

# **BEGRÜNDUNG**

## **DECKBLATT Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“**

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

### **1. Allgemeines**

Für den Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und am Steinlech“ hat sich im Verlauf der Erstellung der ersten Bauvorhaben die Notwendigkeit einer Änderung herauskristallisiert.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan waren keine Regelungen zu Freibereichen enthalten, so dass den Baufenstern Außenwohnbereiche in Form von Terrassen zugeordnet werden konnten. Im Zuge der Umsetzung der ersten Bauvorhaben wurden aber auch Balkone und Terrassenaufständereien (zur Überwindung der Geländeneigung für Terrassen von senkrecht zum Hang stehenden Gebäuden) realisiert, die aber außerhalb der Baugrenzen nur in untergeordnetem Maß zulässig waren. Zur städtebaulichen Ordnung dieser Entwicklung sind daher Festsetzungen zur Zulässigkeit der Größe, Lage und Ausformung von Terrassen und Balkonen notwendig geworden.

Des Weiteren war im Bebauungsplan Nr. 09-15/5 für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt, dass diese nur im untergeordnetem Maße sowie in unmittelbarer Gebäudenähe zulässig waren (z.B. zur Errichtung von Terrassen), womit die Hangstabilität auf diesem Wege gewährleistet war. Im Rahmen des Bauablaufes der oben genannten Vorhaben ist es aber mehrfach zu Hangeingriffen von aufgrund der Untergrundsituation nicht mehr tolerierbarem Maß gekommen. Daher ist auch in diesem Zusammenhang eine Korrektur der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Richtung der Formulierung konkreter Voraussetzungen für einen Hangeingriff notwendig geworden.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der südöstliche und der nordwestliche Teil des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dazwischen liegt eine gliedernde und abschirmende Grünfläche. Am Nordwesteck ist zudem ein Spielplatz dargestellt.

Das Deckblatt Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, da bezüglich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 09-15/5 vorgenommen werden.

## **2.2 Landschaftsplan**

Die Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan sind im Landschaftsplan als Siedlungsflächen dargestellt. Die gliedernde und abschirmende Grünfläche wird als geplant bezeichnet, ist aber inzwischen realisiert worden. Am Nordosteck sind landschafts- und ortsbildprägende Gehölze dargestellt. Der Spielplatz aus dem Flächennutzungsplan wurde auch in den Landschaftsplan übernommen. Unmittelbar westlich des Planungsgebietes befindet sich das Biotop Nr. 61, das zusätzlich als geschützte Fläche gem. BayNatSchG zu werten ist. Für diesen Bereich sind im Landschaftsplan auch Bewirtschaftungsregeln festgelegt. Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist eine Reihe von Einzelbäumen dargestellt; zwei weitere befinden sich am südlichen Rand.

## **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 09-15/5 setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Es sind 27 Baufenster für Neubauten mit einer Grundfläche von je 126m<sup>2</sup> vorgesehen; hinzu kommen bestandssichernde Baufenster für mehrere vorhandene Gebäude am nördlichen Ende und eines am Südosteck. Für die Neubauten sind Wandhöhen, bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße, sowie Satteldächer mit einer Neigung von max. 25° festgesetzt. Die Erschließung des nordwestlichen Teils erfolgt über die Straße Am Steinlech, die des südöstlichen Teils vom Englbergweg her über zwei Stichstraßen. Zwischen den beiden bebaubaren Bereichen befindet sich ein Grünzug, der dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Bebauungspläne Nrn. 09-15/2b „Südlich Pfarrfeldstraße – Teilbereich b“ (noch im Verfahren), 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ und 09-15/5 dient.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich Flächen für Balkone und Terrassen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen genau definiert werden, die jeweils den im Bebauungsplan Nr. 09-15/5 bereits festgesetzten Bauräumen zugeordnet werden. Es werden somit 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**

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 1 betrifft die Zulässigkeit von Balkonen, Terrassen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe Punkt 4) ausschließlich auf den Flächen, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 bereits als Eingriffsfläche vom Typ B dargestellt sind. Somit erfolgt keine Ausweitung der Eingriffsflächen. Auch eine Ausweitung der Eingriffsschwere in den Typ A (für Flächen mit einer GRZ > 0,35) erfolgt nicht, da durch die Änderung die für das Planungsgebiet insgesamt zulässige Geschossfläche lediglich von 5.700m<sup>2</sup> (entspricht einer GRZ von 0,22) unter Einbeziehung der dann zulässigen Terrassen und Balkone auf 6240m<sup>2</sup> steigt (entspricht einer GRZ von 0,24). Weiterhin sind die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 09-15/5 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiterhin gültig. Aufgrund dessen kann der bisher angesetzte Kompensationsfaktor von 0,2 beibehalten werden; ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erwächst somit aus dem Deckblatt Nr. 1 nicht.

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

#### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im sog. Steinlech im Stadtteil Achdorf und umfasst eine Fläche von 38.139m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt durch landwirtschaftliche und Grünflächen im Norden und Nordosten, die vorhandene Bebauung am Englberg im Süden und Südosten, das Biotop des Eichenwäldchens (siehe Punkt 2.2) im Südwesten und die bisherige Bebauung im Bereich zwischen Veldener Straße und Steinlech im Nordwesten.

#### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Baugebiet liegt auf einem nach Westen bis Nordwesten abfallenden Hang zwischen 452 und 418 m üNN. Der Hang fällt im Bereich der südöstlichen Bebauung relativ flach mit einer Neigung von ca. 10-13% ab. Im westlichen und nordwestlichen Bereich außerhalb der vorgesehenen Bebauung geht er in einen steileren Hang mit bis zu 50 % Neigung über. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Nordwesten hat eine maximale Hangneigung von 20%. Im Westen, außerhalb des Plangebiets fällt der Hang steil zur Veldener Straße hin ab (maximale Hangneigung ca. 100%).

Da der Hang möglicherweise zu Kriechbewegungen neigt (in der Nähe ist ein Hangrutsch bekannt), wurde als Vorbereitung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 09-15/5 ein Bodengutachten beauftragt (siehe Punkt 5).

Innerhalb des Planungsgebietes wurden und werden Gebäude auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 erstellt. Diese ergänzen die im Planungsgebiet bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 vorhandenen Gebäudestrukturen.

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

Das Planungsgebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 parzelliert worden und wird nun einer Bebauung unterzogen. Es entstehen somit in der nächsten Zeit eine Reihe von Hausgärten unter den Maßgaben des genannten Bebauungsplanes.

Im Bereich zwischen den beiden bebaubaren Teilen wurde eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche geschaffen. Diese wurde entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen der in Punkt 2.3 genannten Bebauungspläne als extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt.

### **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.

Im Bebauungsplan Nr. 09-15/5 waren Balkone und aufgeständerte Terrassen entweder nur innerhalb des Bauraumes oder in untergeordnetem Maß auch außerhalb des Bauraumes zulässig. Im Zuge der Umsetzung der ersten Bauvorhaben wurden aber in größerem Umfang Balkone und Terrassenaufständungen (zur Überwindung der Geländeneigung für Terrassen von senkrecht zum Hang stehenden Gebäuden) außerhalb der Bauräume realisiert. Zur städtebaulichen Ordnung dieser Entwicklung sind daher Festsetzungen zur Zulässigkeit der Größe, Lage und Ausformung von Terrassen und Balkonen notwendig geworden.

Im Rahmen des Bauablaufes der oben genannten Vorhaben ist es zudem mehrfach zu Hangeingriffen von aufgrund der Untergrundsituation nicht mehr tolerierbarem Maß gekommen; die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 haben lediglich

untergeordnete Hangeingriffe in unmittelbarer Gebäudenähe zugelassen. Daher ist auch in diesem Zusammenhang eine Korrektur der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Richtung der Formulierung konkreter Voraussetzungen für einen Hangeingriff notwendig, und zwar in der Form, dass Aufschüttungen und Abgrabungen an einen Nachweis der Hangstabilität gekoppelt werden.

## **4.2 Festsetzungen**

Es wurden Balkone und (auch aufgeständerte) Terrassen mit einer Größe von maximal 20m<sup>2</sup> festgelegt. Die Größe ergibt sich aus der Abwägung der Nutzbarkeit mit der Notwendigkeit, einerseits die Versiegelung und andererseits die Eingriffe in den Hang möglichst gering zu halten. Eine Platzierung an den Stirnseiten der Gebäude wurde ausgeschlossen, da dort vor allem Balkone und aufgeständerte Terrassen eine zu dominante städtebauliche Wirkung entfalten würden; so wurden die Außenwohnbereiche traufseitig und sonnenzugewandt positioniert. Um auch hier eine städtebauliche Dominanz der Balkone und Terrassen zu unterbinden, wurden Eckabstände von 1,00m und ein Verbot solcher Bauteile im obersten Geschoss vorgesehen. Für die Terrassen und Balkone wurde zudem die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgelegt. Somit kann eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch diese Bauteile ausgeschlossen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aufgrund der geologisch problematischen Untergrundsituation (siehe Punkt 5) nur noch im Zusammenhang mit einem Nachweis der Hangstabilität möglich. Für die Flächen nach den Festsetzungen Nr. 3.5 und 4.4 des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 (mögliche private Stellplätze und nicht einzäunbare Flächen, privater Mehrzweckstreifen) ist die Zulässigkeit nach einem solchen Nachweis gegeben, um diese Flächen entsprechend den genannten Festsetzungen nutzen zu können. Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden. So kann für den Einzelfall geprüft werden, ob eine Aufschüttung oder Abgrabung für die Errichtung eines Freibereiches auch in diesem Maße notwendig ist. Die Materialfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 09-15/5 bleiben erhalten.

## **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.

## **5. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 09-15/5 wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten des IFB Eigenschenk vom 31.10.2006 Eingang und führen zu den folgenden, für die Planungsintention des Deckblattes Nr. 1 relevanten Schlussfolgerungen:

### **5.1 Gründung, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das Planungsgebiet ist grundsätzlich bebaubar. Aufgrund der schwierigen Hangsituation sind allerdings im Bodengutachten einige Gründungsempfehlungen inkl. von Bemessungswerten formuliert worden, die auch für aufgeständerte Terrassen und Einhausungen zum Tragen kommen. Den Gründungsempfehlungen ist entsprechend Festsetzung Nr. 8 aus dem Bebauungsplan Nr. 09-15/5 zu folgen.

Grundsätzlich sind Abgrabungen gegenüber von Aufschüttungen zu bevorzugen, da durch Abgrabungen der Hang entlastet und nicht belastet wird wie bei Aufschüttungen. Die Situation bezüglich der Hangstabilität erlaubt es dennoch, auch Aufschüttungen zuzulassen, aber nur nach statischem Nachweis. Daher werden im Deckblatt Nr. 1 alle Aufschüttungen und

aus Sicherheitsgründen auch alle Abgrabungen unter den Vorbehalt des Nachweises der Hangstabilität gestellt.

## **5.2 Entsorgung von Bodenmaterial**

Die im Zuge der Bebauung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Demgegenüber ist eine Verwertung von organische Böden und Torf in Gruben nach den Vorgaben der Wasserwirtschaft nicht zulässig. Entsprechendes ist bei Aushubarbeiten und Planungen zu berücksichtigen.

## **6. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 wurde vom Büro Hooek-Farny Ingenieure ein schalltechnisches Gutachten (Datum: 17.01.2007) erstellt, das die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Planungsgebiet untersucht. Aufgrund der Nähe zur Veldener Straße mussten für die Gebäude EH 1.c, EH 2.b und EH 3.c im Bebauungsplan Nr. 09-15/5 bereits passive Schallschutzmaßnahmen an einigen Fassaden festgesetzt werden. Im Bereich dieser Fassaden werden aber nicht nur die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nachtzeit (45dB(A)), sondern auch für die Tagzeit (55dB(A)) überschritten. Aufgrund der festgesetzten Gartenflächen steht jeder drei betroffenen Parzellen ein Außenwohnbereich zur Verfügung. Daher ist es notwendig, dass den Betroffenen die Möglichkeit gegeben wird, einen geschützten Außenwohnbereich einzurichten. Die in Punkt 4 erläuterte Festsetzung Nr. 3.14 des Deckblattes Nr. 1 beschränkt die Errichtung eines Außenwohnbereiches auf eine der beiden traufständigen Fassadenseiten (siehe Punkt 4.2). An der Ostseite können für die o.g. Gebäude keine Außenwohnbereiche vorgesehen werden, da der Abstand der Baufenster zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu gering ist; es bleibt nur die Westseite. Somit mussten für die drei betroffenen Parzellen die Terrassen bzw. Balkone zumindest in Teilbereichen mit Einhausungen ausgestattet werden. Die Einhausungen dürfen aber nicht allseitig umschlossen werden, weil ansonsten Wohnraumerweiterungen entstehen würden und in der Folge weiterhin keine geschützten Außenwohnbereiche zur Verfügung gestellt werden könnten. Demgegenüber kann der eingehaute Teil des jeweiligen Balkons / der jeweiligen Terrasse, wenn er nicht vollständig umschlossen ist, die Funktion eines geschützten Außenwohnbereiches wahrnehmen. Die Größe der Einhausungen wurde aber auf 10m<sup>2</sup> beschränkt, um zu vermeiden, dass diese eine dominante Wirkung an der jeweiligen Fassade entfalten. Bei allen anderen Gebäuden sind Einhausungen unzulässig, da die immissionsschutztechnische Notwendigkeit dort nicht besteht.

## **7. Altlasten und Kampfmittel**

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass Kampfmittel vorhanden sind.

## **8. Bodenordnung**

Die im Bebauungsplan Nr. 09-15/5 entsprechend festgesetzten Flächen wurden durch die früheren Eigentümer in bebauungsplankonforme Einzelparzellen aufgeteilt. Für das Deckblatt Nr. 1 ist keine Änderung der Eigentumsverhältnisse notwendig.

## 9. 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.

[...]“

## 10. Auswirkungen der Planung

Durch das Deckblatt Nr. 1 werden keine Änderungen bei der zulässigen Grundfläche und der Höhenentwicklung von Gebäuden vorgenommen. Daher sind keine Änderungen bei der Einwohnerzahl zu erwarten.

## 11. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>		<b>38.139 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>		<b>25.682 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		
Grundfläche Gebäude neu aus Bbp. 09-15/5	3.402 m <sup>2</sup>	
Grundfläche Garagen neu aus Bbp. 09-15/5	1.249 m <sup>2</sup>	
Grundfläche Gebäude und Garagen Bestand aus Bbp. 09-15/5	1.049 m <sup>2</sup>	
Grundfläche zul. Terrassen und Balkone neu	540 m <sup>2</sup>	
Zulässige Grundfläche 1 neu	<b>6.240 m<sup>2</sup></b>	<b>6.240 m<sup>2</sup></b>

**Grundfläche 1** (Grundfläche Gebäude und Garagen inkl. Terrassen und Balkone)

**GRZ**

6.240 m<sup>2</sup>

25.682 m<sup>2</sup>

=

**0,24**

**Ausgleichsflächen:**

**Ausgleichsflächenbedarf**

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

## **12. 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 27.02.2015  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 27.02.2015  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor