



Gemeinde Adlkofen
Einfacher Bebauungsplan Günzkofen Altbestand
1. Änderung
Begründung

15. März 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	3
3	Bisherige Begründung	3
4	Verfahren	4
5	Konzept.....	4
6	Sonstige Änderungen	5
7	Zusammenfassung	5

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan. Für den Ortsteil Günstkofen hat die Gemeinde im Jahr 2019 einen einfachen Bebauungsplan aufgestellt – ausgenommen waren Flächen, für die schon ein Bebauungsplan existierte. Mit dem einfachen Bebauungsplan regelt die Gemeinde die Wohnungsdichte, die Anzahl von Wohnungen in Gebäuden und die Anlage und Anzahl von Stellplätzen. Die zukünftige bauliche Entwicklung wird dadurch auf den ländlichen Charakter des Ortsteils abgestimmt.



2 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Auf dem Flurstück 1202, Gemarkung Adlkofen, das in der Mitte des Ortsteils neben Kirche und Friedhof liegt, hat die Gemeinde im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um einen Parkplatz für den Friedhof langfristig zu sichern. Das private Grundstück wurde schon bisher in diesem Sinne genutzt und soll von einer Bebauung freigehalten werden, die eine zukünftige Nutzung als Parkplatz ausschließt. Im unmittelbaren Umfeld des Friedhofs besteht keine alternative Möglichkeit, einen öffentlichen Parkplatz anzulegen. Ergänzend dazu wurde eine Fußwegverbindung vom Parkplatz zum Friedhof eingeplant, als Fläche für ein einzutragendes Gehrecht.

Mit der Bebauungsplanänderung soll der Zuschnitt und die Größe der Verkehrsfläche geändert werden. Im Zuge der Vorbereitung für die Eintragung von Geh- und Fahrrechten wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Parkplatzentwurf abgestimmt, bei dem eine vorhandene Rangierfläche vor einer Maschinenhalle mitgenutzt wird, so dass eine andere Fläche frei wird und mit einem Wohnhaus bebaut werden kann.

3 Bisherige Begründung

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans „Günstkofen Altbestand“ vom 11. Februar 2019 bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung nur ergänzt.

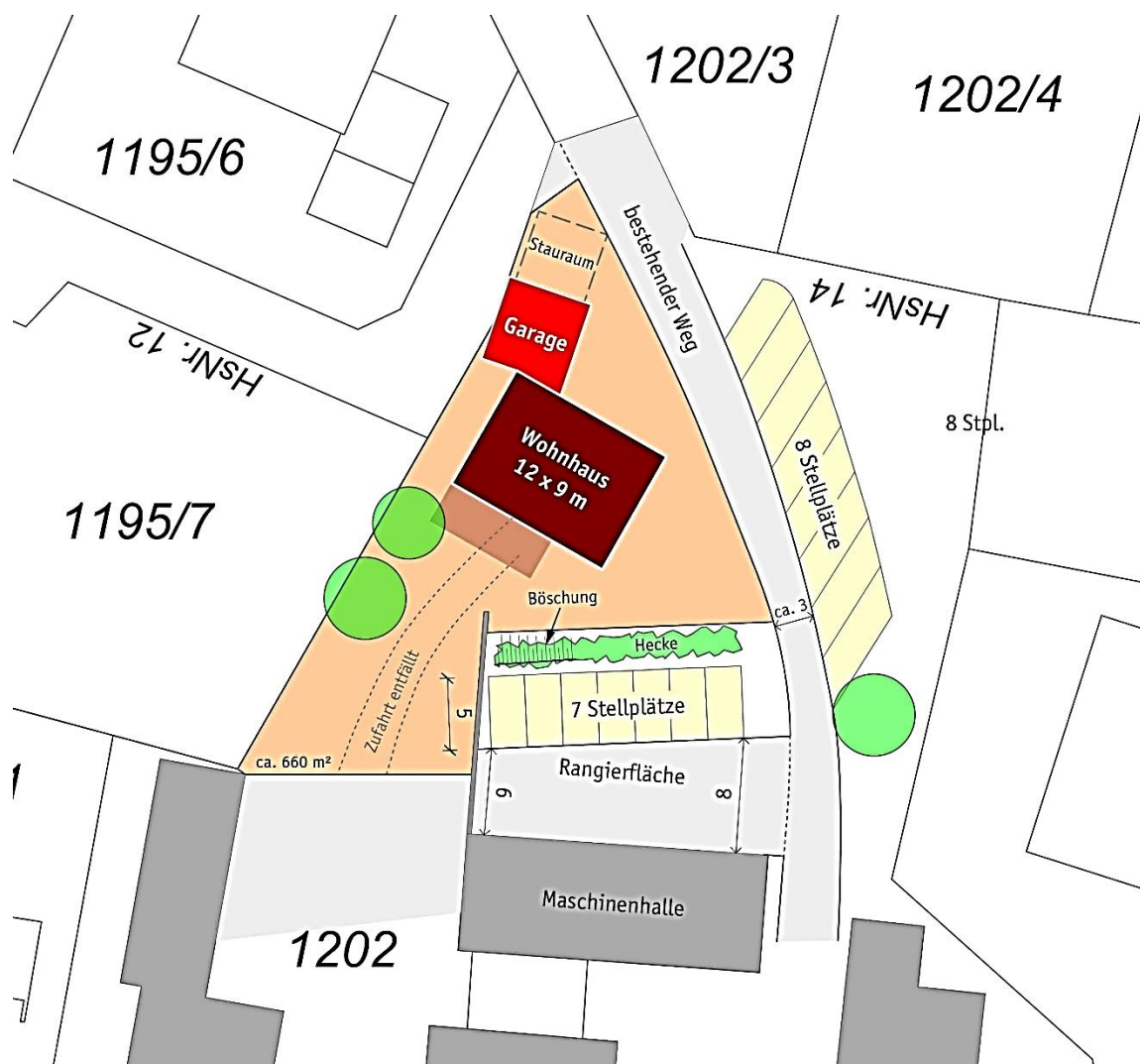
4 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind:

- 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.

5 Konzept

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplatzreihen angelegt. Eine Reihe liegt neben einem bestehenden Weg. Auf der Reihe können bei Schrägaufstellung acht Autos parken, bei Senkrechtaufstellung bis zu zehn Fahrzeuge. Eine zweite Reihe mit sieben Stellplätzen entsteht nördlich der Maschinenhalle. Als Zufahrt und Rangierfläche wird der Vorplatz der Maschinenhalle mitgenutzt. Auf diese Weise kann eine Fläche im nördlichen Teil des Grundstücks frei von Parkplätzen bleiben, die ausreichend groß für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist (siehe Abbildung). Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche wird von 1.073 m² auf 880 m² verkleinert. Die festgesetzte Fläche für die Begründung eines Gehrechts wird an den neuen Zuschnitt der Verkehrsfläche angepasst.



6 Sonstige Änderungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde als Grundlage für die Festsetzungen zur Wohnungsdichte der genehmigte Wohnungsbestand analysiert und zur Grundstücksfläche in Beziehung gesetzt. Als Bezugsfläche wurde die gesamte Fläche eines Baugrundstücks verwendet, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt. In der Festsetzung selbst wurde aus Gründen der Bestimmtheit auf die Definition der Baugrundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO verwiesen. Da aber diese Definition nicht die Fläche der Zufahrten von Hinterliegergrundstücken umfasst, soll der Verweis auf sie entfallen. Wie bei der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt, sollen die Flächen der Zufahrten von Hinterliegergrundstücken zur Grundstücksfläche gerechnet werden. Die Formulierung der Festsetzung 2.2 wird entsprechend geändert.

Für das Flurstück 1216 wird eine bestandsschützende Abweichung gemäß Festsetzung 2.3 ergänzt. Auf dem Grundstück sollen vier Wohnungen zulässig sein. Bei der Erhebung der Wohnungszahl im Aufstellungsverfahren lagen nicht für alle vier Wohnungen Baugenehmigungen vor.

7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Adlkofen überarbeitet mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Günzkofen Altbestand den Zuschnitt und die Größe einer öffentlichen Verkehrsfläche für Parkplätze. Durch eine flächensparende Parkplatzgestaltung entsteht Platz für ein zusätzliches Wohnhaus.

Adlkofen, den

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