



Gemeinde Adlkofen
Einfacher Bebauungsplan
Deutenkofen
Begründung

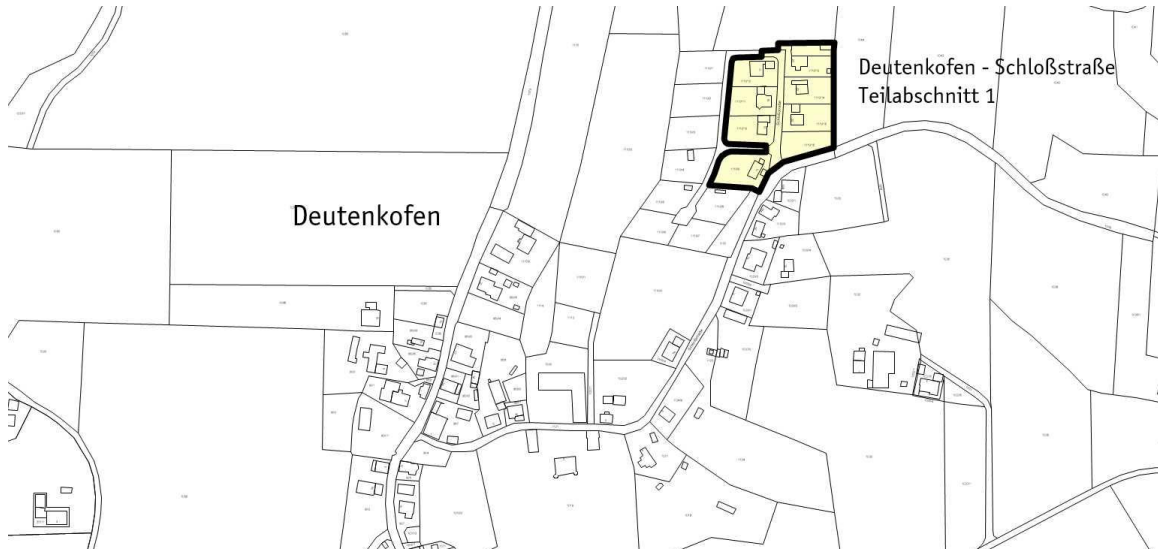
16. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
3	Verfahren	4
4	Konzept und Regelungen	5
4.1	Einfacher Bebauungsplan	5
4.2	Hausformen und Wohnungsstruktur	6
4.3	Stellplätze	7
4.4	Verkehrsflächen, Erschließung	7
5	Hinweise	8
6	Zusammenfassung	8

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan. Für eine Erweiterung des Ortsteils Deutenkofen nach Norden wurde im Jahr 1997 der Bebauungsplan Deutenkofen – Schloßstraße Teilabschnitt 1 aufgestellt (siehe Abbildung, Lage Bebauungsplangebiet).



Deutenkofen ist größtenteils ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. In den Bereichen ohne Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hauptsächlich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist Deutenkofen teils als Dorfgebiet, teils als Wohngebiet dargestellt, das Kirchengrundstück ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, der Schlosspark als Grünfläche (siehe Abbildung unten, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Der Gemeinderat Adlkofen hat am 19. März 2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für einen Teil von Deutenkofen entlang der Dorfstraße aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln.



2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Adlkofen besteht aus über 90 Ortsteilen, davon viele Einzelanwesen, Weiler und kleine Dörfer. Bedingt durch den Siedlungsdruck im Raum Landshut und im Großraum München nehmen Bauwünsche für Nachverdichtungen in Adlkofen zu. Das beschränkt sich nicht auf den Hauptort Adlkofen, sondern findet auch in den kleineren Orten statt, wie z.B. mit einem Antrag für vier Dreifamilienhäuser in Günzkofen oder für eine Reihenhausanlage in Pattendorf. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren weitere Bauwünsche und Nutzungsänderungen an die Gemeinde herangetragen werden und eine Verdichtung der Wohnbebauung mit Erhöhung der Einwohnerzahl in den Ortsteilen erfolgt. Nachdem in Deutenkofen kein Bebauungsplan besteht, können aktuell Vorhaben realisiert werden, die sich „nach Art und Umfang in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“ (§ 34 BauGB). Bei diesem „Einfügen“ gelten nur die Kriterien

- Kubatur (Länge, Höhe, Breite), Art der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen der umliegenden Bebauung
- ggf. Unverträglichkeit zu anderweitigen bestehenden Nutzungen, z.B. Landwirtschaft
- Zahl der erforderlichen Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung

als Grenzen der Bebauung. Insbesondere die Zahl der Wohneinheiten ist kein Kriterium hierfür. Die Realisierung einer hohen Anzahl von Wohneinheiten oder einer Appartementbebauung würde in Deutenkofen zu einer grundlegenden Veränderung des bisher ländlich strukturierten Ortsteiles führen.

