



Gemeinde Adlkofen
Bebauungs- und Grünordnungsplan Roßberg
1. Änderung
Begründung

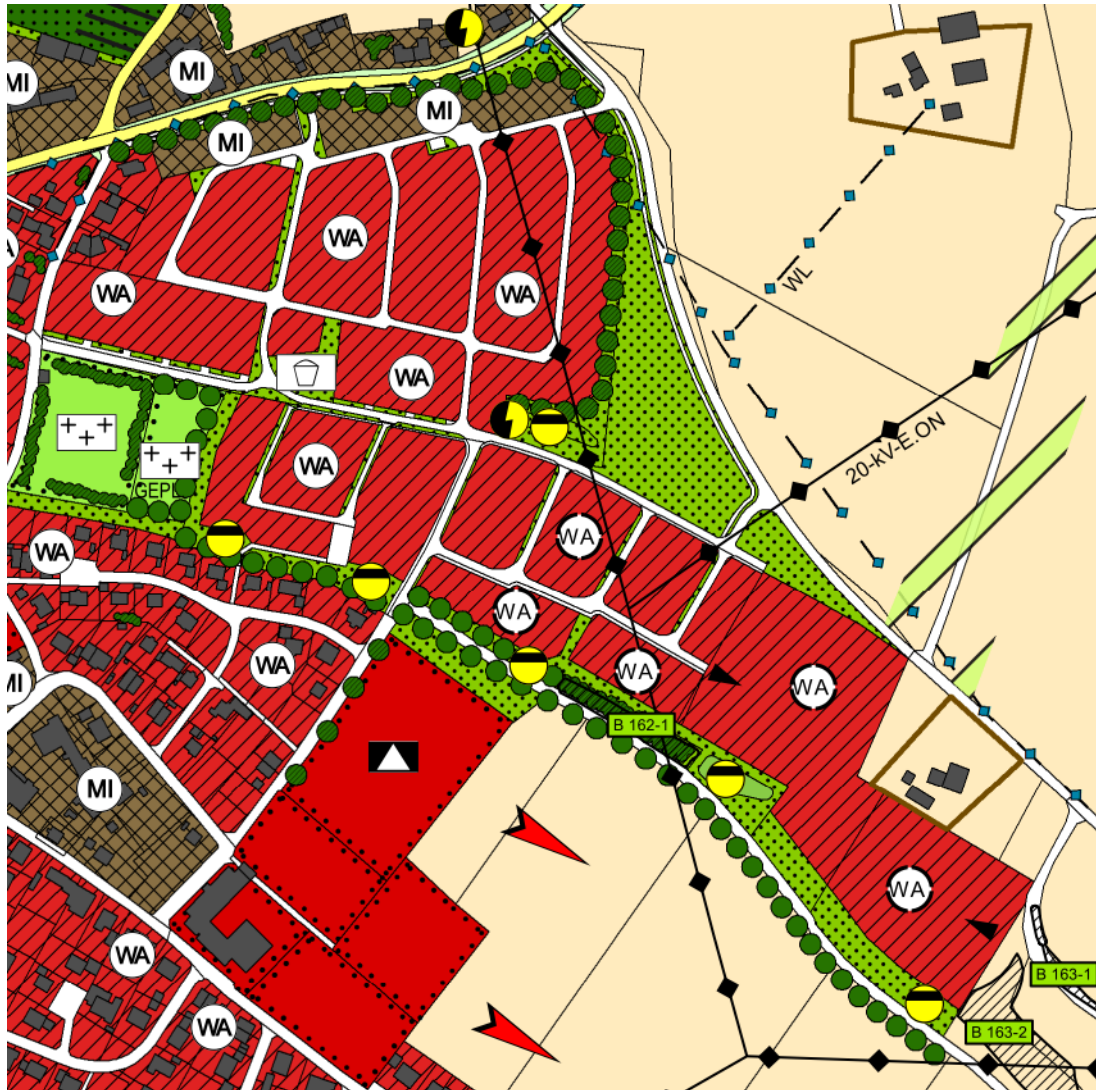
21. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Frühere Bebauungsplanbegründung	4
4	Verfahren	4
5	Änderungen	5
5.1	Anzahl der Wohnungen in Doppelhäusern	5
5.2	Zulässige Grundfläche	6
5.3	Fläche für Fernwärmeverteilerstation	6
5.4	Straßenniveau	7
5.5	Höhenfestsetzungen für Gebäude und Aufschüttungen	7
6	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. Im Jahr 2013 führte die Gemeinde eine 12. Flächennutzungsplanänderung zur Erweiterung und Neuordnung der Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand durch (siehe Abbildung). Damals wurden etwa 3 ha Wohngebiet neu im Flächennutzungsplan dargestellt und eine ebenso große Fläche zum Wohngebiet umgewidmet. Im Jahr 2019 hat die Gemeinde den Bebauungsplan Roßberg aufgestellt, der einen Teil des Wohngebiets umfasst, das in der 12. Flächennutzungsplanänderung neu ausgewiesen wurde. Der Gemeinderat Adlkofen hat am 12. April 2021 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.



Flächennutzungsplan Adlkofen, Ausschnitt aus der 12. Änderung

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans sind Überlegungen der Gemeinde zum Flächensparen in der Siedlungsentwicklung. Der Bebauungsplan sieht überwiegend eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Flächensparende Ansätze sind der hohe Anteil an Doppelhäusern und zwei zulässige Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen 13 und 14. Die Gemeinde möchte die zulässige Anzahl der Wohnungen maßvoll erhöhen, um die überplante Fläche noch besser zu nutzen. Da die Erschließung noch nicht fertiggestellt ist und die Baugrundstücke noch nicht vergeben wurden, sind Änderungen der Festsetzungen ohne Eingriffe in laufende Planungen oder Genehmigungsverfahren möglich. Bei der Gelegenheit soll eine Fläche für eine Fernwärmeverteilerstation festgesetzt werden und die Festsetzungen zur Höhenlage der Straße an Änderungen in der Erschließungsplanung angepasst werden.

3 Frühere Bebauungsplanbegründung

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 1. Juli 2019 bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt (architekturbüro pezold, Wartenberg und Linke + Kerling, Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut (Grünordnung)).

4 Verfahren

Durch die Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt:

- Bei den Verkehrsflächen wird an einigen Stellen die Höhenlage geändert. Überwiegend handelt es sich um kleine Änderungen mit 10 bis 20 cm, nur in einem Abschnitt beträgt die Änderung bis zu 90 cm.
- Im Bereich des stärker geänderten Straßenabschnitts werden auf vier Parzellen Festsetzungen der Gebäudehöhe und für Aufschüttungen angepasst (13a, 13b, 14a und 14b). Eine weitere Höhenbegrenzung wird für den gesamten Geltungsbereich eingeführt.
- Die Anzahl insgesamt zulässiger Wohnungen im Geltungsbereich wird von 56 auf 64 erhöht.
- Für wasserdurchlässige Stellplätze, Zufahrten und Wege wird die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 35 % auf 40 % erhöht.
- Die Art der Nutzung wird für eine 14 m² große Fläche geändert, die für eine Verteilerstation der Fernwärmeversorgung festgesetzt wird.

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 Änderungen

5.1 Anzahl der Wohnungen in Doppelhäusern



Bebauungsplan Roßberg, städtebaulicher Entwurf 2019

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind neun Doppelhäuser zulässig (Parzellen 1, 4, 7, 13, 14, 23, 24, 25, 26, jeweils mit den Teilflächen „a“ und „b“ für die Doppelhaushälften). Bisher darf in jeder Doppelhaushälfte nur eine Wohnung gebaut werden. Bedingt durch die Hanglage des Baugebiets sind einige der Doppelhausgrundstücke verhältnismäßig groß – das betrifft die Parzellen 13, 14 und 23 bis 26. Die Parzellen haben eine durchschnittliche Fläche von 400 m² pro Doppelhaushälfte. Anders als bei den kleineren Parzellen 1, 4 und 7 ist auf diesen Grundstücken zwischen Wohnhaus und Straße noch ausreichend Platz für die Anlage von Stellplätzen. Die südlich der Gebäude gelegenen Gärten werden durch die Anlage zusätzlicher Stellplätze nicht verkleinert. Die Errichtung einer zweiten Wohnung bietet sich auf den genannten großen Doppelhausparzellen außerdem an, weil dort die Gebäude mit Hanggeschoss gebaut werden. Eine zweite Wohnung benötigt – wenn sie im Hanggeschoss liegt – keine interne Erschließung, sondern kann auch über eine Treppe im Freien zugänglich sein. Auf den zwölf großen Parzellen für Doppelhaushälften sind zukünftig zwei Wohnungen zulässig. Die Anzahl insgesamt zulässiger Wohnungen im Baugebiet erhöht sich von 56 auf 64. Dabei ist berücksichtigt, dass auf den Parzellen 13 und 14 auch bisher schon acht Wohnungen zulässig waren, bei einer Bebauung mit Einzelhäusern (zwei Vierfamilienhäuser).

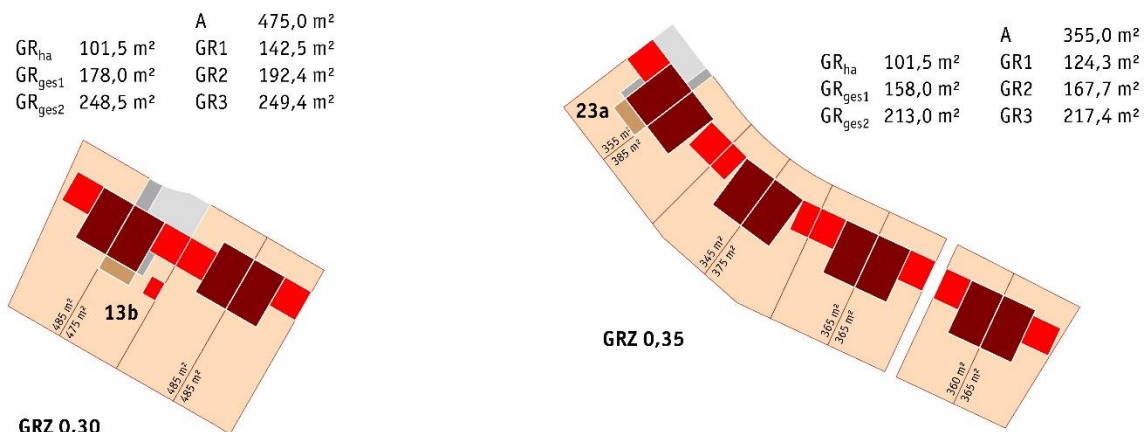
5.2 Zulässige Grundfläche

Für die zusätzlichen Wohnungen sind Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Da die Grundfläche der Stellplätze bei der im Bebauungsplan beschränkten Grundfläche der baulichen Anlagen mitzurechnen ist, wird die zulässige Grundfläche geringfügig erhöht. Damit soll die Errichtung der zusätzlichen Stellplätze erleichtert werden.

Geändert wird lediglich die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche (Festsetzung 3.1). Die Überschreitungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan zweistufig festgesetzt:

- um 35 % der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, d.h. für
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- um weitere 35 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mindestens 30 % aufweist.

Der zweite Wert wird von 35 auf 40 % erhöht. Eine beispielhafte Überprüfung der Grundflächen auf den Parzellen 13b und 23a hat ergeben, dass die geänderte Festsetzung für die Anlage der zusätzlichen Stellplätze ausreicht (siehe Abbildung). Dabei wurde angenommen, dass die gesamte Vorgartenfläche mit Stellplätzen, Zufahrten und Wegen bebaut wird. Diese Anlagen müssen entsprechend der Festsetzung wasserdurchlässig befestigt sein.



Überprüfung Grundflächenfestsetzung (Parzellen 13b und 23a)

Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche hat keine Auswirkung auf das Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Eingriff im Bereich der Parzellen 23 bis 26 wurde ohnehin als hoher Versiegelungsgrad eingestuft; daran ändert sich nichts. Der Eingriff im Bereich der Parzellen 13 bis 14 wurde als geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad eingestuft. Auch dort ergibt sich keine andere Bewertung, weil die Schwelle zum hohen Versiegelungsgrad bei einer Bebauung von 52,5 % der Grundstücksfläche angesetzt wurde. Dieser Schwellenwert wird nicht überschritten:

- bisher $\text{GRZ } 0,3 + 35 \% + 35 \% = 0,51$
- zukünftig $\text{GRZ } 0,3 + 35 \% + 40 \% = 0,525$

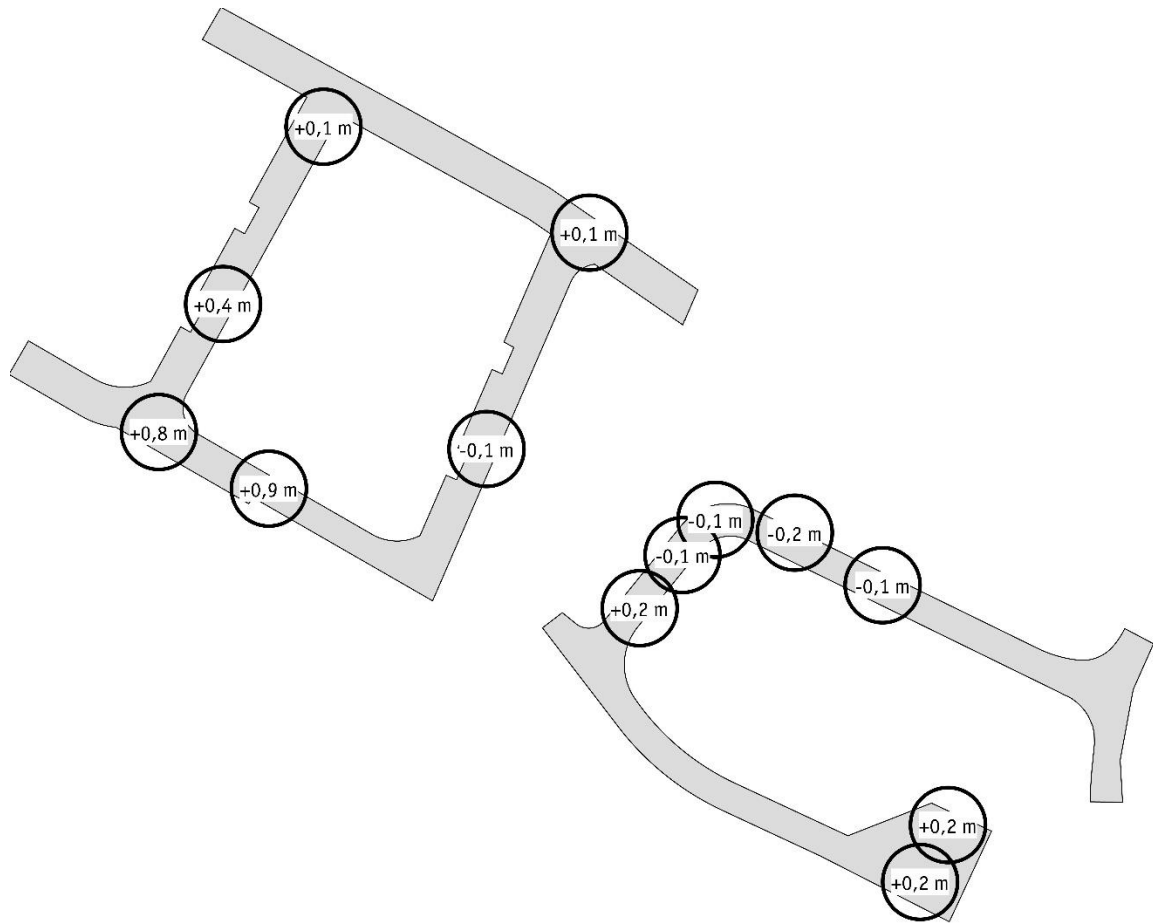
5.3 Fläche für Fernwärmeverteilerstation

An der Aigner Straße wird zulasten der Parzelle 10 eine 14 m² große Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Dort soll eine Verteilerstation für die Fernwärmeversorgung errichtet werden. Es wird festgesetzt, dass an der Ostseite Sträucher zur Eingrünung gepflanzt werden. Bei der Anlage der Station und der Eingrünung ist das Sichtdreieck zu beachten – das Sichtdreieck muss aus Gründen der Verkehrssicherheit freigehalten werden.

5.4 Straßenniveau

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde auf einen Entwurf der Erschließungsplanung abgestimmt. Bei der weiteren Ausarbeitung der Erschließungsplanung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich an einigen Stellen Änderungsbedarf bei der Höhenlage der Straßen ergeben. Die Höhenlage der Straße ist im Bebauungsplan festgesetzt, als Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen. Um Widersprüche zwischen den Bebauungsplanfestsetzungen und dem tatsächlichen Straßenniveau zu vermeiden, werden die Bebauungsplanfestsetzungen an die Erschließungsplanung angepasst.

Die Abbildung zeigt die Änderungen von Festsetzungen des Straßenniveaus für beide geplante Straßen. Im Bereich der Parzellen 13 und 14 wird die Straße um bis zu 90 cm höher geplant als bisher. Dadurch soll ein Tiefpunkt der Straße vor der Parzelle 14 vermieden werden, der bei Starkregenereignissen Probleme verursachen könnte. Im Übrigen sind nur kleine Anpassungen vorgesehen.



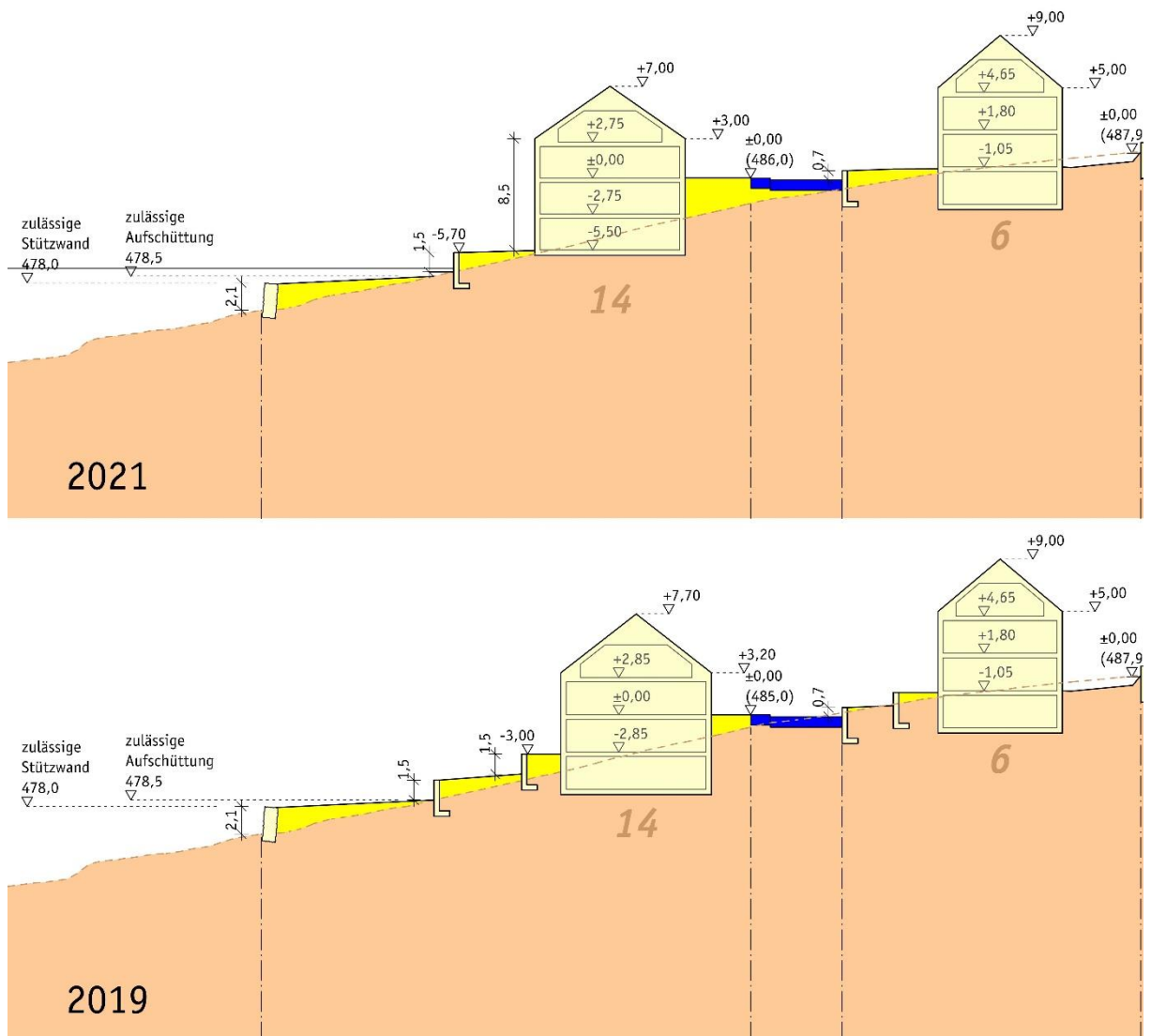
Änderung von Festsetzungen zur Höhenlage der Straßen (Lage und Umfang der Änderung)

