Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Deutenkofen Schloßstraße
Teilabschnitt 1
1. Änderung

Begründung

6. April 2017

architekturbüro pezold ·Wartenberg

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
2 Ursprüngliche Bebauungsplanbegründung 4
3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 4
4 Verfahren 4
5 Änderung 5
6 Auswirkungen 5
7 Zusammenfassung 6
8 Anlage – ursprüngliche Bebauungsplanbegründung 6

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Wohngebiet Deutenkofen Schloßstraße – Teilabschnitt 1 hat die Gemeinde im Jahr 1998 den Bebauungsplan aufgestellt (siehe Abbildung). Am 13. Februar 2017 hat der Gemeinderat Adlkofen beschlossen, den Bebauungsplan geringfügig zu ändern.

2 Ursprüngliche Bebauungsplanbegründung

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt. Sie liegt dieser Änderungsbegründung als Anhang bei.

3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der anstehende Straßenausbau für das Wohngebiet. Fast 20 Jahre nach der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Realisierung des zweiten Bauabschnitts nicht in Aussicht. Es ist nicht auszuschließen, dass der zweite Bauabschnitt langfristig gar nicht mehr verwirklicht wird. Unter diesen Voraussetzungen soll die Abschnittsbildung für die straßenmäßige Erschließung so geändert werden, dass für den ersten, aktuellen Abschnitt nicht mehr Herstellungs- und Unterhaltsaufwand entsteht als erforderlich. Die beiden Stichstraßen in Richtung Westen sollen deshalb nur im Einmündungsbereich ausgebaut werden. Als Grundlage für die Abschnittsbildung der Erschließungsbeiträge soll der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

4 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

5 Änderung

Zwischen den Parzellen 1 und 2 wird ein 36,5 m langes Teilstück der Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün aus dem Geltungsbereich herausgenommen, nördlich der Parzelle 4 ein 25 m langes Teilstück (siehe Abbildung). Im Übrigen werden keine Festsetzungen geändert. Die Flächen der festgesetzten Nutzungen ändern sich folgendermaßen:

Nutzung	bisher	zukünftig
Geltungsbereich gesamt	9.565,5 m²	9.187,4 m²
• Allgemeines Wohngebiet	8.410,7 m²	8.410,7 m²
• Öffentliche Verkehrsfläche incl. Begleitgrün	1.154,8 m²	776,7 m²

6 Auswirkungen

Die Freihaltung der herausfallenden Flächen für eine zukünftige Straßenerweiterung ist durch die Eigentumsverhältnisse gesichert: die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist deshalb nicht zu befürchten. Für die Erschließung der Parzellen ergibt sich kein Nachteil – alle festgesetzten Grundstückszufahrten liegen am verbleibenden Erschließungsabschnitt an. Durch die Änderung gehen keine notwendigen Wendeanlagen verloren – der nördliche Stich besitzt keine Wendefunktion, der südliche Stich ist wegen seiner Nähe zur Einmündung in die Schloßstraße als Wendemöglichkeit nicht erforderlich. Der Erschließungsaufwand für das bestehende Baugebiet wird reduziert – für eine zukünftige Erweiterung erhöht sich der Erschließungsaufwand entsprechend.

7 Zusammenfassung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Deutenkofen Schloßstraße – Bauabschnitt 1“ wird die festgesetzte Straßenerschließung an den aktuell beabsichtigten Ausbau angepasst. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

8 Anlage – ursprüngliche Bebauungsplanbegründung

Ingenieurbüro Kritschel, 1997

Die Begründung ist weiterhin gültig, mit folgenden Ausnahmen:

- Aussage zur Bildung und Abrechnung einer Erschließungseinheit (Seite 3 unten)
- Flächenbilanz (Seite 9)

Adlkofen, den ……. …….

Rosa-Maria Maurer, Erste Bürgermeisterin

B 97 - 2018

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Deutenkofen - Schloßstraße“
Teilabschnitt 1

Gemeinde	**Adlkofen**
Landkreis	**Landshut**
Regierungsbezirk	**Niederbayern**
Region 13	**Landshut**

Planfertiger:

K R I T S C H E L
Ingenieurbüro
- Städtebauliche Planungen -
- Erschließungsplanungen -
Gabelsbergerstraße 16

84034 L A N D S H U T

Telefon 0871 - 61091
Telefax 0871 - 630664

Landshut, den 17.11.1997

SEITE

I. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG 3

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG 3

III. HINWEISE ZUR PLANUNG 4

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE 4

V. BODENDENKMÄLER 5

VI. VERKEHR 5

VII. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN
-INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN - 5

VIII. WASSERWIRTSCHAFT 8

IX. MÜLLBESEITIGUNG 8

X. ENERGIEVERSORGUNG 9

XI. FLÄCHENBILANZ 9

I. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG:

Die Gemeinde Adlkofen liegt im östlichen Teil des Landkreises Landshut und ist zum Nahbereich der Stadt Landshut zu zählen.
Die Entfernung zur Stadt Landshut beträgt ca. 6 km.

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Deutenkofen, ca. 2 km vom Ortskern Adlkofen entfernt.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Für die ehemalige selbständige Gemeinde Deutenkofen existiert kein Flächennutzungsplan.
Im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde Adlkofen, in dem die Flächen der bisherigen Ortschaft Deutenkofen beinhaltet sind, ist das ausgewiesene Baugebiet enthalten und als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1971 wurde von der damaligen selbständigen Gemeinde Deutenkofen für den Bereich des Teilabschnittes 1 und 2 ein sogenannter Arbeitsplan erstellt.
Das Baugebiet wurde nach dieser Planung parzelliert, vermessen und veräußert.

Für die noch unbebauten Bauparzellen sollen die Voraussetzungen für eine schnellstmögliche Bebaubarkeit geschaffen werden.
Dadurch ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, um die Bebauung der Grundstücke über das Genehmigungsfreistellungsverfahren zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als „Vorzeitiger Bebauungsplan", da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Gemeindegebiet nicht beeinträchitgt wird. Die Ausweisung entspricht dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet den Teilabschnitt 1 mit 4 bebauten und 4 geplanten Bauparzellen.
Für den Teilabschnitt 2 mit 8 geplanten Bauparzellen kann zum jetzigen Zeitpunkt kein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung muß derzeit über die Schloßstraße erfolgen, die kein zusätzliches Verkehrsaufkommen aufnehmen kann.
Ein Ausbau bzw. eine Verbreiterung der Schloßstraße für den Anschluß weiterer Bauparzellen ist nicht möglich und nicht beabsichtigt.
Für den Teilabschnitt 2 muß erst eine verkehrstechnisch ausreichende Lösung mit eventuellem Anschluß an die Kreisstraße LA 31 untersucht und geplant werden.
Die Teilabschnitte 1 und 2 werden als 1 Erschließungseinheit behandelt und abgerechnet.
Die straßenmäßige Erschließung mit wassergebundener Fahrbahn, die Straßenbeleuchtung sowie die Stromverteilerkästen sind bereits erstellt.
Die Parzellen 1, 2, 5 und 6 sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Nachdem im Teilabschnitt 1 weitere Bauvorhaben vorgesehen sind, hat die Gemeinde Adlkofen beschlossen, die Bebauung der noch unbebauten 4 Bauparzellen zu ermöglichen und über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu regeln.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG:

Die Planung erstreckt sich im Bereich der Schloßstraße zwischen der westlichen Hangkante und der bestehenden nordöstlichen Ortsrandbebauung.

Vorgesehen ist der Ausbau des bestehenden, noch unvollständigen Straßenraumes mit 4,5 m breiter Fahrbahn und 1,5 m breitem Straßenbegleitgrünstreifen.
Zu beachten sind die bestehenden Lichtmasten und Stromverteilerkästen.

Geplant sind auf den noch unbebauten Grundstücken 4 freistehende Einzelhäuser mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (I+D) als Höchstgrenze.

Nach dem Bau der Gebäude sind die einzelnen Bauparzellen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist besonders der nördliche und östlliche Baugebietsrand zur freien Landschaft hin mit einer geschlossenen Gehölzpflanzung intensiv einzugrünen.

Beschränkung der Wohneinheiten:
Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude ist städtebaulich notwendig, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Planungsgebietes zu verhindern und eine ordnungsgemäße Versorgung und Infrastruktur gewährleisten zu können.
Die Eingenart der umliegenden Bebauung ist so gestaltet, daß dort nur Einfamilienhäuser vorhanden sind.
Dies soll im Baugebiet „Deutenkofen-Schloßstraße, Teilabschnitt 1“ ebenfalls beibehalten werden.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

Das Baugebiet steigt von Nordwesten nach Südosten hin an (siehe Höhenlinien).

Der Untergrund besteht lt. Aussagen der Gemeinde aus lehmigen, nur schwer versickerungsfähigen Böden.

Um gesicherte Aussagen über Bodenbeschaffenheit, Gründungen bzw. Versickerungsfähigkeit zu erhalten,sind gegebenenfalls Bodenaufschlüsse vorzunehmen.

V. BODENDENKMÄLER:

Die Bauträger und ausführenden Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde umgehend dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Landshut, zu melden, hinzuweisen.

VI. VERKEHR:

Das Baugebiet wird von der Kreisstraße LA 31 über die Schloßstraße erschlossen.