Die bestehende Kläranlage in Deutenkofen wird zukünftig nicht mehr weiter betrieben und durch eine Druckleitung zur Kläranlage Adlkofen ersetzt. Eine zu starke Verdichtung des Orts kann zu Problemen bei der Oberflächenentwässerung führen. Die Straßen im Bereich der Ortschaft sind teils sehr eng und ohne Gehwege ausgeführt. Eine Bebauung mit hoher Bevölkerungsdichte und hohen Pkw-Zahlen wurde hierbei nicht vorgesehen. Nachdem im Ortsteil Deutenkofen keine Infrastruktureinrichtungen (Schule, KiTa, Einkaufsmöglichkeiten) bestehen, geht jeder Einwohnerzuwachs mit einem Zuwachs des Pkw-Verkehrs einher.

Auch wenn eine Nachverdichtung vorhandener Siedlungen grundsätzlich sinnvoll ist, um den Flächenverbrauch für die Anlage neuer Wohngebiete zu verringern, sprechen daher in Deutenkofen einige Gründe gegen eine allzu dichte Besiedelung:

- Es gibt keine Nahversorgung oder öffentlichen Einrichtungen. Der Wohnstandort ist stärker auf das Auto angewiesen als Wohngebiete im Hauptort Adlkofen und erzeugt dementsprechend mehr Autoverkehr. Nach dem Regionalplan Landshut soll die Siedlungsentwicklung so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden, um die Vorteile von kompakten Siedlungskörpern nutzen zu können und das Verkehrsaufkommen zu begrenzen (Kapitel B II, Grundsatz 1.1 des Regionalplans).
- Die Straßen sind teils sehr schmal und haben keine Gehsteige. Auf Straßenverbreiterungen besteht kaum Aussicht, weil die anliegenden Grundstücke größtenteils bebaut sind.
- Die Kapazität der Schmutzwasserentsorgung ist begrenzt. Auch wenn diese Begrenzung wegen der Umstellung auf Druckentwässerung zukünftig keine große Rolle mehr spielt, ist der Energiebedarf einer Druckentwässerung bei der Siedlungsentwicklung in Nebenorten zu bedenken.

Die Gemeinde möchte deshalb mit dem vorliegenden Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung vor allem hinsichtlich der Zahl der Wohnungen und damit der Einwohnerzahl auf die vorhandenen Gegebenheiten abstimmen. Deutenkofen soll seinen Dorfcharakter durch Nachverdichtungen und Umnutzungen nicht verlieren.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, weil die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind:

- Durch den Bebauungsplan wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht wesentlich geändert, sondern gilt unverändert fort (Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche). Daneben werden weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen, die diesen Zulässigkeitsmaßstab nicht oder allenfalls nicht wesentlich ändern (Anzahl der Wohnungen, Garagenzufahrten, örtliche Bauvorschriften).

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Plan soll kein neues Baurecht schaffen, sondern hat eine ordnende und einschränkende Funktion, um den Ortsteil in seiner baulichen Struktur und seinem Charakter im Großen und Ganzen zu erhalten. Er soll verhindern, dass ortsuntypische große Wohnanlagen entstehen. Gegenüber der aktuellen Rechtslage wird die Bebauungsmöglichkeit nicht wesentlich ausgeweitet oder eingeschränkt. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Der Bebauungsplan hat offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Ein Umweltbericht ist in diesem Verfahren nicht vorgeschrieben. Durch den Bebauungsplan sind außerdem keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht schon vorher zulässig waren. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

4 Konzept und Regelungen

4.1 Einfacher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist als „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB konzipiert. Das bedeutet, dass er weniger regelt als ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. So werden vorliegend z.B. nicht die Art der Nutzung, das Maß der Nutzung, oder die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Kriterien werden für jedes Bauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt, wie bisher. Der einfache Bebauungsplan bietet Vorteile:

- Da im Bebauungsplan keine Nutzungsart wie z.B. Wohngebiet oder Dorfgebiet festgesetzt wird, ändern sich die Schutzansprüche gegen Lärm und Gerüche auf den Grundstücken nicht. Die Art der Nutzung und die Schutzansprüche sind wie bisher nach der Eigenart der näheren Umgebung eines Grundstücks zu bestimmen. Der Bebauungsplan führt daher weder zu Einschränkungen für Betriebe noch zu einer Verschlechterung oder Verbesserung des Immissionsschutzes.
- Eine umfassende Untersuchung unterschiedlichster Merkmale des Siedlungsbestands und des bestehenden Baurechts kann unterbleiben. Da die Planungsziele ohne Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß der Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden können, kann auf sie verzichtet werden. Die Untersuchungen können sich auf wenige Bereiche - wie z.B. die Wohnungsstruktur - beschränken.
- Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans können nicht im Freistellungsverfahren zugelassen werden. Wie bisher sind Baugenehmigungen notwendig. Die Erschließungssituation der einzelnen Grundstücke muss deshalb nicht umfassend im Bebauungsplan geprüft werden. Die Erschließung ist weiterhin im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gilt:
ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn ...

