

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 09-15/5

„Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 durch Deckblatt Nr. 2 ergibt sich aus der Tatsache, dass bei der Grenzziehung zwischen den Fl.Nrn. 322/54 und 322/56, beide Gem. Achdorf vom Bebauungsplanvorschlag nach Norden abgewichen wurde. Dadurch war eine der städtebaulichen Intentionen, nämlich die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke durch Platzierung der Baufenster mit einem Abstand von 3m an der nördlichen Grenze, nicht mehr umsetzbar. Mit dem Deckblatt Nr. 2 wird nun das Baufenster für das Hauptgebäude im Planungsgebiet an die tatsächlich vorhandene nördliche Grundstücksgrenze durch entsprechende Drehung angepasst und somit die genannte städtebauliche Intention wieder erreicht.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich grenzt eine gliedernde und abschirmende Grünfläche an. Das Deckblatt Nr. 2 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Die Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan sind im Landschaftsplan als Siedlungsflächen dargestellt. Die westlich angrenzende gliedernde und abschirmende Grünfläche wird als geplant bezeichnet, ist aber zwischenzeitlich realisiert worden.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan (inkl. Deckblatt Nr. 1)

Der Bebauungsplan Nr. 09-15/5 setzt für den Bereich des Deckblattes Nr. 2 ein allgemeines Wohngebiet fest. Es ist ein Baufenster für einen Neubau mit einer Grundfläche von 126m² sowie eine Garage mit einer Grundfläche von 48m² vorgesehen. Des Weiteren sind für das Hauptgebäude eine Wandhöhe, bezogen auf die Erschließungsstraße von max. 5,00m, und ein Satteldach mit einer Neigung von max. 25° festgesetzt. Für die Garage sind eine Wandhöhe von 3,00m einfahrtsseitig und ein begrüntes Flachdach vorgesehen. Die Erschließung erfolgt vom Englbergweg her über die Straße Am Hiendl. Westlich des Änderungsbereiches

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 die Lage der überbaubaren Flächen an den Verlauf der jetzt tatsächlich vorhandenen Grundstücksgrenze angepasst und entsprechend gedreht wird. Es erfolgt keine Änderungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung. Die zulässige Grundfläche bzw. auch die zulässige Geschossfläche wird durch die Anpassung der Garage an die Drehung des Hauptbaukörpers unwesentlich um jeweils 12m² erhöht. 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 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch das Deckblatt Nr. 2 wird einzig die Ausrichtung des Baufensters im Planungsbereich geändert inkl. einer dadurch bedingten Anpassung des Baufensters für die Garage. Der gesamte Planungsbereich war in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 bereits als Eingriffsfläche vom Typ B dargestellt. 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 das Deckblatt das Maß der baulichen Nutzung nur unmerklich erhöht (neue GRZ: 0,21). 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. 2 nicht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt im sog. Steinlech im Stadtteil Achdorf und umfasst eine Fläche von 877m². Es wird begrenzt durch Bauparzellen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 im Norden und Süden, die Erschließungsstraße im Osten und die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (siehe Punkt 2.3) dienenden Grünflächen im Westen.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet liegt auf einem nach Westen, mit einer Neigung von ca. 10-13% abfallenden Hang zwischen 440 und 444,50 m üNN. 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). Im Umgriff des Planungsgebietes wurden und werden Gebäude auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 erstellt.

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 entsteht somit mit der Umsetzung des im Planungsgebiet vorgesehenen Bauvorhabens ein Hausgarten unter den Maßgaben des genannten Bebauungsplanes (die denen des Deckblattes Nr. 2 gleichen).

Westlich des Geltungsbereiches 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 im Bebauungsplan Nr. 09-15/5 aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil entnommen werden. Im Deckblatt Nr. 2 wird lediglich darauf verwiesen, dass die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 inkl. der Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 weiterhin gültig sind.

Die früheren Eigentümer haben die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 entsprechend den Vorschlägen zur Grundstücksabgrenzung aus dem Bebauungsplan parzelliert und anschließend veräußert. Nur bei der Abgrenzung zwischen den Fl.Nrn. 322/54 und 322/56, beide Gem. Achdorf wurde vom Bebauungsplanvorschlag abgewichen und durch Verdrehen der Grenze zwischen den beiden genannten Grundstücken nach Norden die Fl.Nr. 322/54 verkleinert sowie die Fl.Nr. 322/56 entsprechend vergrößert.

