- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische

Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk AG einzuholen.

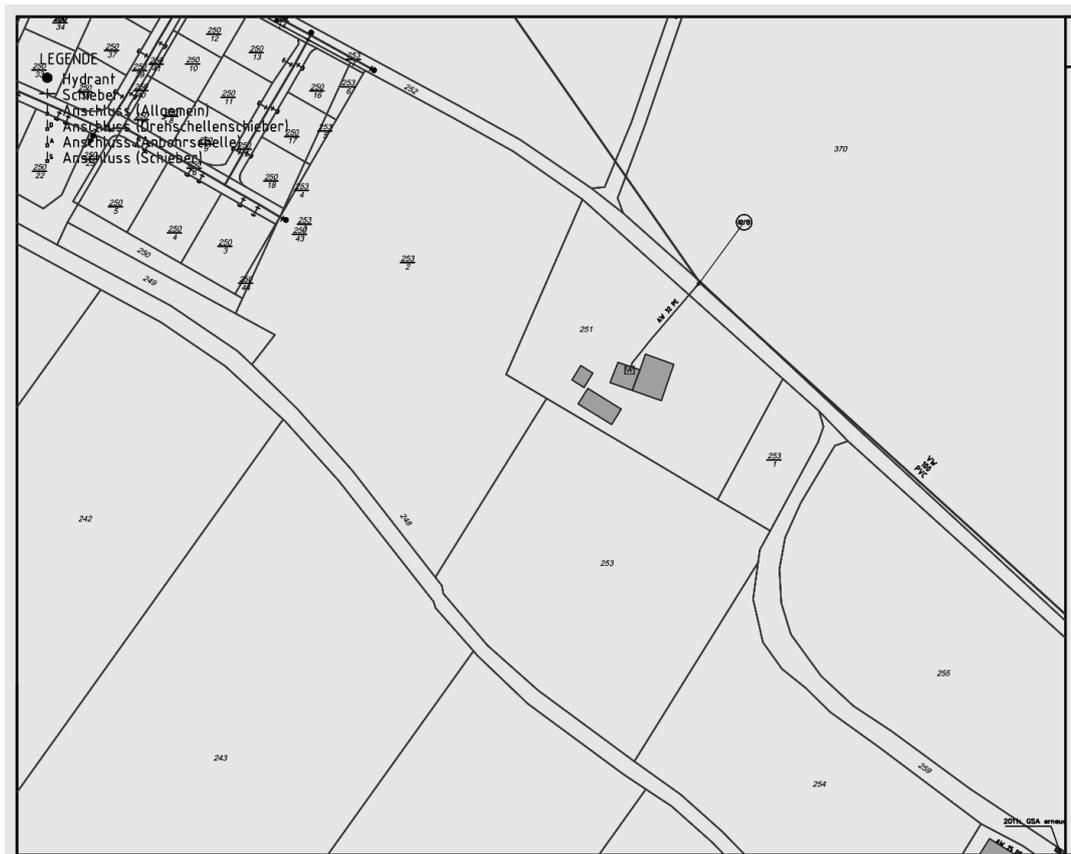
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.
- Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes der nahegelegenen Trafostation Adlkofen Nr. 9 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Errichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des § 123 BauGB wird hingewiesen, nach der die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils)

- 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 das Gebiet zur 15. Änderung FNP Adlkofen, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 150 GGG im Flurstück 252/0 und DN 100 GGG im Flurstück 250/6 der Gemarkung Adlkofen mit Trink- und Brauchwasser (siehe beiliegenden Plan) 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.
- 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 zum Anschluss an die Wasserversorgung, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Adlkofen, 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.
- Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden Unter- bzw. Überflurhydranten 26,67 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens zwei Stunden zur Verfügung.
- Auf die Satzungen des Zweckverbands wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine

Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Abs. 7 von der Gemeinde zu tragen.

- Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.
- Im Falle der Erschließung des Baugebiets muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum ersten Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.
- Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem Zweckverband Wasserversorgung 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.



Fernwärme (ENMA Energie Management GmbH, Ingolstadt)

- Die Fernwärmeversorgung Adlkofen hat genug Fernwärme zur Verfügung, um auch das Baugebiet Roßberg mit Fernwärme zu versorgen. Die ENMA GmbH ist in die Spartengespräche für die Erschließungsplanung aufzunehmen.

Brandschutz (Kreisbrandinspektion Landshut)

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die Wendeanlage auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mit Leitern der Feuerwehr mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen seitens der Kreisbrandinspektion Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100 bis 200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über zwei Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Weitere Forderungen der Kreisbrandinspektion im Baugenehmigungsverfahren bleiben vorbehalten.

Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband und Landwirtschaftsamt)

- Der Geltungsbereich ist auf mehreren Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm-, Staub- und Geruch ausgehen. Die Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.
- Ebenso ist mit Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen – auf das Immissionsgutachten wird hingewiesen (Anlage 9.4 zur Bebauungsplanbegründung).
- Die Straßen und Wege rund um das Planungsgebiet sind wichtige Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Sie müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit befahrbar bleiben.
- Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731.
- Angrenzende landwirtschaftliche Flächen sollen nicht durch Bewuchs in ihrer Funktion und Bewirtschaftung eingeschränkt werden. Damit sich eine Gehölzpflanzung langfristig frei entfalten kann, wird ein Grenzabstand von mindestens 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher eingehalten.
- Bei den Pflanzungen mit Ausnahme der Groß- und Obstbäume und den Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial sichergestellt. Dies wird auch für die privaten Grünflächen empfohlen (Beitrag zur Artenvielfalt). Der Verzicht auf Weißdorn wegen einer Feuerbrandgefahr wird beachtet.

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Roßberg weist die Gemeinde Adlkofen ein Wohngebiet im Anschluss an das Wohngebiet „An der Aigner Straße“ aus. Geplant sind 35 Einzel- und Doppelhausparzellen für bis zu 58 Wohnungen. Das Wohngebiet kann abschnittsweise realisiert werden und soll den Bedarf an Wohnbauland der kommenden Jahre decken.

Adlkofen, den

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

9 Anlagen

9.1 Städtebaulicher Entwurf

Lageplan und Geländeschnitte als Beipläne zur Begründung;
März 2019, architekturbüro pezold*Wartenberg

9.2 Umweltbericht²

Umweltbericht nach § 2a BauGB; Bebauungs- und Grünordnungsplan Roßberg; Gemeinde Adlkofen
1. Juli 2019, Marion Linke + Klaus Kerling, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut

9.3 Geotechnischer Bericht

Erschließung Baugebiet Roßberg, Gemeinde Adlkofen - Baugrunderkundung, Baugrundgutachten
18. August 2017, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg

9.4 Immissionsschutztechnisches Gutachten

Bebauungsplan „Roßberg“ der Gemeinde Adlkofen – Luftreinhaltung
14. Juni 2018, hooock farny ingenieure, Landshut

9.5 Kartierbericht

Gemeinde Adlkofen - WA Roßberg, Bericht zur Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Fauna
August 2018, Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Freising

9.6 Artenschutzbeitrag

Gemeinde Adlkofen – Bebauungs- und Grünordnungsplan Roßberg
3. April 2019, Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Freising

² Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit ernsthaft in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergeben sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen A I, A II, B I und B II. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben: A I 0,3 – 0,6 und A II 0,8 – 1,0, B I 0,2 – 0,5 und B II 0,5 – 0,8.

Hieraus ergeben sich die Kompensationsfaktoren von 0,35 für die Kombination A I und von 0,8 für die Kombination A II sowie von 0,25 für die Kombination B I und von 0,55 für die Kombination B II. Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Bei einer Eingriffsfläche gesamt von 21.252 m² resultiert ein Ausgleichsbedarf gesamt von 10.868 m². Die Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB (Bedarf 10.868 m², davon 502 m² Ersatzpflanzung für die Rodung im bestimmten Landschaftsbestandteil) werden nahezu vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Nur eine 543 m² großen externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 826 Tfl., Gemarkung Jenkofen, wird mittels Hinweis zugeordnet. Das Ausgleichskonzept ist als Ausschnitt M 1 : 1.000 im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Die Ausführungsplanung wurde durch das Büro Bauer Landschaftsarchitekten, Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Würth erstellt (Plandatum 16.08.2018 mit Änderung vom 26.09.2018).

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen mit 10.018 m² etwa ein Drittel des Planungsgebietes als Ausgleichsflächen zur Verfügung.