- (wie bisher) ... es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt oder eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 Abs. 3a BauGB gewährt wird.
- (wie bisher) ... die Erschließung gesichert ist.
- (wie bisher) ... die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (wie bisher) ... von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
- ... und außerdem die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

4.2 Hausformen und Wohnungsstruktur

Um die Wohnungszahl und Wohnungsdichte im Geltungsbereich zu begrenzen, werden folgende Regelungen festgesetzt:

- Höchstens eine Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche
- Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften 400 m², für Einzelhäuser 550 m²

Ähnliche Größen hat die Gemeinde im Bebauungsplan für den Ortsteil Nirschlkofen festgesetzt. Dort liegt die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften bei 350 m², für Einzelhäuser bei 600 m². Der Ortsteil Nirschlkofen befindet sich zwar im Hauptort Adlkofen, was nicht für eine Übertragung der Festsetzungen auf die Nebenorte wie Deutenkofen spricht. Die konkreten Werte stehen aber für eine verhältnismäßig geringe Dichte, die auch für Deutenkofen geeignet scheint. Die gleichen Werte wurden auch für einen großen Teil von Günzkofen festgesetzt (Einfacher Bebauungsplan Günzkofen Altbestand).

Deutenkofen hat derzeit ca. 140 Einwohner, die sich auf etwa 56 (Haupt-)Gebäude verteilen. Im Bebauungsplan wird nicht die Anzahl der Einwohner oder der Gebäude, sondern die Anzahl der Wohnungen geregelt. Nach einer Auswertung der Gemeinde gibt es in Deutenkofen etwa 62 Wohnungen, davon 45 im Geltungsbereich. In den Wohnungen wohnen jeweils ca. 2,15 Menschen. Im Durchschnitt leben in der Gemeinde Adlkofen 2,38 Menschen in einer Wohnung¹.

Die Gesamtfläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich beträgt 41.600 m² und setzt sich aus Grundstücken mit Flächen von 170 m² bis 2.740 m² zusammen. Die festgesetzte Wohnungsdichte von einer Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche lässt im Geltungsbereich insgesamt bis zu 126 Wohnungen zu. Ausgehend von den vorhandenen 45 Wohnungen im Geltungsbereich entspricht das einem Zuwachs von bis zu 81 Wohnungen und einem entsprechenden Einwohnerzuwachs.

Dieser hohe Zuwachs wird nur erreicht, wenn auf allen Grundstücken so viele Wohnungen gebaut werden, wie es der Bebauungsplan zulässt. Bei vielen bestehenden Gebäuden lässt sich eine zusätzliche Wohnung nur mit erheblichem Aufwand herstellen oder ist gar nicht erwünscht. Auch Grundstücksteilungen sind nicht bei allen Grundstücken problemlos möglich. In welchem Umfang das Baurecht realisiert wird, ist daher kaum zu prognostizieren. Fest steht nach dem Bebauungsplanentwurf nur eine Obergrenze von ca. 81 zusätzlichen Wohnungen im Geltungsbereich. Bisher gibt es keine Begrenzung. Reihenhäuser werden als ortsuntypische Hausform ausgeschlossen; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Siedlungsbestand gibt es keine Reihenhäuser.

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ergänzt die Regelung zur Wohnungsdichte und verhindert, dass Grundstücke in zu kleine Teile aufgeteilt werden. Andernfalls könnte z.B. ein 1.000 m² großes Grundstück in sechs Grundstücke geteilt werden, auf denen jeweils eine Wohnung zulässig ist. Durch eine uneingeschränkte Teilungsmöglichkeit könnte die Festsetzung der Wohnungsdichte unterlaufen werden.

Um den Bestandsschutz zu gewährleisten, gilt die Mindestgrundstücksgröße nur für Grundstücke, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gebildet werden. Das vorhandene Baurecht soll nicht übermäßig eingeschränkt werden. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der genehmigten Wohnungen in Deutenkofen durchgeführt, um festzustellen, ob auf Grundstücken oder Gebäuden eine individuelle Festsetzung der Wohnungszahl notwendig ist. Die Gemeindeverwaltung hat diese Bestandsaufnahme der Baugenehmigungen durchgeführt, mit folgendem Ergebnis:

- Die Regelung „je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig“ wird im Bestand auf allen Grundstücken eingehalten.
- Die Regelung „höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude“ wird im Bestand in allen Gebäuden eingehalten.

Individuelle Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz sind deshalb nicht notwendig.

