



Gemeinde Adlkofen
Einfacher Bebauungsplan
Pattendorf
Begründung

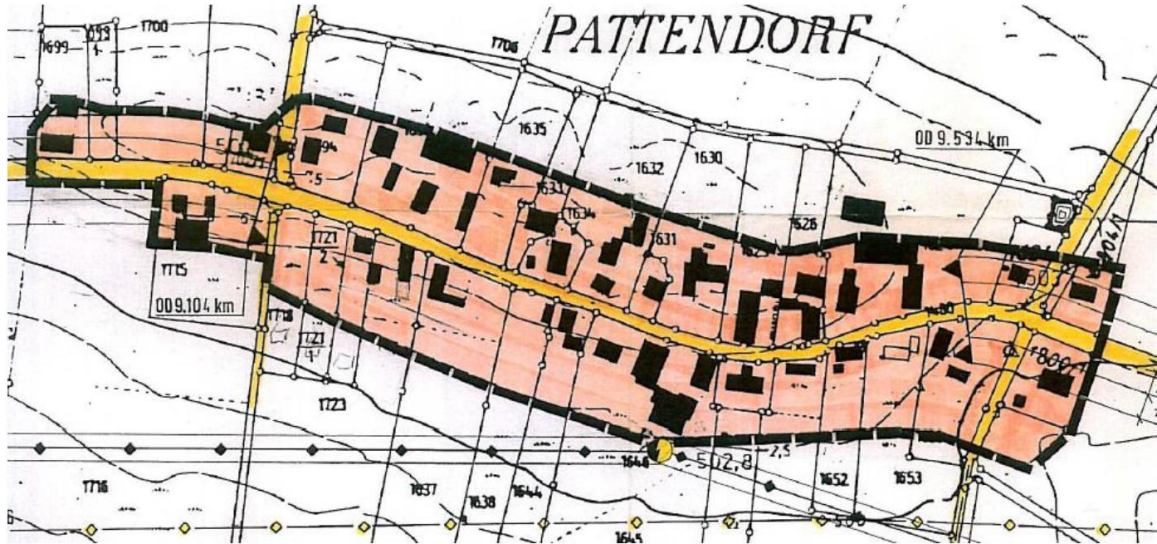
19. Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

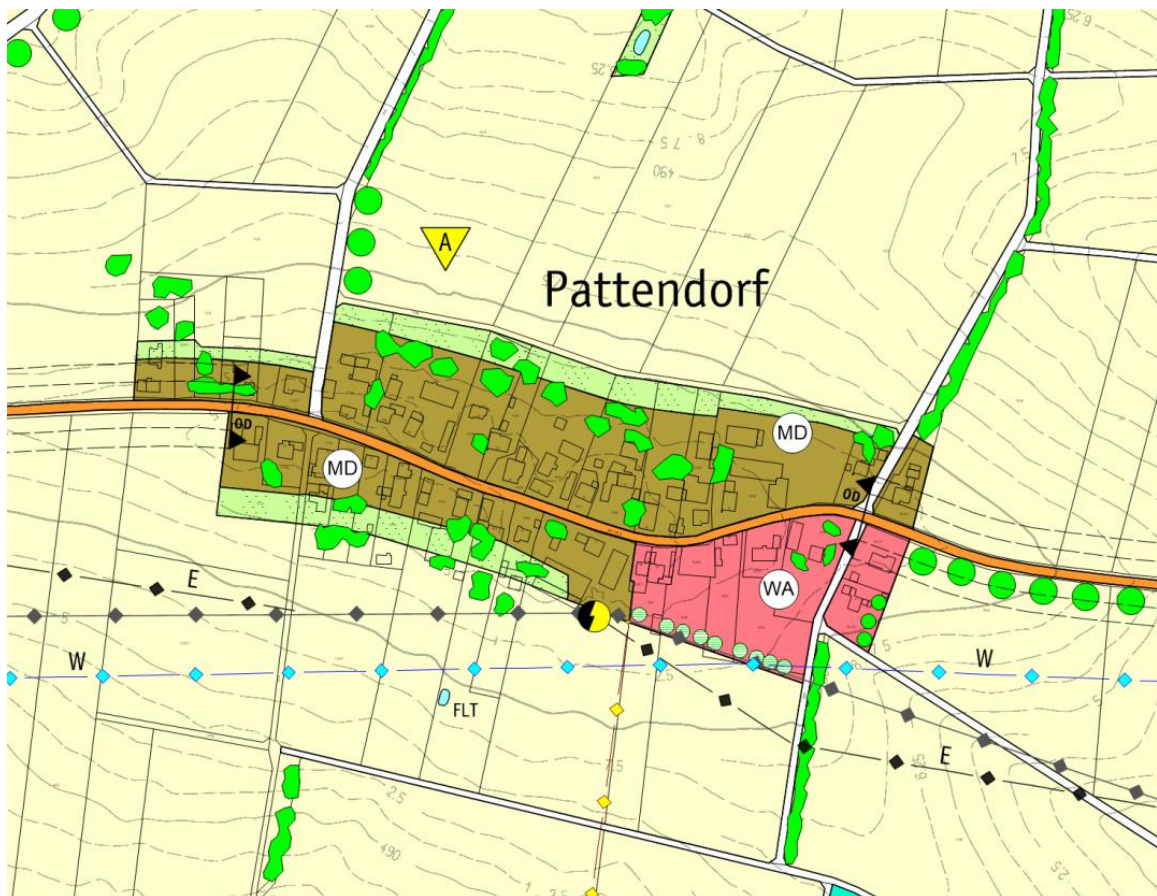
1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
3	Verfahren	5
4	Konzept und Regelungen	5
4.1	Einfacher Bebauungsplan	5
4.2	Hausformen und Wohnungsstruktur	6
4.3	Stellplätze	7
4.4	Verkehrsflächen, Erschließung	7
5	Hinweise	8
6	Zusammenfassung	9

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan. Für den Ortsteil Pattendorf besteht eine Innenbereichssatzung (§ 34 Abs. 4 BauGB) vom 8. Dezember 1994 (siehe Abbildung, Lage Satzungsgebiet). Die Satzung beschränkt sich auf die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.



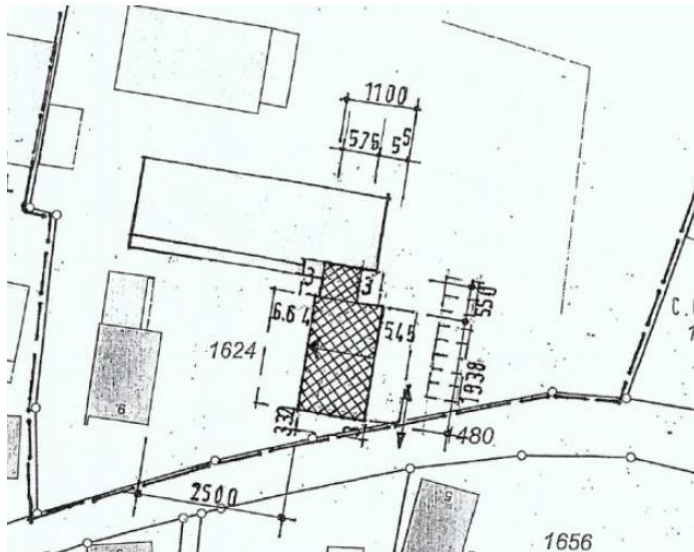
Im Flächennutzungsplan ist Pattendorf teils als Dorfgebiet, teils als Wohngebiet dargestellt (siehe Abbildung unten, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Der Gemeinderat Adlkofen hat am 22. Oktober 2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Ortsteil aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung 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. 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.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans in Pattendorf ist der Bauantrag für ein Reihenhaus mit vier Teilgebäuden auf dem Anwesen Pattendorf 6 (Flurstück 1624, Gemarkung Adlkofen, siehe Lageplan). Das Reihenhaus soll ein ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Gebäude ersetzen. Östlich des Reihenhauses sind acht Stellplätze geplant. Die kleinteilige Parzellierung mit Grundstücksbreiten von weniger als 5 m für die Reihenmittelhäuser hat die Gemeinde dazu veranlasst, die Wohnungsdichte im Ortsteil zu überprüfen und in einem Bebauungsplan zu regeln.



Da in Pattendorf 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 oder die Grundstücksgröße sind kein Kriterium hierfür. Die Realisierung einer hohen Anzahl von Wohneinheiten oder einer Appartementbebauung würde in Pattendorf zu einer grundlegenden Veränderung des bisher ländlich strukturierten Ortsteiles führen. Die bestehende Kläranlage in Pattendorf 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 Erschließung der Grundstücke erfolgt überwiegend über die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße, an der kaum öffentliche Stellplätze für Besucher oder Lieferanten angelegt werden können. Nachdem im Ortsteil Pattendorf 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 Pattendorf wie auch in anderen Ortsteilen der Gemeinde 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 Siedlungs-

körpern nutzen zu können und das Verkehrsaufkommen zu begrenzen (Kapitel B II, Grundsatz 1.1 des Regionalplans).

- Die Straßen haben teils 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. Pattendorf 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 Pattendorf spricht. Die konkreten Werte stehen aber für eine verhältnismäßig geringe Dichte, die auch für Pattendorf geeignet scheint. Die gleichen Werte wurden auch für große Teile von Günzkofen und Deutenkofen festgesetzt (einfache Bebauungspläne „Günzkofen Altbestand“ und „Deutenkofen“).

Nach einer Auswertung der Gemeinde gibt es in Pattendorf ca. 54 Wohnungen. Im Durchschnitt leben in der Gemeinde Adlkofen 2,42 Menschen in einer Wohnung¹. Die Gesamtfläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich beträgt 59.250 m² und setzt sich aus Grundstücken mit Flächen von 320 m² bis 4.600 m² zusammen. Die festgesetzte Wohnungsdichte von einer Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche lässt im Geltungsbereich insgesamt bis zu 187 Wohnungen zu. Ausgehend von den vorhandenen 54 Wohnungen im Geltungsbereich entspricht das einem Zuwachs von bis zu 133 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. 133 zusätzlichen Wohnungen im Geltungsbereich. Bisher gibt es keine Begrenzung. Reihenhäuser werden als ortsuntypische Hausform mit kleinteiliger Parzellierung ausgeschlossen; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Siedlungsbestand gibt es keine Reihenhäuser.

¹ Quelle statistisches Landesamt Bayern: Adlkofen Stand 2017: 4.220 Einwohner, 1.746 Wohnungen

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.

Für den Bestandsschutz werden für einen Teilbereich des Geltungsbereichs abweichende Werte festgesetzt. Das vorhandene Baurecht soll nicht übermäßig eingeschränkt werden. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der genehmigten Wohnungen in Pattendorf durchgeführt, um festzustellen, bei welchen 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 nur auf einem Grundstück nicht eingehalten:
 - Flurstück 1653/1, Pattendorf 7
6 Wohnungen auf 1.384 m² Grundstücksfläche
- Die Regelung „höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude“ wird im Bestand nur bei drei Gebäuden nicht eingehalten:
 - Pattendorf 7 6 Wohnungen

Für dieses Grundstück und das Gebäude wird zum erweiterten Bestandsschutz die Wohnungszahl individuell festgesetzt, so dass die vorhandenen Wohnungen weiterhin zulässig sind (siehe Festsetzung 2.4). Die Beschränkungen greifen somit vor allem für Neubauten, Umbauten oder neu gebildete Grundstücke.

4.3 Stellplätze

Obwohl die vorgesehenen Festsetzungen die bauliche Entwicklung in Pattendorf nicht forcieren, sondern geringfügig beschränken, ist bei Nachverdichtungen zu berücksichtigen, dass die Grundstücke überwiegend von der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße erschlossen werden. Durch das Parken auf der Straße kann daher die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Die Gemeinde kann in Pattendorf kaum öffentliche Parkplätze für Besucher oder Lieferanten herstellen – anders als in einem Neubaugebiet. Aus diesem Grund wird für Pattendorf 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 somit 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 Straßen werden entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Änderung von Straßen ist nicht vorgesehen.

5 Hinweise

Landwirtschaft

- Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Ebenso befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe im Dorfgebiet. Von den bewirtschafteten Flächen und aktiven Betrieben 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)

- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Hofham)

Wasserversorgung

- 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 versorgt werden kann bzw. bereits versorgt wird.
- 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 zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen 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.

Brandschutz

- Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden Unter- bzw. Überflurhydranten 26,66 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.

Erschließungskosten

- 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 von Vorhaben 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 Entwurfs-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband rechtzeitig erfolgen kann.
- Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 Wochen eingeplant werden.

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Adlkofen regelt mit dem einfachen Bebauungsplan Pattendorf 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