



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan
GE an der Landshuter Straße - Erweiterung
4. Änderung
Begründung

14. Dezember 2020

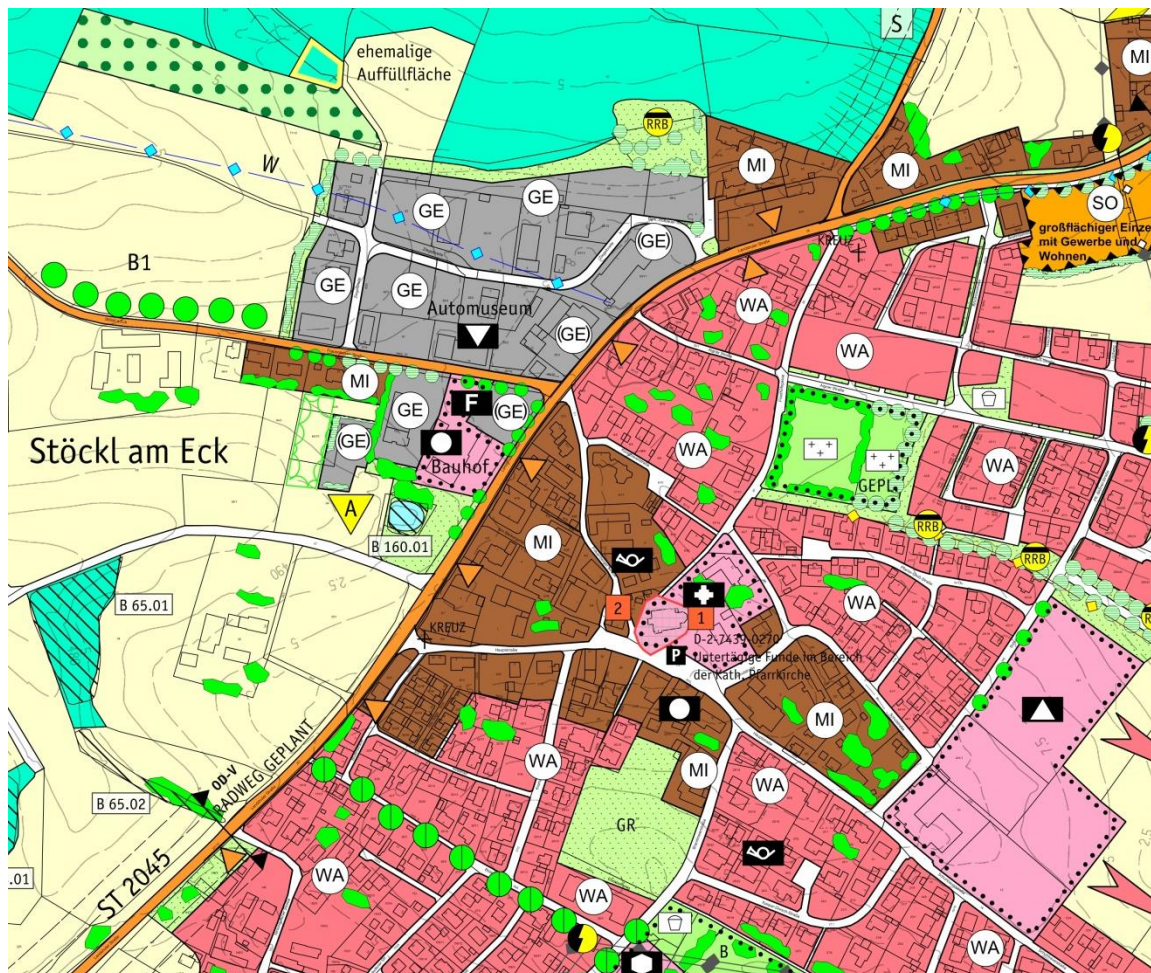
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Frühere Bebauungsplanbegründungen	3
3	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Verfahren	5
5	Städtebauliches Konzept.....	6
5.1	Gewerbegebiet, Bestand und Entwicklung.....	6
5.2	Wohnbedarf, Innenentwicklung	6
5.3	Änderung, Wohnungen im Mischgebiet.....	7
6	Hinweise.....	8
7	Zusammenfassung	8

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. Den Bebauungsplan Gewerbegebiet an der Landshuter Straße – Erweiterung hat die Gemeinde im Jahr 2012 aufgestellt und seitdem zweimal geändert. Am 7. Mai 2018 hat die Gemeinde mit der Durchführung einer dritten Änderung für eine kleine Erweiterung am südwestlichen Rand begonnen, die mit der 16. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wurde. Das Verfahren zur dritten Bebauungsplanänderung ist wegen notwendiger Untersuchungen zur Niederschlagswasserentsorgung noch nicht abgeschlossen.

Anlässlich eines Bauwunsches hat die Gemeinde am 1. Juli 2019 beschlossen, im Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Regelung zur zulässigen Wohnungsanzahl zu treffen. Für einen Großteil des Mischgebiets, die Flurstücke 53, 53/1 und 53/2, wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen. Da die Erschließungsfragen für die o.g. Gebietserweiterung noch nicht geklärt sind, soll die Regelung für das Mischgebiet nun in einem eigenen Verfahren – der vorliegenden vierten Bebauungsplanänderung – vorgezogen werden. Die Festsetzung zur Wohnungszahl im Mischgebiet kann von der Planung der Erweiterung am anderen Ende des Geltungsbereiches sachlich getrennt werden. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.



2 Frühere Bebauungsplanbegründungen

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 23. Juli 2012 (KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut) bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt. Auch die Begründungen zur 1. Bebauungsplanänderung vom 22. September 2014 und zur 2. Bebauungsplanänderung vom 20. Mai 2016 (beide Architekturbüro Pezold, Warthenberg) bleiben weiterhin gültig.

3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Für ein Grundstück an der Landshuter Straße, Flurstück 53/1, Gemarkung Adlkofen, wurde im Jahr 2019 bei der Gemeinde ein Bauwunsch für ein Wohnhaus mit 20 Apartments eingereicht. Auf dem Grundstück sind bereits fünf Wohnungen genehmigt, weitere Wohnungen wären entsprechend den eingereichten Plänen in einem Umbau oder Neubau im hinteren Grundstücksbereich zu erwarten. Die obere Abbildung zeigt das geplante Appartementhaus von der Landshuter Straße aus, die untere Abbildung zeigt eine Schrägansicht des Appartementhauses, des bestehenden Hauses (Satteldach) und daran angebaut ein weiteres Gebäude.



Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Mischgebiet und teilweise als Grünfläche festgesetzt. Früher befand sich eine Fassadenbaufirma auf dem Gelände. Das Areal war in einem vorhergehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Landshuter Straße – Erweiterung“ im Jahr 2012 in ein Mischgebiet geändert. Die Wohnungen werden derzeit vom Landkreis Landshut als Asylbewerberunterkunft genutzt. Auf dem Nachbargrundstück Landshuter Straße 31 befinden sich noch kleine Gewerbebetriebe. Im Bereich der dahinter liegenden Grundstücke Bgm.-Hofbauer-Straße 2a, 2b, 2c ist mittlerweile eine reine Wohnbebauung entstanden.

Das eingereichte Bauvorhaben sieht ebenfalls eine reine Wohnbebauung vor. Die Gemeinde hat Bedenken, dass diese Entwicklung letztlich zu Konflikten mit Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft führt, sei es auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück, oder im daran anschließenden Gewerbegebiet. Wenn die Wohnbebauung überhandnimmt, besteht die Gefahr, dass die Zweckbestimmung eines Mischgebiets nicht mehr erfüllt ist und sich das Gebiet in ein allgemeines Wohngebiet wandelt. Für die Betriebe im anschließenden Gewerbegebiet können in diesem Fall Einschränkungen entstehen, die den Fortbestand der ausgeübten Nutzung und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten erschweren.

Der Standort des Bauvorhabens ist zudem stark von Verkehrslärm der Staatsstraße betroffen und liegt im Lärmpegelbereich von über 50 dB(A) zur Nachtzeit (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Lageplan „Schallschutz-Bezugsflächen“ zum Bebauungsplan). Für die Wohnbebauung ist dieser straßennahe Bereich deshalb weniger gut geeignet als andere Standorte.



Der Bebauungsplan soll durch eine Begrenzung der Wohnungszahl erreichen, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Mischgebiet zugunsten gewerblicher Nutzungen eingeschränkt wird und kein Ungleichgewicht zwischen Wohnen und Gewerbe entsteht.

4 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. 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 Städtebauliches Konzept

5.1 Gewerbegebiet, Bestand und Entwicklung

Die Gemeinde Adlkofen hat zwei Gewerbegebiete im Hauptort, das Gewerbegebiet Setzensack und das Gewerbegebiet an der Landshuter Straße, die im Flächennutzungsplan mit Flächen von 6,5 ha und 5,3 ha ausgewiesen sind. In den zahlreichen Nebenorten der Gemeinde sind nur zwei kleine Gewerbegebiete zur Sicherung bestehender Betriebe dargestellt, in Jenkofen (1,5 ha) und in Göttlkofen (0,5 ha). Die Gemeinde hat sich bewusst dafür entschieden, die gewerbliche Entwicklung auf den Hauptort zu konzentrieren, um einer Zersiedelung des Gemeindegebietes entgegenzuwirken. Ohne die Eigenständigkeit der anderen Ortsteile in Frage zu stellen, soll der Hauptort in seiner Funktion als Wirtschaftsstandort gestärkt und entwickelt werden (vgl. Bebauungsplan GE an der Landshuter Straße Erweiterung, Begründung vom 23. Juli 2012, Seite 16). Dazu hat die Gemeinde das Gewerbegebiet an der Landshuter Straße im Jahr 2012 erweitert und unter Berücksichtigung bestehender Betriebe mit Emissionskontingenten auf die Umgebung abgestimmt.

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen mit teils lokaler, teils überörtlicher Reichweite angesiedelt: ein Autohaus, eine Spedition, ein Baugeschäft, eine Schlosserei, ein Hersteller von Gabionensystemen, ein Unternehmen für Kommunaltechnik sowie weitere Betriebe u.a. aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie. Südlich des Gewerbegebiets befindet sich der Gemeindebauhof. Einige Grundstücke der Erweiterungsfläche sind noch nicht bebaut. Im Gebiet gibt es über reine Neuansiedlungen hinaus auch Wandel durch Umsiedlung oder Schließung von Betrieben und die Etablierung von Nachnutzungen, wie z.B. nach der Verlegung des Netto-Lebensmittelmarktes in einen Neubau am östlichen Ortseingang. Das Gewerbegebiet hat durch seine zentrumsnahe Lage und fußläufige Erreichbarkeit auch Bedeutung für die örtliche Nahversorgung.

Die Lage am Rand des Hauptortes erlegt dem Gewerbegebiet auch Einschränkungen auf. In der Umgebung gibt es Außenbereichsanwesen, allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Im Bebauungsplan sind Lärmkontingente festgesetzt, die den Gewerbelärm auf ein der Umgebung zumutbares Maß begrenzen – auf die schalltechnische Untersuchung¹ zum Bebauungsplan wird verwiesen. Auf dieser Grundlage bietet das Gewerbegebiet an der Landshuter Straße dauerhafte und zukünftige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für kleine und mittlere Gewerbebetriebe. Die Gemeinde hält an dem städtebaulichen Konzept fest, die Gewerbeentwicklung am Hauptort zu konzentrieren, und möchte das Gewerbegebiet vor weiteren möglichen Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung schützen.

5.2 Wohnbedarf, Innenentwicklung

In der Gemeinde Adlkofen besteht – wie in der gesamten Region – eine starke Nachfrage nach Wohnungen. Die Gemeinden sind dazu angehalten, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in der Bauleitplanung gerecht zu werden und dabei den Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vorrang vor einer Besiedelung des Außenbereichs zu gewähren. In Adlkofen werden beide Ansätze verfolgt. Neben der Ausweisung neuer Wohngebiete hat die Gemeinde in den letzten Jahren verstärkt die Bebauung von Baulücken mit Bebauungsplänen oder Bebauungsplanänderungen gefördert, z.B. in den Baugebieten Nirschlkofen, Schuhbauerfeld oder im Baugebiet Ortseingang I.

Die Errichtung eines Wohnhauses mit 20 Appartements auf einem ehemaligen, teilweise brachliegenden Gewerbegrundstück kann grundsätzlich als Maßnahme der Innenentwicklung und als flächensparende Siedlungsweise betrachtet werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine flächensparende und damit auch dichte Bebauung zwar anzustreben ist, aber unter dem grundsätzlichen Vorbehalt, dass flächensparende Siedlungsformen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten bedürfen, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen.

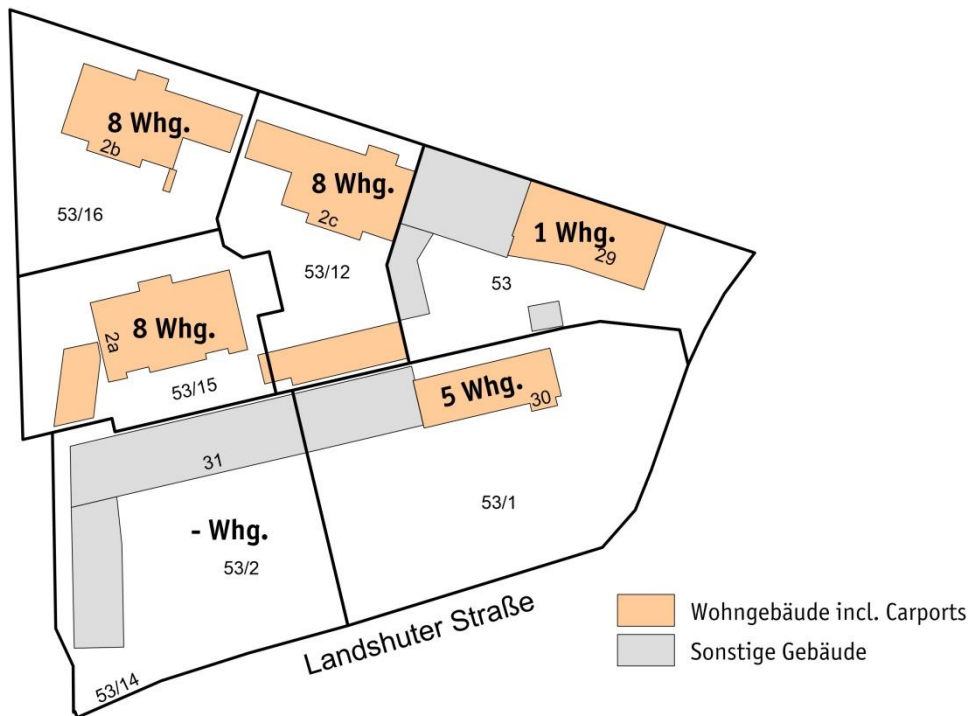
Eine Wohnbebauung im geplanten Ausmaß kann zusammen mit den bereits vorhandenen Wohngebäuden zu Immissionskonflikten mit den Betrieben im Gewerbegebiet führen. Aus diesem Grund soll sich die zukünftige Nutzung des Mischgebiets nicht auf Wohnungen beschränken. Auf dem Grundstück können neben Wohnungen auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden, wie es die Zweckbestim-

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „GE – An der Landshuter Straße – Erweiterung“ der Gemeinde Adlkofen; BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 3. Mai 2012

mung eines Mischgebiets vorsieht. Einer umfassenden Wiedernutzung des Geländes steht der Bebauungsplan weder in der gültigen, noch in der geplanten Form entgegen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden nicht geändert.

5.3 Änderung, Wohnungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es derzeit 30 Wohnungen (siehe Abbildung). Ein Großteil der Wohnungen ist erst in den letzten Jahren in drei Mehrfamilienhäusern auf den Flurstücken 53/12, 53/15 und 53/16 entstanden. Das Gewerbe ist entsprechend rückläufig. Von einem Baugeschäft, einem Fassadenbauunternehmen und einer Schreinerei ist nur letztere im Mischgebiet verblieben. Als Nachfolgebetriebe haben sich zeitweise ein Reifenservice, ein Imbissstand, ein Abbruchunternehmen und ein Metallgestaltungsbetrieb angesiedelt, die das Gebiet jedoch nicht ausfüllen.