¹ Quelle statistisches Landesamt Bayern: Adlkofen Stand 2016: 4.134 Einwohner, 1.734 Wohnungen

4.3 Stellplätze

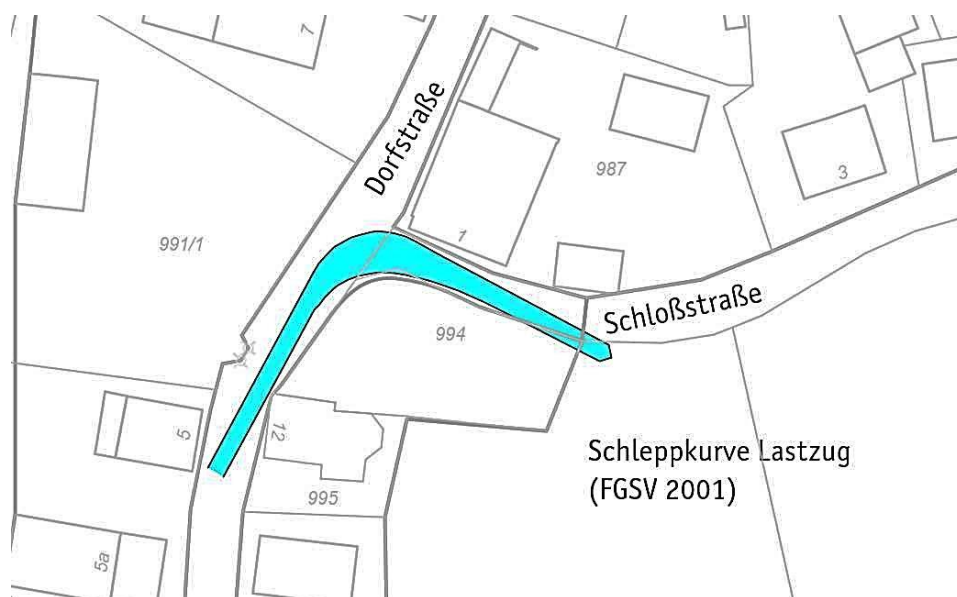
Obwohl die vorbeschriebenen Festsetzungen die bauliche Entwicklung in Deutenkofen nicht forcieren, sondern geringfügig beschränken, ist bei Nachverdichtungen zu berücksichtigen, dass die Straßen sehr schmal sind. Auf den Fahrbahnen kann größtenteils nicht geparkt werden, ohne den Verkehr zu behindern. Die Gemeinde kann in Deutenkofen kaum öffentliche Parkplätze für Besucher oder Lieferanten herstellen – anders als in einem Neubaugebiet.

Aus diesem Grund wird für Deutenkofen eine Ergänzung der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzt: bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung sind demnach Besucherstellplätze zu errichten, zusätzlich zu den Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung. Bei Zwei- und Dreifamilienhäusern ist demnach ein Besucherstellplatz vorgeschrieben.

Die Festsetzung 3.2 soll aus Gründen der Verkehrssicherheit und zum Schutz des ländlichen Ortsbildes verhindern, dass an den Straßen lange Reihen von Parkplätzen entstehen. Die Festsetzung 3.3 schreibt vor geschlossenen Garagen einen Stauraum vor.

4.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Gemeindestraßen werden entsprechend dem Bestand als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Verbreiterung von Straßen ist nicht vorgesehen, da die anliegenden Grundstücke überwiegend bebaut sind, mit einer Ausnahme: Bei der Einmündung der Schloßstraße in die Dorfstraße wird eine Ausrundung des südlichen Ecks auf einer ca. 11 m² großen Teilfläche des Flurstücks 994, Gemarkung Deutenkofen festgesetzt. Die Ausrundung soll Lastzügen das Ein- und Ausbiegen an dieser Stelle ermöglichen (siehe Abbildung, Schleppkurve eines Lastzugs nach den Schleppkurven der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).



5 Hinweise

Landwirtschaft

- Der Geltungsbereich ist an mehreren Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen.
- Die Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Im Planungsgebiet liegt ein Bodendenkmal, siehe Kennzeichnung im Plan. Auf die denkmalrechtlichen Vorschriften der Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
- Das Landesamt für Denkmalpflege bittet darum, beteiligt zu werden, wenn in der Nähe oder an den Baudenkmalern Kath. Kirche Bekehrung Pauli (Dorfstraße 12) und dem Schloss Deutenkofen mit seinen Nebengebäuden (Schlossstraße 2) ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Adlkofen regelt mit dem einfachen Bebauungsplan Deutenkofen hauptsächlich die Wohnungsdichte im Geltungsbereich, die Anzahl von Wohnungen in Gebäuden und die Anlage und Anzahl von Stellplätzen. Die zukünftige bauliche Entwicklung soll dadurch auf den ländlichen Charakter des Ortsteils abgestimmt werden.

Adlkofen, den

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