Somit war eine der städtebaulichen Intentionen des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5, nämlich die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke durch Platzierung der Baufenster mit einem Abstand von 3m an der nördlichen Grenze – im Bebauungsplan explizit festgelegt durch die Festsetzung der Abstandsfläche – nicht mehr möglich. Dies wird durch das Deckblatt Nr. 2 nun korrigiert.

4.2 Festsetzungen

Einzigste Änderung zum Bebauungsplan Nr. 09-15/5 ist die Anpassung der durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzten bebaubaren Fläche für das Hauptgebäude im Planungsgebiet an die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung tatsächlich vorhandene nördliche Grundstücksgrenze durch entsprechende Drehung. Dadurch wird die ursprüngliche Planungskonzeption wie in Punkt 4.1 beschrieben wieder erreicht. Mit der Drehung des Baufensters für das Hauptgebäude geht eine entsprechende Anpassung des Baufensters für die Garage einher. Die westliche Kante der Garage wird – wie bisher auch – in Verlängerung der östlichen Hauskante bis zur südlichen Grundstücksgrenze geführt. Dadurch ergibt sich in Folge der Drehung des Hauptbaukörpers für die Garage eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 48m² auf 60m².

Weitere Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 finden nicht statt. So bleiben unter anderem die Art der baulichen Nutzung und die zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude ebenso unverändert, wie Höhenfestlegungen, Dachform und –neigung, die Firstrichtung sowie die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Freianlagen. Genauso behalten die Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 weiterhin ihre Gültigkeit.

Durch die Anpassung der überbaubaren Flächen im Planungsgebiet an die nördliche Grundstücksgrenze wird der Abstand zur nördlichen Nachbarbebauung reduziert. Dies kann aber als hinnehmbar betrachtet werden. Die Belichtung und Belüftung des im Baufenster der Fl.Nr. 322/54 zulässigen Gebäudes ist trotz der o.g. Anpassung gesichert, da hierfür bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO auf jeden Fall auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden könnten.

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 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. 2 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. 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 sind alle Aufschüttungen und aus Sicherheitsgründen auch alle Abgrabungen unter den Vorbehalt des Nachweises der Hangstabilität gestellt (Änderung durch Deckblatt Nr. 1).

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. Entsprechendes ist bei Aushubarbeiten und Planungen zu berücksichtigen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 wurde vom Büro Hoock-Farny Ingenieure ein schalltechnisches Gutachten (Datum: 17.01.2007) erstellt, das die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 untersucht.

An der Westfassade des geplanten Baukörpers wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit um ca. 2 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit wird jedoch sicher eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind daher nicht zu erwarten. Schalltechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Altlasten und Kampfmittel

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

8. Bodenordnung

Das Planungsgebiet umfasst nur eine Bauparzelle im Eigentum einer Familie. Für das Deckblatt Nr. 2 sind somit keine bodenordnerischen Maßnahmen 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. 2 werden keine Änderungen bei der zulässigen Grundfläche und der Höhenentwicklung von Gebäuden vorgenommen. Daher sind keine Änderungen bei der Einwohnerzahl zu erwarten.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich

877 m²

Nettobauland

877 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung
private Grünfläche
private Verkehrsfläche

126 m²
644 m²
47 m²

Nebenanlagen+Garagen+Carports	60 m ²	
	877 m²	877 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)		
GRZ	186 m ²	
	877 m ²	0,21
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)		
GRZ	233 m ²	
	877 m ²	0,27
Geschossfläche bei 2 Vollgeschossen (Gebäude + Garagen)		
GFZ	312 m ²	
	877 m ²	0,36
Geschossfläche bei 3 Vollgeschossen (Gebäude + Garagen)		
GFZ	438 m ²	
	877 m ²	0,50
Anzahl der privaten Stellplätze		2
Ausgleichsflächen		
Ausgleichsflächenbedarf:		0m²

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 12.12.2014
STADT LANDSHUT

Landshut, den 12.12.2014
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor