

# **BEGRÜNDUNG**

## **DECKBLATT NR. 2 ZUM DECKBLATT NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 03-56/3 „Eichenstraße - Lärchenstraße - Birkenstraße - Füttererstraße“**

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

### **1. Allgemeines**

Ziel des gegenständlichen Änderungsverfahrens ist es, Festsetzungen aus dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 03-56/3 zur Zulässigkeit von Balkonen außerhalb der Bauräume sowie zur Überdachung von Dachterrassen zu ergänzen.

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines Planungskonzeptes des planungsbegünstigten Grundstückseigentümers geändert. Dabei wurden allerdings keine Festsetzungen zur Zulässigkeit der geplanten Balkone außerhalb der Bauräume getroffen. Daher sind Balkone nur in untergeordnetem Maßstab realisierbar, welcher von den geplanten Balkonen überschritten wird. Städtebauliches Ziel ist aber die Umsetzung dieses Konzeptes, um zusätzlichen Wohnraum durch Innenentwicklung realisieren. Zusätzlich wurde vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer der Wunsch geäußert, zur besseren Nutzbarkeit die Balkone und ebenso die bereits vorher zulässigen Dachterrassen auch zu überdachen.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nur am nördlichen Rand befindet sich eine gliedernde und abschirmende Grünfläche, welche im Bebauungsplan auch außerhalb der festgesetzten Baufenster liegt.

Das Deckblatt Nr. 2 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, da bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine Änderung vorgenommen wird.

#### **2.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist analog zur Wohnflächendarstellung im Flächennutzungsplan Siedlungsfläche eingetragen, nur entlang der Fütterer- und der Eichenstraße werden Baumreihen in der gliedernden und abschirmenden Grünfläche als Zielsetzung dargestellt.

#### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 1)**

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 beruhen auf einem Planungskonzept des Eigentümers. Dieses sieht vor, den Bestand des nördlichen Gebäudes (dreigeschossig mit Satteldach; Grundfläche: 400m<sup>2</sup>; Geschossfläche: 1.200m<sup>2</sup>) zu sichern und anstelle der abgebrochenen Bebauung (siehe Punkt 3.2) zwei Wohngebäude (dreigeschossig mit Flachdach;

Grundfläche: 640m<sup>2</sup>; Geschossfläche: 1735m<sup>2</sup>) und eine zugehörige Tiefgarage zu errichten. Zudem wurden 15 oberirdische Stellplätze für die bestehenden Gewerbeeinrichtungen inkl. Zufahrten und ein Spielplatz eingeplant. Der Baumbestand entlang der Eichenstraße (siehe Punkt 3.3) ist zu erhalten; hinzu kommt die Festsetzung etlicher neu zu pflanzender Bäume im Geltungsbereich.

## **2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Balkonen und Überdachungen von Dachterrassen getroffen werden. Dementsprechend werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Der gesamte Bereich des Deckblattes Nr. 1 und damit auch des Deckblattes Nr. 2 ist als Eingriffsfläche zu werten. Somit ergibt sich aus der Änderung durch Deckblatt Nr. 2 keine Vergrößerung der Eingriffsfläche. Auch bei der Eingriffsschwere ändert sich nichts, da aufgrund der für das Deckblatt Nr. 1 berechneten GRZ von 0,355 das Planungsgebiet ohnehin schon mit dem Eingriffstyp A bewertet wird. Zudem erfolgt in Folge der getroffenen Festsetzungen (siehe Punkt 4) auch keine zusätzliche Versiegelung; die grünordnungsplanerischen Festsetzungen bleiben unberührt. Aufgrund der genannten Punkte ergibt sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

# **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

## **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt am Einmündungsbereich der Füttererstraße in die Eichenstraße im Stadtteil St. Wolfgang und umfasst 3.154m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt im Süden und Osten durch die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03-56/3, im Westen durch die Eichenstraße und im Norden durch die Füttererstraße.

## **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Gelände des Änderungsbereichs ist weitgehend eben. Im Änderungsbereich befindet sich Baubestand, der im Zuge der Umsetzung des Deckblattes Nr. 1 erhalten bleibt. Der weitere, ehemals im Planungsgebiet vorhandene Baubestand wurde bereits abgebrochen. Es handelt sich um eine 3-geschossige Bebauung mit Satteldach. Die Erdgeschossbereiche sind durchgehend gewerblich genutzt (Bank, Büros, Arztpraxis), in den Obergeschossen überwiegt Wohnnutzung. Der weitere, sich ehemals im Planungsgebiet vorhandene Baubestand wurde bereits abgebrochen. Die Freiflächen sind mit Ausnahme der Grünstreifen im Bereich des Baumbestands durchgehend versiegelt und befahrbar. Die Umgebungsbebauung an der Eichenstraße weist ebenfalls eine gemischte Nutzung auf, in den östlich angrenzenden Bereichen überwiegt die Wohnbebauung. Als Dachform finden sich überwiegend Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen, also sowohl ausgebaute als auch nicht nutzbare Dachgeschosse.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden und abgebrochenen Gebäude sowie die Belags- und Erschließungsflächen in hohem Maße versiegelt. Auf der Fläche ist nur der Baumbestand von Relevanz: 5 markante und robuste Eichenhochstämme (2 Quercus robur, Stiel-Eiche an den jeweiligen Enden des Pflanzstreifens, 3 Quercus rubra, Amerikanische Rot-Eiche in der Mitte) entlang der Grundstücksgrenze der Eichenstraße, die im Deckblatt Nr. 1 im Bestand gesichert wurden. Darüber hinaus sind noch 2 Kugel-Robinien vorhanden: eine an der Südfassade des nördlichen Gebäudes, die andere am südlichen Ende der o.g. Eichengruppe. Diese wurden im Deckblatt Nr. 1 als zu entfernen festgesetzt. Sämtliche Bäume weisen einen Stammumfang größer als 65 cm und sind somit durch die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützt. Das Planungsgebiet hat durch die Nutzungsdichte und Versiegelung kaum Bedeutung für die Fauna. Außerhalb des Plangebiets sind die öffentlichen Straßenbäume im Kreuzungsbereich Eichenstraße/ Füttererstraße erwähnenswert, deren raumbildende Wirkung bei der Festlegung der zu pflanzenden Bäume im Deckblatt Nr. 1 berücksichtigt wurden. In der näheren Umgebung des Plangebiets finden sich als Grünstrukturen neben der Wiesenfläche nördlich der Füttererstraße v.a. intensiv genutzte Gärten mit Obst-, Zier- und Nadelgehölzen. Deshalb sind bezüglich der Fauna hier überwiegend nur häufig vorkommende Vogelarten und keine sonstigen relevanten Tierartengruppen zu erwarten. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Planungsgebiet kaum bzw. nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Flora und Fauna besitzt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 03-56/3 wurde auf Grundlage des Planungskonzeptes (siehe Punkt 2.3) durch Deckblatt Nr. 1 geändert. Dabei wurden allerdings keine Festsetzungen zur Zulässigkeit der geplanten Balkone außerhalb der Bauräume getroffen. Deshalb waren Balkone nur in untergeordnetem Maßstab, d.h. bis zu einem Drittel der Fassadenbreite und bis zu einer Tiefe von 1,50m realisierbar. Die im Planungskonzept vorgesehenen Balkone waren allerdings breiter und tiefer als zulässig. Städtebauliches Ziel ist aber die Umsetzung dieses Konzeptes inkl. der Balkone, um zusätzlichen Wohnraum durch Innenentwicklung realisieren zu können. Daher ist es notwendig, das Deckblatt Nr. 1 durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern und die für die Umsetzung der Balkone notwendigen weiteren Festsetzungen zu treffen.

Zusätzlich wurde vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer der Wunsch geäußert, zur besseren Nutzbarkeit die Balkone und ebenso die bereits vorher zulässigen Dachterrassen auch zu überdachen. Hierzu ist ebenso eine Ergänzung der bereits getroffenen Festsetzungen notwendig.

### **4.2 Festsetzungen**

Für die Südseiten der ersten Obergeschosse werden je Gebäude Balkone auf einer Breite von insgesamt 16,00m (Planungskonzept: 4 Balkone mit je 4,00m Breite) und einer Tiefe von 1,75m festgesetzt. Im zweiten Obergeschoss ist nur auf der Südseite des südlichen Gebäudes ein Balkon in einer Breite von 6,50m zulässig, da für die betroffene Wohneinheit im Deckblatt Nr. 1 (und auch im Planungskonzept) nur eine Dachterrasse im Norden vorgesehen wurde. Diese ist aber wegen der Besonnung des mittleren Gebäudes beizubehalten. Zur Verbesserung der Nutzbarkeit können sämtliche Balkone überdacht werden.

Überdachungen für Dachterrassen sind auf der Südseite der Gebäude in einer Breite von jeweils 5,00m in der Tiefe der Dachterrasse zugelassen. Jeder Wohneinheit kann eine solche Terrassenüberdachung zugeordnet werden. Damit entstehen ausreichend geschützte Außenwohnbereiche. Durch die zulässige Tiefe wird erreicht, dass die Überdachungen nicht über die Fassadenkante hinaus reichen. Zusammen mit der Festsetzung von Glas als zulässigem Material, der Neigung von max. 3° und des Attikaabstandes von 50cm wird erreicht, dass die Terrassenüberdachungen die Außenwirkung der Gebäudekubatur nicht beeinträch-

tigen. Die Festlegungen von Material, Neigung und Attikaabstand gelten aus architektonischen Gründen auch für Balkonüberdachungen. Terrassenüberdachungen auf der Nordseite der Gebäude sind unzulässig, da sonst die Besonnung der nördlichen Nachbargebäude beeinträchtigt werden würde.

Sowohl für die Terrassenüberdachungen als auch für die Balkone wurde ein seitlicher Abstand von der Gebäudekante festgelegt, um die Gebäudekubatur nicht zu beeinträchtigen.