An der Einmündung zur LA 31 ist die Sicht nach links infolge der dortigen Bebauung erheblich eingeschränkt.
Die Sichtweite beträgt bestenfalls ca. 20 m.
Durch die geringe Sichtweite ist ein gefahrloses Einfahren in die vorfahrtberechtigte Kreisstraße ohne Einfahrhilfe grundsätzlich nicht möglich
Seitens der Polizeiinspektion Vilsbiburg kann die Sicht an der Einmündung der Schloßstraße in die LA 31 nur durch Aufstellen eines Verkehrsspiegels gegenüber der Einmündung verbessert werden.
Der Verkehrsspiegel muß eine Größe von 1 x 1 Meter aufweisen und gegen Beschlagen beheizt sein.
Die Gemeinde wird den Verkehrsspiegel im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet anbringen lassen.
Die derzeit durchschnittliche Breite der Schloßstraße von 4,0 m läßt sich ohne unverhältnismäßig großen technischen und wirtschaftlichen Aufwand nicht vergrößern.
Im Zufahrtsbereich der Schloßstraße zum Baugebiet bestehen jedoch Ausweichmöglichkeiten, vorallem in Höhe der bestehenden Gebäude, die zur Straße hin nicht eingezäunt sind.
Für die 4 noch unbebauten Bauparzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfte die derzeitige Zufahrtssituation noch ausreichen.
Langfristig plant die Gemeinde Adlkofen ohnehin einen neuen, verkehrstechnisch einwandfreien Anschluß an die LA 31.

VII. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN - INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN -:

Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB ist die Darstellung bzw. Festsetzung von notwendigen Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.
(siehe Punkt 13. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Da das Baugebiet an landschaftsökologisch wertvolle Gebiete angrenzt, sind für die landschaftspflegerischen Maßnahmen grünordnerische Festsetzungen in Form eines integrierten Grünordnungsplanes notwendig.

Neben den vorhandenen und zu erhaltenden Busch- und Baumbeständen werden für die künftige Bebauung Bepflanzungsvorschläge erbracht. Hierbei ist besonders auf die Baugebietsränder zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft Wert zu legen.

Pflanzgrößen:

Alleebäume:	Hochstämme mit StU 18/20 cm
Bäume:	Großbaum:
	Hochstämme mit StU 12/14 cm
	Stammbusch mit 250 - 400 cm Höhe
	Kleinbaum:
	Hochstämme mit StU 8/10 cm
	Stammbusch mit 300 - 350 cm Höhe
Sträucher:	80 - 150 cm Höhe

Pflanzliste:

Vorschlag der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

a) Alleebäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus nigra	Säulen-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

c) Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel (Espe)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-, Schimmel-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

d) Nadelgehölze

Abies alba	Weiß-Tanne
Larix decidua	Lärche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer, Föhre
Taxus baccata	Eibe

e) Sträucher

Coryllus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide (Korbweide)
Salix viminalis	Flecht-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

f) Klettergehölze

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidate „Veitchii“	Selbstklimmer Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

g) Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:

Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe (Nana)

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

a) Wasserversorgung

Das Baugebiet kann vom Zweckverband Isar-Vils-Gruppe ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Für alle Neuanschlüsse gelten die einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils Adlkofen.

b) Abwasserbeseitigung

In der Ortschaft Deutenkofen besteht derzeit noch keine Kanalisation Projektiert ist die Kanalisation im Tennsystem mit Erdklärbeckenanlage für ca. 250 EGW.
Es ist vorgesehen, das unverschmutzte Oberflächenwasser über Zisternen, Sickerschächte o.ä. mit Anschluß an den Oberflächenwasserkanal und Weiterleitung in den Pöffelkofener Graben abzuführen.

c) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche für die geplante Bebauung liegt ausreichend tief.
Es muß dennoch damit gerechnet werden, daß bei der Gründung der Gebäude wasserführende Schichten angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind bei den einzelnen Bauvorhaben zu treffen.

d) Oberflächenversiegelung

Die Bodenversiegelung (Asphaltierung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die befestigten Freiflächen, KFZ-Stellplätze und KFZ-Stauräume versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen u.ä.).

IX. MÜLLBESEITIGUNG:

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Landkreisebene.

X. ENERGIEVERSORGUNG:

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die OBAG über die bereits vorhandenen Stromverteilerkästen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel.
Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraße koordinieren lassen, ist rechtzeitig, d.h. ca. 3 Monate vor Baubeginn, die Bezirksleitung Landshut, Luitpoldstraße 27, zu verständigen.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Hinweis:

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

XI. FLÄCHENBILANZ:

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	10 300 qm
Bruttobaufläche (gesamt)	ca.	10 300 qm
abzügl. bestehende Straßen, bebaute Grundstücke	ca.	6 410 qm
Nettobaufläche (Neuplanung)	**ca.**	**3 880 qm**