



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Nirschlkofen
6. Änderung
Begründung

20. Mai 2016

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 2 | Frühere Bebauungsplanbegründungen | 4 |
| 3 | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 4 | Verfahren | 4 |
| 5 | Änderung | 5 |
| 6 | Auswirkungen | 5 |
| 7 | Hinweise | 6 |
| 8 | Zusammenfassung | 7 |

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

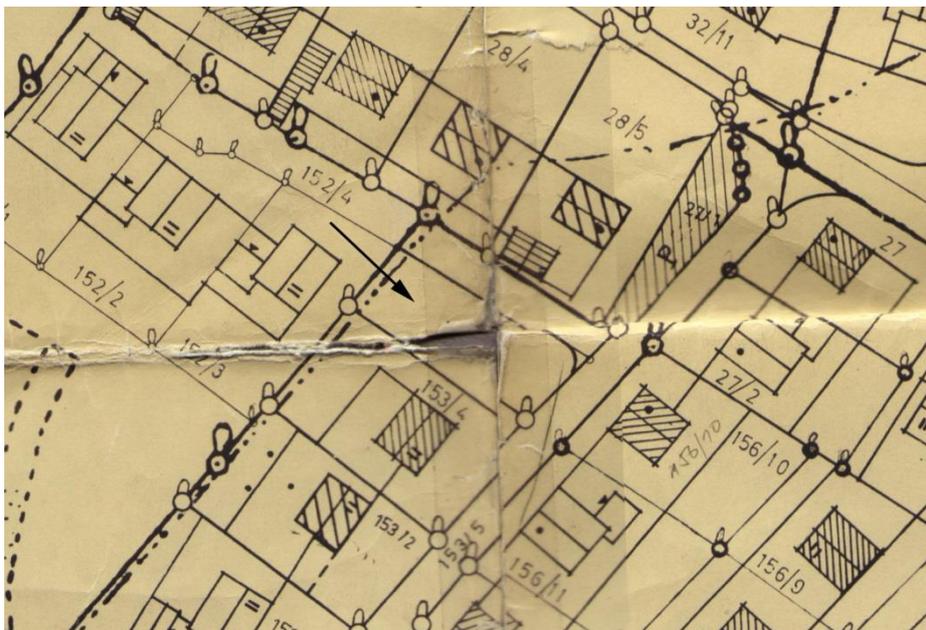
Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Wohngebiet Nirschkofen hat die Gemeinde im Jahr 1962 den Bebauungsplan „Nirschkofen“ aufgestellt, der im Jahr 1963 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde. Seitdem wurde der Bebauungsplan fünfmal geändert. Am 26. Oktober 2015 hat der Gemeinderat Adlkofen beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

2 Frühere Bebauungsplanbegründungen

Die Begründungen der früheren Bebauungsplanfassungen bleiben weiterhin gültig und werden durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt. Die früheren Bebauungsplanfassungen sind in der Präambal auf dem Plan aufgeführt.

3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauwunsch für das Flurstück 153 in der Nirschkofener Straße. Für das Grundstück war von Anfang an keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan). Dem damaligen Bebauungsplan und seiner Begründung lässt sich keine konkrete Absicht dafür entnehmen, z.B. für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche oder einer Verkehrsfläche. Es ist anzunehmen, dass eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken beabsichtigt war. Das Grundstück bildete bisher zusammen mit dem Nachbargrundstück 153/4 ein 1.230 m² großes Baugrundstück und wurde hauptsächlich als Garten genutzt.



Aus heutiger Sicht sind für die Bereitstellung von Wohnbauflächen verstärkt Baulücken und mögliche Nachverdichtungen in bestehenden Baugebieten in den Blick zu nehmen, damit die Ausdehnung der Siedlungen in die Landschaft und der damit einhergehende Flächenverbrauch eingedämmt werden kann. Die Gemeinde greift den Antrag auf und nimmt ihn zum Anlass, um mit einer Bebauungsplanänderung Baurecht auf dem Flurstück 153 zu schaffen. Die Bebauung entspricht dem Ziel der Gemeinde, den Bedarf nach Wohnungen vorrangig innerhalb der bestehenden Baugebiete abzudecken.

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

Zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche auf Flurstück 153



Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hausnummern Nirschlkofener Straße 17 bis 27 ist grundstücksübergreifend festgesetzt und endet bisher auf dem Flurstück 153/4 (Hausnummer 27). Sie wird auf das Flurstück 153 erweitert. Der Abstand zur Nirschlkofener Straße und zur hinteren Grundstücksgrenze wird aus dem Bestand übernommen (7 m und 8 m). Da das Baugrundstück verhältnismäßig schmal ist, wird zur Stichstraße im Nordosten ein Abstand von 3 m festgesetzt. Für das Baugrundstück gelten im Übrigen die gleichen Festsetzungen, wie für die anderen Grundstücke, auf die sich diese überbaubare Grundstücksfläche erstreckt. Das gilt auch für die Firstrichtung, die bei allen Wohnhäusern entlang der Nirschlkofener Straße und entlang der Stichstraße einheitlich nach dem Bebauungsplan ausgerichtet ist.