### **4.3 Erschließung**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine Belange der Erschließung berührt. Dies betrifft sowohl die Verkehrserschließung, als auch die Ver- und Entsorgungsanlagen, die Belange der Feuerwehr, die Abfallbeseitigung und weitere Infrastruktureinrichtungen.

Allerdings wurden im Deckblatt Nr. 1 in den Hinweisen durch Text, Nr. 0.7.4 Anmerkungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aufgenommen, die aufgrund der Situation vor Änderung durch Deckblatt Nr. 1 (Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ohne Drosselung) nicht notwendig und aufgrund der aufwendigen und kostenintensiven Umsetzung von Rückhaltemaßnahmen problematisch gewesen wären. Diese wurden auf Anregung der Stadtwerke Landshut im Zuge der vorliegenden Änderung durch Deckblatt Nr. 2 aus dem o.g. Hinweis herausgenommen. Dagegen wurden, ebenfalls auf Anregung durch die Stadtwerke Landshut, ein Passus über die Unzulässigkeit von Notüberläufen von Versickerungsanlagen in die Kanalisation und einer über das Verbot der Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in den o.g. Hinweis integriert.

## **5. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-56/3 durch Deckblatt Nr. 1 wurde durch das Büro Hock-Farny Ingenieure ein schalltechnisches Gutachten mit Datum 20.02.2014 erstellt. Untersucht wurden die Verkehrsbelastung und Belastungen aus der angrenzenden Spenglerei, sowie Auswirkungen der Tiefgaragenabfahrt auf die Umgebung. Die Ergebnisse sind als Festsetzung von Grundrissorientierung und passiven Schallschutzmaßnahmen in das Deckblatt Nr. 1 eingeflossen. Dabei wurden aber keine Aussagen zu den Außenwohnbereichen getroffen. Dem schalltechnische Gutachten sowie den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wurden vom Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut zugestimmt.

Die im Rahmen der Änderung durch Deckblatt Nr. 2 eingeplanten Außenwohnbereiche werden in der Tagzeit teilweise mit Verkehrslärm belastet, der die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschreitet. Dies wird aber als tolerabel eingestuft, da keine Gesundheitsgefahr aufgrund der Lärmbelastung besteht (die Orientierungswerte für Mischgebiete werden eingehalten) und ansonsten für einige Wohnungen keine eigenen Außenwohnbereiche angeboten werden könnten, was aus städtebaulicher Sicht aufgrund der verdichteten Bauweise und dem daraus resultierenden Mangel an Freiflächen nicht wünschenswert wäre. Bezüglich des Gewerbelärms der Spenglerei ergibt sich keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm.

## **6. Bodenordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz eines einzelnen Eigentümers, der dieses auch baulich entwickeln will. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher im Zusammenhang mit der Änderung durch Deckblatt Nr. 2 nicht erforderlich.

## **7. Denkmalschutz**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht

und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

**„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

**Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern**

(1) 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.

(2) 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.

[...]“

**8. Fundmunition**

Der Bereich um den Hauptbahnhof wurde im zweiten Weltkrieg flächig bombardiert. Aufgrund der örtlichen Nähe ist nicht auszuschließen, dass auch im Planungsgebiet noch Fundmunition vorhanden ist. Daher ist vor Beginn der Aushubarbeiten durch den Grundstückseigentümer, bei dem die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung liegt, eine diesbezügliche Gefahrenbewertung und ggf. eine Kampfmittelräumung durchzuführen. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten. Der Sachverhalt wurde bereits im Deckblatt Nr. 1 durch Aufnahme in die Hinweise durch Text, Punkt 0.7.8, ausreichend berücksichtigt. Der Punkt ist nicht durch die Änderungen aufgrund des Deckblattes Nr. 2 betroffen.

**9. Auswirkungen der Planung**

Durch das Deckblatt Nr. 2 werden gegenüber dem Deckblatt Nr. 1 keine Änderungen bei der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschossfläche vorgenommen. Daher sind keine Änderungen bei der Einwohnerzahl zu erwarten.

**10. Flächenbilanz**

<b>Geltungsbereich</b>		<b>3.154 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>		<b>3.154 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		
Grundfläche Bebauung aus Deckblatt Nr. 1	1.120 m <sup>2</sup>	
zusätzlich Grundfläche durch Balkone	84 m <sup>2</sup>	
<b>Grundfläche gesamt</b>	<b>1.204 m<sup>2</sup></b>	<b>1.204 m<sup>2</sup></b>

**Grundfläche 1** (Grundfläche Gebäude und Garagen)

**GRZ**

$$\frac{1.204 \text{ m}^2}{3.154 \text{ m}^2} = \mathbf{0,38}$$

**Geschossfläche** (Gebäude + Garagen)

**GFZ**

$$\frac{3.110 \text{ m}^2}{3.154 \text{ m}^2} = \mathbf{0,99}$$

**Ausgleichsflächen:**

**Ausgleichsflächenbedarf**

**0 m<sup>2</sup>**

## 11. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landshut, den 25.09.2014  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 25.09.2014  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor