



Gemeinde Adlkofen
Bebauungsplan Schuhbauerfeld - Erweiterung
1. Änderung
Begründung

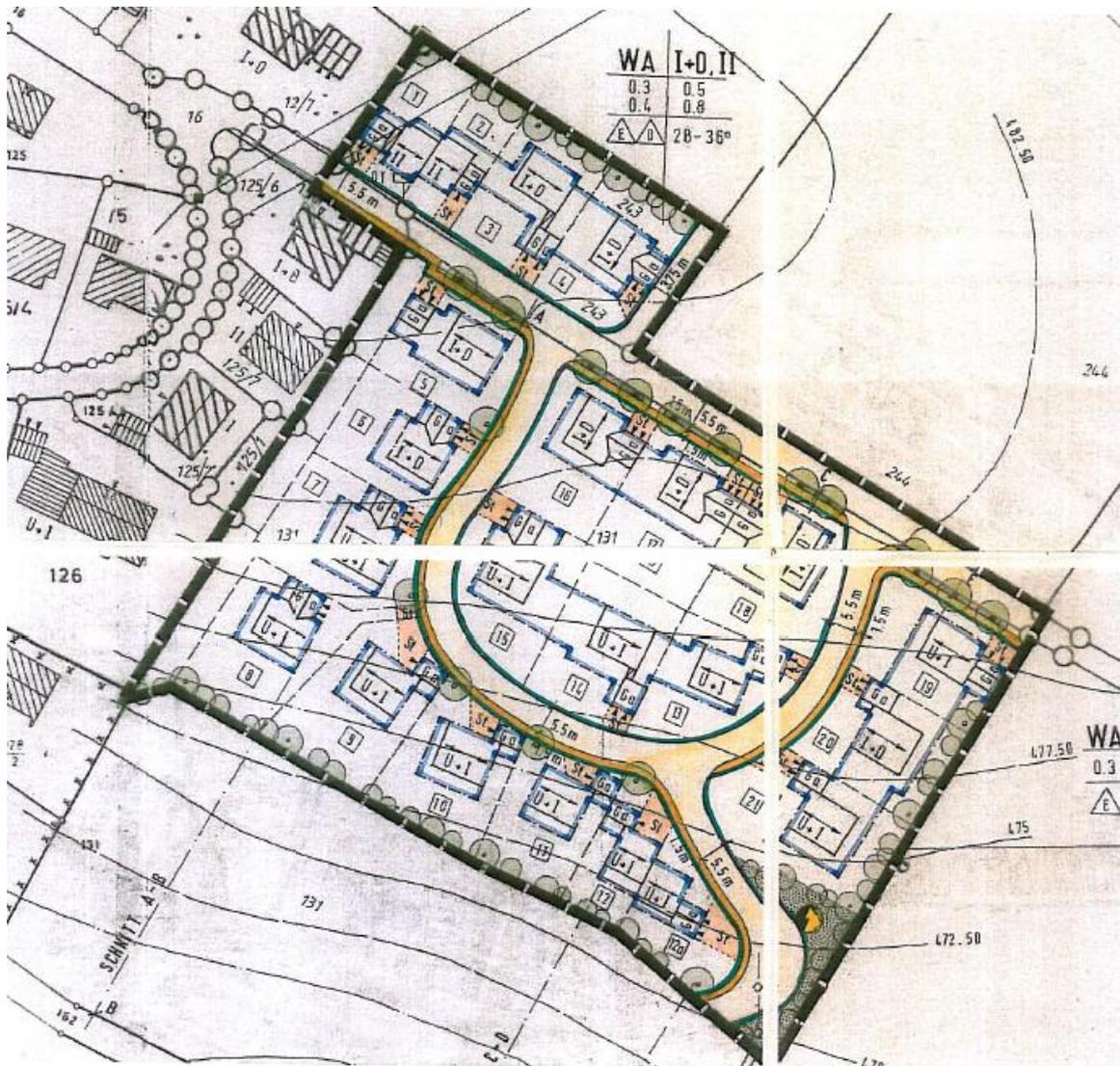
31. März 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Verfahren	4
4	Entwurf	4
5	Auswirkungen, städtebauliche Vertretbarkeit	5
6	Änderung von Festsetzungen	5
6.1	Festsetzungen durch Planzeichen	5
6.2	Textliche Festsetzungen	6
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 „Schuhbauerfeld – Erweiterung“ an der Setzensackstraße hat die Gemeinde im Jahr 1987 den Bebauungsplan aufgestellt (siehe Abbildung, ursprünglicher Bebauungsplan). Am 14. September 2015 hat der Gemeinderat Adlkofen beschlossen, den Bebauungsplan geringfügig zu ändern.



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Adlkofen besteht eine große Nachfrage an Baugrundstücken, der Siedlungsdruck ist im Raum Landshut seit Jahren hoch. Die Gemeinde Adlkofen hat in ihrem Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung dargestellt und realisiert diese Flächen schrittweise. Um die stetige Ausweisung neuer Baugebiete und die damit verbundene Beanspruchung von Natur und Landschaft auf den notwendigen Umfang zu beschränken, bemüht sich die Gemeinde, ungenutzte Grundstücke in bestehenden Baugebieten einer Nutzung zuzuführen. Auch mit einer Nachverdichtung vorhandener Bebauung kann ein Teil der Nachfrage im Ortsinneren abgedeckt werden.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren die Bebauung einiger Baulücken mit Bebauungsplänen oder Bebauungsplanänderungen gefördert und wird diese Innenentwicklung in diesem Jahr fortsetzen, z.B. in den Baugebieten Nirschkofen, Ortseingang I oder wie hier im Baugebiet Schuhbauerfeld - Erweiterung. Die Gemeinde nimmt einen Bauwunsch für die Parzellen 3 und 4 als Anlass, die Möglichkeit eine Nachverdichtung zu prüfen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, weil er den vorgenannten städtebaulichen Zielen der Gemeinde zur flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht.

3 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.

4 Entwurf

Die Parzellen 3 und 4 sind jeweils 725 m² groß. Sie gehören damit zu den größeren Einzelhausgrundstücken im Wohngebiet Schuhbauerfeld - Erweiterung. Bei dieser Grundstücksgröße bietet sich aus heutiger Sicht eine Teilung und Bebauung mit Doppelhäusern an. Selbst die in den 80er Jahren festgesetzte Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften von 370 m² wird bei einer Teilung der Parzellen kaum unterschritten und liegt deutlich über heute üblichen Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften.



Die Abbildung zeigt eine mögliche Aufteilung, bei der die Gebäude in Anlehnung an die bisherigen Baugrenzen und an die östlich benachbarte Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet sind. Beispielhaft ist je Doppelhaushälfte ein straßennaher Carport mit zwei Stellplätzen eingezeichnet. Alternativ könnten die Stellplätze offen oder – mit Abstand zur Straße – in Garagen untergebracht werden.



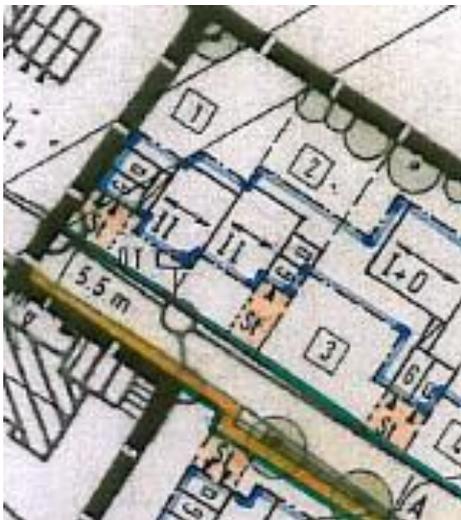
Eine weitere Möglichkeit ist, die Gebäude analog zum Nachbaranwesen Setzensackstraße 1 im südlichen Grundstücksbereich zu positionieren (siehe Abbildung links). Hier sind je Doppelhaushälfte eine Einzelgarage und ein offener Stellplatz dargestellt.

5 Auswirkungen, städtebauliche Vertretbarkeit

Die Bebauung der Parzellen 3 und 4 mit Doppelhäusern knüpft an vorhandene Festsetzungen des Bebauungsplans an. Die Festsetzungen der Parzellen 1 und 2 werden auf diese benachbarten Grundstücke übertragen, mit zwei Erweiterungen:

- Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften wird von 370 auf 340 m² reduziert;
- Die Baugrenzen werden so weit vergrößert, dass beide oben abgebildeten Gebäudestellungen möglich sind.

Bei der Nachverdichtung von Baugebieten ist zu prüfen, ob die vorhandene Erschließung ausreichend ist. Ein Zuwachs an Wohnung kann dazu führen, dass vermehrt Autos auf der Straße geparkt werden und den Verkehr beeinträchtigen. Auf den Parzellen 3 und 4 sind allerdings schon bisher jeweils zwei Wohnungen zulässig, so dass durch die Doppelhausbebauung keine Änderung zu erwarten ist. Abgesehen davon müssen auf den Baugrundstücken ohnehin die Stellplätze errichtet werden, die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde vorgeschrieben sind. Da der Bebauungsplan keine Stellplatzanzahl vorgibt, gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzdefizit und eine Beeinträchtigung der Erschließung sind durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten.



Die Ausweitung von überbaubaren Grundstücksflächen kann Nachbargrundstücke beeinträchtigen, hier die Parzelle 2 (Setzensackstraße 1). Eine Bebauung der Südhälfte von Parzelle 3 wirkt am Vormittag mehr Schatten auf die Südostfassade des Nachbargebäudes als die ursprünglich vorgesehene Bebauung im Norden. Die vordere Baugrenze für die Parzelle 3 dient aber offensichtlich nicht dazu, Verschattungen des Nachbargebäudes zu vermeiden – betroffen wäre nur die Grenzgarage der Parzelle 2 (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan). Eine südliche Bebauung ergibt außerdem weniger Schatten für die Nordostfassade des Nachbargebäudes und den Nachbargarten. Die Besonnung der Südwestfassade des Nachbargebäudes ist von der Änderung nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung ausgeschlossen, die auch in diesem Baugebiet einzuhalten sind.

Die Änderung ist städtebaulich vertretbar. Die geplante Bebauungsdichte entspricht der zulässigen Bebauung auf den Parzellen 1 und 2. Es entsteht keine neuartige Bebauung, sondern ein bestehender Ansatz wird fortgesetzt.

6 Änderung von Festsetzungen

Bei der Änderung entfallen einige nicht mehr erforderliche Kennzeichnungen (vorgeschlagene Grundstücksteilung, Durchgang/Durchfahrt/überdeckter Sitzplatz). Die Flurkarte wird auf den Stand Januar 2016 aktualisiert. Dieser Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die nachfolgend beschriebenen Änderungen hervorgehoben sind.

6.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Vollgeschosse

Auf den Parzellen 3 und 4 wird die Festsetzung von „I+D“ in „II“ geändert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für die Parzellen 3 und 4 von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird für die Parzellen 3 und 4 von 0,5 auf 0,8 erhöht.

Hausform

Auf den Parzellen 1 bis 4 sind als Hausform zukünftig Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bisher waren auf den Parzellen 1 und 2 nur ein Doppelhaus und auf den Parzellen 3 und 4 nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Auf den Parzellen 3 und 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert, so dass verschiedene Stellungen der Gebäude möglich sind.

Firstrichtung

Für die Parzelle 4 wird eine zusätzlich zulässige Firstrichtung parallel zur Setzensackstraße festgesetzt, um ein Doppelhaus parallel zur Setzensackstraße zu ermöglichen.

6.2 Textliche Festsetzungen

Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften (Nr. 0.2.2)

Die Mindestgröße wird von 370 m² auf 340 m² reduziert, um eine Doppelhausbebauung auf den Parzellen 3 und 4 zu ermöglichen.

Standorte von Garagen und Nebengebäuden (Nr. 0.6.4)

Die bisherige Festsetzung schloss die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus. Mit der Änderung soll erreicht werden, dass Garagen und Nebengebäude nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

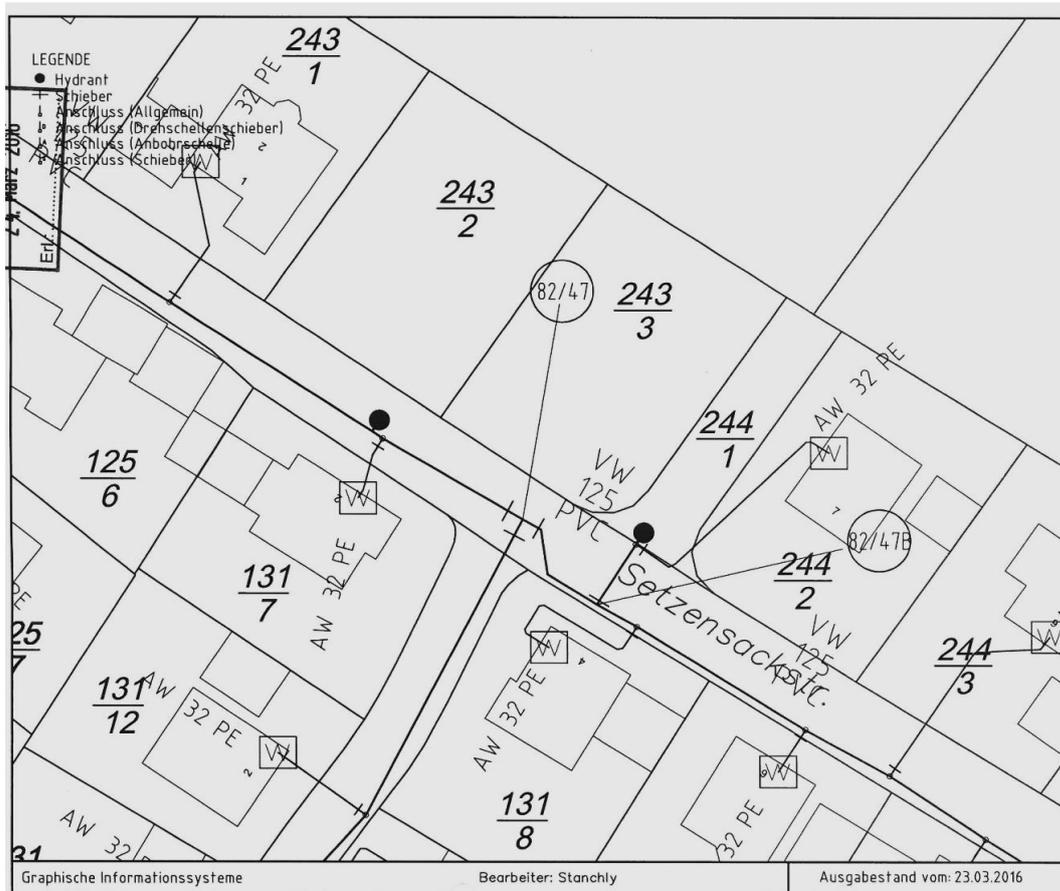
7 Hinweise

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 VW DN 125 PVC mit Trink- und Brauchwasser (siehe beiliegenden Plan) versorgt werden kann.
- Für 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 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 Verände-

zung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 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 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Schuhbauerfeld - Erweiterung“ werden die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise für die Parzellen 3 und 4 an die der Parzellen 1 und 2 angepasst, um die Errichtung von Doppelhäusern zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden so erweitert, dass verschiedene Gebäudestellungen möglich sind. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Adlkofen, den

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