

# Bebauungsplan                      Deckblatt Nr. 1

## „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich WA“

im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

### Marktgemeinde Altdorf

vertreten durch  
Helmut Maier, 1. Bürgermeister

Dekan-Wagner-Str. 13  
84032 Altdorf

Telefon 0871 . 303-0  
Telefax 0871 . 303-610  
hauptamt@markt-aldorf.de

Planung

M A R I O N   L I N K E  
K L A U S   K E R L I N G  
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N   B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6   8 4 0 3 4   L A N D S H U T  
T e l . 0 8 7 1 / 2 7 3 9 3 6  
e - m a i l :            k e r l i n g - l i n k e @ t - o n l i n e . d e



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin  
B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 16. Oktober 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung</b> .....	<b>3</b>
4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ .....	3
4.2 Planungserfordernis .....	4
4.3 Städtebauliche Gründe .....	4
<b>5. Wesentliche Planungsinhalte</b> .....	<b>5</b>
5.1 Wohnbebauung .....	5
5.2 Erschließung .....	5
5.3 Grünordnerische Aspekte .....	5
<b>6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>7</b>
<b>10. Flächenbilanzen</b> .....	<b>8</b>

## ANLAGEN

- **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** zum Bebauungsplan „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA“ Deckblatt Nr. 1, Markt Altdorf ..... (11 Seiten)

## 1. Anlass

Die Marktgemeinde Altdorf beabsichtigt die Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA“ für eine Parzelle an der Schlesierstraße im südlichen Gemeindegebiet. Hier wird für die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Parzelle 77 im Bereich eines vorhandenen Einfamilienhauses eine Nachverdichtung vorgesehen. Diese dient zur Deckung des derzeit gegebenen Wohnraumbedarfs. Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 Bebauungsplan „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA“ umfasst ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 845/3, Gem. Altdorf, insgesamt 0,09 ha.

## 2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Altdorf südlich der Ortsmitte in einem seit 1970 gewachsenen, nahezu gänzlich bebautem Wohngebiet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nrn. 845/3, Gemarkung Altdorf. Er wird, wie folgt, umgrenzt:  
im Norden: Grundstücke Bayernstraße 7 und 9 (Fl.Nrn. 845/6 und 845/5),  
im Osten: Schlesierstraße (Fl.Nr. 105/3),  
im Süden: Grundstück Sachsenweg 3 (Fl.Nr. 845/1), Grundstück Schlesierstraße 44 (Fl.Nr. 845/2),  
im Westen: Grundstücke Bayernstraße 11 und 3 (Fl. nr. 110/3 und 110/4).

Der Geltungsbereich besteht gegenwärtig aus einem unbewohnten Einfamilienhaus mit Doppelgarage und einem verwildertem Hausgarten. Das Grundstück wird von Osten von der Schlesierstraße und über eine mit Betonpflaster versiegelte private Zufahrt erschlossen. Der bestehende Vegetationsbestand ist in den als Anhang beigefügten Belangen des Umweltschutzes (11 Seiten) zu entnehmen. Das bestehende Gelände befindet sich laut Katasterkarte in einer Höhenlage im Mittel von 394,25 müNN. Es handelt sich um ein nahezu ebenes Gelände.

## 3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist den Markt Altdorf als **ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.6 (G) soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 13.06.2014) werden für das Planungsgebiet auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet keine Zielsetzungen ausgewiesen.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan / Landschaftsplan** vom 11.04.2006. Den Geltungsbereich und die umgebenden Siedlungsteile stellt der wirksame Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet dar.

## 4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

### 4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Marktgemeinde Altdorf angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist von allen vier Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine **Maßnahme der Innenentwicklung**.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Geltungsbereich 925 m<sup>2</sup>).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.

4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (11 Seiten) beigelegt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Gebietskategorie – Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO – wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Eine Anpassung auf Flächennutzungsplanebene entfällt somit.

## 4.2 Planungserfordernis

Die Marktgemeinde Altdorf strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine **Deckung des derzeit gegebenen dringenden Wohnraumbedarfs** an. Hierzu wird mit Deckblatt Nr. 1 für die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosswaide-Überarbeitung II Teilbereich-WA“ dargestellte Parzelle 77 im Bereich eines noch vorhandenen Einfamilienhauses eine **innerörtliche Nachverdichtung** auf 925 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Somit wird den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie „einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich wird von vier Seiten von Wohnbebauung eingerahmt. Daher erfolgt **eine flächensparende Entwicklung im Innenbereich** im Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Deckblatt Nr. 1 weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung, hier eine **Neubebauung mit erhöhter Dichte** (6 Wohneinheiten) und **Geschossigkeit** (II + D) nach. Hierbei ist eine Überprüfung der Werte der umgebenden Wohnbebauung erfolgt. Die vorgesehenen Werte passen sich in die Umgebung ein.

## 4.3 Städtebauliche Gründe

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an der bestehenden Baustruktur im Siedlungsgebiet, d. h. ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, aber auch zweigeschossige Gebäude mit als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschossen (siehe zwei Abbildungen rechts).

Außer der Erhöhung der Geschosse auf II + D und der Festlegung der zulässigen Wohneinheiten auf maximal sechs wird aufgrund der Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt die zulässige Grundfläche bewusst auf die derzeit im Bestand vorhandene Fläche reduziert und die Geländeoberkante außerhalb der Bauflächen auf max. 394,25 müNN beschränkt.

Weiterhin werden die Planlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosswaide-Überarbeitung II Teilbereich-WA“ aufgenommen. Die geplante Höhenentwicklung befindet sich im Rahmen der Festsetzung zu den **Wandhöhen** der Wohngebäude mit **max. 7,5 m** bei zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss (siehe textliche Festsetzung 0.3.1.1. im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosswaide-Überarbeitung II Teilbereich-WA“) und bedarf somit keiner Änderung im Deckblatt Nr. 1.



direkter Nachbar im Norden – Hs.Nr. 9



direkte Nachbarn im Süden – Hs Nrn. 3 u. 44

## 5. Wesentliche Planungsinhalte

### 5.1 Wohnbebauung

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bleibt unverändert. Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten auf maximal sechs Wohneinheiten vorgesehen. Zudem werden die maximal zulässigen Vollgeschosse von I+D auf II+D erhöht und im Gegenzug die Baugrenzen an die Grundfläche des bestehenden Hauptbaukörpers angepasst. Das Dachgeschoss ist als ausgebautes Vollgeschoss zulässig (siehe planliche Festsetzung 2.1). Es ist eine Einzelhausbebauung mit einer max. GRZ von 0,4 und einer GFZ von max. 0,6 erlaubt (siehe planliche Festsetzung 3.2). Weiterhin werden die, nach Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Altdorf vorzuweisenden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit aufgezeigt (siehe planliche Festsetzung 2.1) sowie eine Nebenanlage mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 67 m<sup>2</sup> (siehe textliche Festsetzung 0.1). Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Grundstückszufahrt von der Schlesierstraße aus.

Folgenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA“ Deckblatt Nr. 1 **ausschließlich für die Parzelle 77** geändert:

für <b>Parzelle 77</b>	rechtskräftiger Bebauungsplan „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA“	<b>Deckblatt Nr. 1</b> zum Bebauungsplan „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA“
Vollgeschosse	I + D	II + D mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten (WE) Bestand bzw. zulässig lt. textlicher Festsetzung 0.5 und zugehöriger Anlage 1	maximal 6 Wohneinheiten (WE)
Bauweise	Einzel- oder Doppelhausbebauung	Einzelhausbebauung
Aufschüttungen und Abgrabungen	zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m zur OK der Erschließungsstraße ist zulässig	als maximal zulässige Geländeoberkante (GOK) wird die Höhenkote 394,25 müNN festgesetzt

Bis auf die mit Planzeichen dargestellten Änderungen und die drei textlichen Festsetzungen 0.1, 0.2 und 0.3 sind sämtliche textliche Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA" weiterhin gültig. Die Darstellung der Planzeichen ist entsprechend der bisherigen Planzeichen übernommen und auf die Parzelle 77 hin konkretisiert worden.

- Geländeverlauf

Als maximal zulässige Geländeoberkante (GOK) wird die Höhenkote 394,25 müNN festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 0.1). Somit entsteht außerhalb der Baukörper kein Verlust an Retentionsraum.

### 5.2 Erschließung

Die geordnete Erschließung erfolgt weiterhin über die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA“ dargestellte Grundstückseinfahrt. Die mit Planzeichen 6.1 dargestellte private Zufahrt / Zugang wird im Deckblatt Nr. 1 lediglich an die nachzuweisenden Stellplätze angepasst.

### 5.3 Grünordnerische Aspekte

Es werden keine Veränderungen an den Festsetzungen 9.1, 9.2, 13.1 und 13.2 sowie 0.6.1, 0.6.2 und 0.6.3 zu den Belangen der Grünordnung vorgenommen. Die zeichnerischen Darstellungen betreffen den Geltungsbereich der Parzelle 77 nicht. Es gelten weiterhin die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosswiede-Überarbeitung II Teilbereich-WA“ getroffenen Festsetzungen und Hinweise, hier insbesondere die Pflanzliste.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in die Gehölzbestände (Pflegeschnitt, Rodungsarbeiten auf Grund von Verkehrssicherheit) nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig sind. Die Rodung von Großbäumen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig.

## 6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet (WSG) und kein amtliches festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Jedoch befindet sich ein Großteil des Baugebietes „Rossweide“ und auch die Parzelle 77 im **vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet** der ca. 360 m östlich verlaufenden Pfettrach, einem Gewässer 2. Ordnung (Quelle: Wasserwirtschaftsamt, Datum der Sicherung 19.12.2013).

Nach schriftlicher Vorab-Aussage des Wasserwirtschaftsamts Landshut vom 11.09.2018 besteht hier wasserrechtlich ein Bauverbot: „Der **Eingriff in den Hochwasserrückhalteraum ist untersagt**. Es kann von der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Landshut) **eine Ausnahme** erteilt werden, wenn der Eingriff ortsnah volumen- und funktionsgleich ausgeglichen werden kann. Als maßgeblicher Wasserstand wird eine **Wasserspiegelhöhe von 394,25 m ü NN** angegeben und ist für die Eingriffsberechnung maßgeblich. Falls **beim Ersatzbau ausschließlich der bisherige Umgriff** in Anspruch genommen werden soll, bestehen aus fachlicher Sicht **keine Einwände** gegen das Vorhaben.“

Auf Grund der **Verkleinerung der Baugrenze** für den Hauptbaukörper (siehe Planliche Festsetzung 3.1) und der Beschränkung der Grundfläche der Nebenanlagen (siehe Planzeichen 15.2 und textliche Festsetzung 0.1) auf max. 67 m<sup>2</sup> entsprechend der gegenwärtig tatsächlich vorhandenen Bebauung wird **gewährleistet, dass es flächenmäßig zu keiner weiteren Verringerung des Hochwasserrückhaltevolumens** kommt.

Zusätzlich wird als maximal zulässige Geländeoberkante die Höhenkote 394,25 müNN festgesetzt. Somit ist eine Verringerung des Volumens durch Geländemodellierungen ebenfalls ausgeschlossen.

Der Grundwasserleiter liegt laut Digitaler Hydrologischer Karte (M 1 : 100.000) des Landesamt für Umwelt bei 390 müNN. Es ergibt sich somit bei einer Geländeoberfläche von ca. 394,25 müNN ein Grundwasserflurabstand von ca. 4 m.

## 7. Ver- und Entsorgung

### ■ Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Wasserzweckverband Isar-Gruppe I sichergestellt. Das Grundstück ist versorgungstechnisch komplett erschlossen und wurde bis vor kurzem bewohnt.

### ■ Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber E.ON-Bayern, Kundencenter Altdorf. Das Grundstück ist versorgungstechnisch komplett erschlossen und wurde bis vor kurzem bewohnt.

### ■ Gasversorgung

Die Gasversorgung des Marktgemeindegebietes Altdorf erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Inwieweit die geplanten Bauflächen an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke angebunden werden können ist mit dem Energieträger abzustimmen.

### ■ Fernwärme

nicht gegeben

### ■ Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Planungsgebiet vorhanden. Das Grundstück ist versorgungstechnisch komplett erschlossen und wurde bis vor kurzem bewohnt.

■ **Abwasserbeseitigung**

Das Grundstück ist versorgungstechnisch komplett erschlossen und an das vorhandene Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene im Landkreis Landshut zentral geregelt.

**8. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu betrachten. Da sich der Geltungsbereich im Zentrum eines bestehenden Wohngebietes befindet, sind keine Konflikte zu erwarten.

**9. Nachrichtliche Übernahmen**

■ **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

■ **Denkmalschutz**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zu Tage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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. Flächenbilanzen

### ■ Ausgangssituation

- Flächen Bestandsgebäude (tatsächlich vor Ort gebaut)

	Fläche in m <sup>2</sup>
Bestandsgebäude	218
Bestandsgarage	41
<b>Bestandsgebäude gesamt</b>	<b>259</b>

- Flächenbilanz zeichnerische Festsetzungen Parzelle 77 (rechtskräftiger Bebauungsplan)

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	in %
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenze (= Baufenster) inkl. Garage und Teil Grundstückzufahrt	373	40,3
private Grundstückzufahrt, wasserdurchlässige Bauweise	103	11,1
nicht überbaubare Grundstückfläche	449	48,6
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>925</b>	<b>100 %</b>

### ■ Planung Deckblatt Nr. 1

- Flächenbilanz **geplante** zeichnerische Festsetzungen im Geltungsbereich **Deckblatt Nr. 1**

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	in %
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenze (= Baufenster)	192	20,8
Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze davon Stellplätze ..... 129 m <sup>2</sup> davon Nebenanlagen max....67 m <sup>2</sup>	196	21,2
private Grundstückzufahrt, wasserdurchlässige Bauweise	183	19,8
nicht überbaubare Grundstückfläche	354	38,2
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>925</b>	<b>100 %</b>