Die Wohngebäude incl. Carports überwiegen mit 1.763 m² Grundfläche die sonstigen Gebäude (1.215 m²). Das Bauvorhaben auf dem Flurstück 53/1, ein Wohnhaus mit 20 Apartments und einer Grundfläche von 420 m² würde den Nutzungsschwerpunkt weiter hin zum Wohnen verschieben. Bei einer Fortsetzung der Entwicklung im Nebengebäude oder auf dem Nachbargrundstück 53/2 kann ein Ungleichgewicht entstehen, das zur Funktionslosigkeit des Mischgebiets führt. Spätestens in diesem Fall sind städtebauliche Spannungen zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet zu erwarten, zumal die auf das Mischgebiet abgestimmten Emissionskontingente des Gewerbegebiets dann zu hoch wären.

Mit der Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl soll im Mischgebiet ein Anreiz geschaffen werden, neben einem weiterhin möglichen Zubau von Wohnungen einen Anteil an gewerblichen Nutzungen beizubehalten oder neu anzusiedeln. Der Festsetzung der Wohnungsanzahl wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Wohnungsbestand wird nicht angetastet – die Festsetzung geht über den vorhandenen Bestand hinaus.
- Wohnungen sollen auf allen Grundstücken im Mischgebiet zulässig sein.
- Die Festsetzung soll Raum für gewerbliche Nutzungen lassen.
- Die drei Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 53/12, 53/15 und 53/16 schöpfen die zulässige Wohnungszahl bereits aus. Auf diesen – erst kürzlich bebauten – Grundstücken sind keine zusätzlichen Wohnungen möglich.
- Die Anzahl wird grundstücksflächenbezogen festgesetzt – auf größeren Grundstücken sind mehr Wohnungen zulässig, auf kleinen Grundstücken weniger.
- Im südlichen Teil des Mischgebiets, der im Lärmpegelbereich über 50 dB(A) nachts liegt, werden je m² Grundstücksfläche weniger Wohnungen zugelassen als im nördlichen Teil.

Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung ergänzt:

- 1.1.1 *In Wohngebäuden im Mischgebiet ist folgende Anzahl von Wohnungen zulässig:*
- im MI1 und MI1.1 höchstens eine Wohnung je 250 m² Grundstücksfläche
- im MI2 und MI3 höchstens eine Wohnung je 150 m² Grundstücksfläche
Bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungszahl ist das Ergebnis kaufmännisch zu runden
(Hinweis: bei der Grundstücksfläche sind festgesetzte private Grünflächen mitzurechnen)

Die Festsetzung bestimmt für die einzelnen Grundstücke folgende Wohnungszahlen als Obergrenze:

Flurstück	Grundstücksfläche	Regelung	Anzahl Wohnungen
Gesamt	9.555 m²		52
53	1.409 m ²	1 Whg. je 150 m ²	9
53/1	2.356 m ²	1 Whg. je 250 m ²	9
53/2	2.022 m ²	1 Whg. je 250 m ²	8
53/12	1.196 m ²	1 Whg. je 150 m ²	8
53/15	1.231 m ²	1 Whg. je 150 m ²	8
53/16	1.340 m ²	1 Whg. je 150 m ²	9

Gegenüber den 30 vorhandenen Wohnungen sind demnach weitere Wohnungen möglich. Die Wohnungsgröße wird im Bebauungsplan nicht begrenzt. Wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 realisiert werden soll, bleibt jedoch bei üblichen Wohnungsgrößen noch Fläche für gewerbliche Nutzungen auf den Grundstücken.

6 Hinweise

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

7 Zusammenfassung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der Landshuter Straße - Erweiterung beschränkt die Gemeinde die zulässige Anzahl von Wohnungen im Mischgebiet.

Adlkofen, den

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