Auf dem Grundstück könnte demnach z.B. ein zweigeschossiges Wohnhaus mit 10 x 8,5 m entstehen, siehe Abbildung rechts. Bei dieser Situierung müssten Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück übernommen werden (im Bereich der Garage).

Alternativ kann das Gebäude um 3 m weiter Richtung Nordwesten verschoben werden, wenn keine Abstandsflächenübernahme möglich ist.

6 Auswirkungen

Die Nachverdichtung lässt keine erheblichen Nachteile für umliegende Nutzungen erwarten, weil die Baugrenzen große Abstände zur Nachbarbebauung gewährleisten. Grundsätzlich ist bei Nachverdichtungen auch die Leistungsfähigkeit der Straßenerschließung zu überprüfen: in der Umgebung sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen, so dass Besucher ggf. auf der Fahrbahn parken. Ein ursprünglich geplanter öffentlicher Parkplatz an der Nirschlkofener Straße wurde nicht realisiert. Zudem geht durch die Anlage neuer Grundstückszufahrten ein Teil eben dieser Abstellmöglichkeiten auf der Fahrbahn verloren. Bei einem erheblichen Parkplatzdefizit können städtebaulich bedenkliche Zustände entstehen, wenn z.B. Rettungs- oder Feuerwehrfahrzeuge behindert werden.

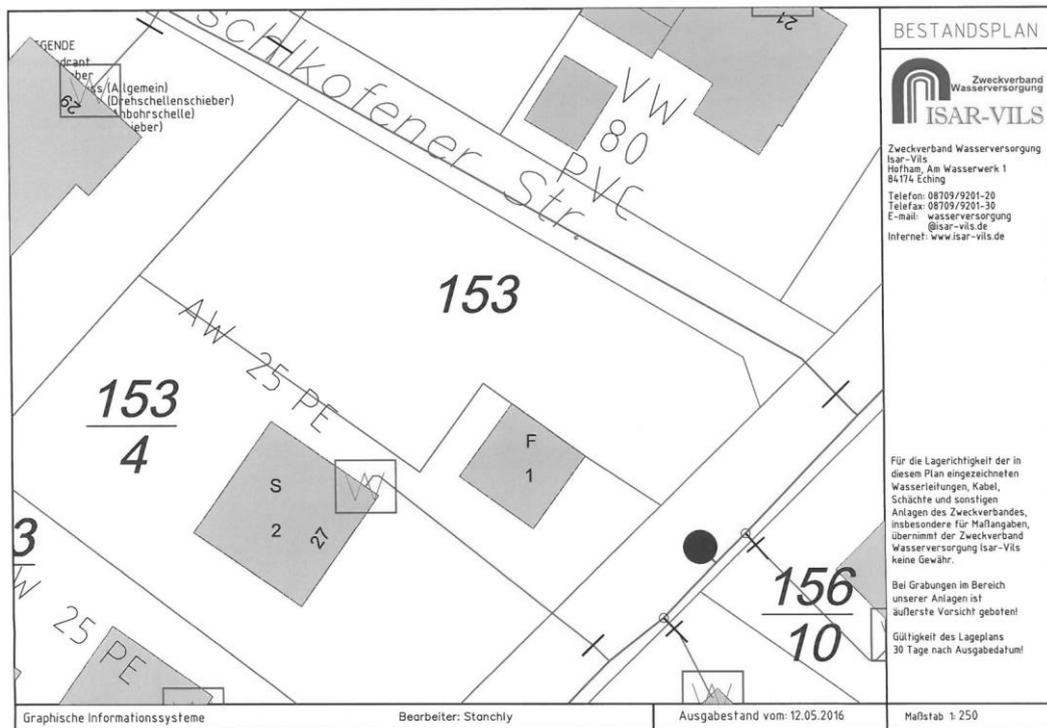
Bei der vorliegend geplanten Nachverdichtung sind diese Zustände aufgrund des geringen Zuwachses noch nicht zu erwarten, zumal inzwischen – anders als im ursprünglichen Bebauungsplan - zwei private Stellplätze pro Wohnung über 60 m² Wohnfläche auf dem Baugrundstück errichtet werden müssen (Stellplatzsatzung der Gemeinde). Allerdings wurden auch bei der 5. Bebauungsplanänderungen zusätzliche Gebäude zugelassen.

Bei weiteren Nachverdichtungen sollte deshalb die Anlage öffentlicher Stellplätze, die Erhöhung des Stellplatzschlüssels oder die Beschränkung der Breite von Grundstückszufahrten erwogen werden.

7 Hinweise

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 der geplante Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen mit Trink- und Brauchwasser (siehe beiliegenden Plan) versorgt werden kann.
- Für Leitungen auf privatem Grund ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit 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 404. 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 13,33 l/s mit einem Vordruck von 1,5 bar sowie über zwei Stunden zur Verfügung.
- Auf die Satzungen des Zweckverbands wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen 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.
- Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.
- Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.



8 Zusammenfassung

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Nirschlkofer“ wird an der Nirschlkoferer Straße ein zusätzliches Wohnhaus auf einer bisher nicht bebaubaren Fläche zugelassen. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Adlkofen, den

.....
Rosa-Maria Maurer, 1. Bürgermeisterin