5.5 Höhenfestsetzungen für Gebäude und Aufschüttungen

Die Anhebung der Straße vor den Parzellen 13 und 14 wirkt sich auf die Gebäudehöhe aus: die zulässigen Traufwandhöhen und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage der Straße. Während die kleinen Anpassungen an anderen Stellen kaum erheblich sind, wirkt sich die Höhenänderung hier deutlich aus. Die Gebäude könnten nach Anhebung der Straße ebenfalls 90 cm höher werden, gemessen über dem natürlichen Gelände. Dies wird im konkreten Fall dazu führen, dass die Gebäude nicht nur ein Hanggeschoss, sondern zwei Hanggeschosse erhalten, siehe Abbildung auf der nächsten Seite. Die talseitigen Fassaden werden entsprechend höher als bisher geplant.

Ein Teil dieser Höhenentwicklung soll durch Anpassung der zulässigen First- und Traufhöhe kompensiert werden, damit sich die Gebäude weiterhin in die umliegende Bebauung einfügen und nicht als Fremdkörper erscheinen. Die Traufwandhöhe über dem Straßenniveau wird deshalb von 3,20 auf 3,00 m reduziert, die Firsthöhe von 7,70 m auf 7,00 m. Im Wesentlichen wird dadurch das Dachgeschoss verkleinert. Das Erdgeschoss und die beiden Hanggeschosse werden nicht eingeschränkt. Die Abbildung zeigt die zulässige Größe

des Gebäudes. Um eine weitere Fassadenerhöhung durch Abgrabung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Traufwandhöhe über dem geplanten Gelände nicht größer als 8,50 m sein darf (siehe Abbildung, Geländeschnitt 2021, Bemaßung der Fassade auf Parzelle 14). Diese zusätzliche Einschränkung gilt zukünftig im gesamten Baugebiet, wird aber vor allem die Parzellen 13 und 14 betreffen.



Geländeschnitt im Bereich der Parzellen 14 und 6 – Vergleich 2019 und 2021

Für den Bereich zwischen der Straße und den Gebäuden auf den Parzellen 13 und 14 wird die zulässige Höhe von Aufschüttungen von 2 m auf 3 m erhöht, damit das Grundstück dort auch auf das neue Höhengniveau der Straße aufgefüllt werden kann. Zur Anlage der Stellplätze und Garagenzufahrten ist das sinnvoll. In den anderen Grundstücksbereichen bleiben die Festsetzungen für Aufschüttungen und für Stützmauern unverändert.

6 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Roßberg ermöglicht die Gemeinde Adlkofen die Errichtung einer zweiten Wohnung in Doppelhaushälften auf großen Grundstücken. Die Höhenlage der Straße wird an die Erschließungsplanung angepasst.

Adlkofen, den

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