

Bebauungsplan      Nr.      45      „Landershofen-Schafbuckel“  
1. Änderung

Begründung

TEIL 1              Planbegründung

(TEIL 2              Umweltbericht

Entfällt, da das Bauleitplanverfahren als Änderung und Ergänzung gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.)

## TEIL 1 Planbegründung

### 1.1 Verfahren

Am 16.05.2013 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Landershofen Schafbuckel“ gefasst.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 legt den gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Mit Hilfe des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sollen im Zuge einer Nachverdichtung die Bauflächen für Hauptgebäude, Anbauten, Nebengebäude und Stellplätze erweitert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

Gleichzeitig soll die Nutzung der bestehenden Grünflächen präzisiert werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.



Flächennutzungsplanausschnitt



Bebauungsplan

## 1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

### 1.2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Siedlung Landershofen. Das Gebiet ist bereits bebaut. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 4000 m.

### 1.2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,12 ha.

### 1.2.3 Beschaffenheit

Der Planbereich wird bereits als Wohngebiet genutzt. Im Osten und Süden des Baugebietes schließen unmittelbar die Bebauungspläne der ehemaligen Gemeinde Landershofen Nr.1, Nr.2, Nr. 3, Nr. 3a an.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 412 bis 425 m ü. NN und steigt Richtung Norden um ca. 13 m an. Im Norden wird das Areal durch Landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch Trockenrasenflächen begrenzt.

Die bestehenden Erschließungsstraßen verlaufen weitgehend parallel zum Hang von Ost nach West.

## 1.3 Bodenordnende Maßnahmen

Innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## **1.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

### **1.4.1 Anlass der Planung**

Allgemein offenbaren sich die veränderten Lebens- und Wohnbedürfnisse in zahlreichen Bauanfragen und Beratungsgesprächen potentieller Bauherren.

Dieser Trend bestätigt sich auch im Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 45, Landershofen Schafbuckel.

So erreichen die Verwaltung z. B. immer wieder Nachfragen zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen wie im privaten Raum.

Ebenso erfordern zahlreiche Baugesuche und –wünsche Befreiungsanträge aufgrund der streng reglementierten überbaubaren Grundstücksflächen und Planfestsetzungen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45, Landershofen Schafbuckel, aus dem Jahr 2000 beinhaltet enge Festsetzungen insbesondere in den Bereichen „Maß der baulichen Nutzung“, „Baulinien und Baugrenzen einschl. überbaubare Flächen“ sowie in den „öffentlichen und privaten Verkehrsflächen“.

Eine verträgliche planungs- und rechtskonforme Nachverdichtung des allgemein knappen Baulandes ist daher nur bedingt gegeben.

Zur Lösung der planungsrechtlichen Konflikte gegenüber den vielschichtigen Bauwünschen wurde daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan insgesamt zu überprüfen, zu ändern und zu aktualisieren.

### **1.4.2 Bebauungsplanentwurf**

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine maßvolle Anpassung der Festsetzungen an die tatsächliche Entwicklung vor.

Da durch die anvisierten Änderungen und Aktualisierungen die Grundzüge der Planung beibehalten werden sollen und damit auch

- a) keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, und
- b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht,

wird das „Vereinfachte Verfahren“ nach § 13 Abs. 1 BauGB angewendet.

### **1.4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird unverändert beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung war bisher nur durch die sehr eng gefassten Baufenster für Hauptgebäude, Anbauten und Garagen definiert. Künftig wird eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenzen gemäß § 17 Abs (1) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Bereich der Anbauzonen erweitert ohne die städtebaulichen Grundzüge zu verlassen. Ebenso werden mögliche Flächen für Nebengebäude, Stellplätze und privater Grünflächen entsprechend den aktuellen Bedürfnissen der Bewohner erweitert.

Die offene Bauweise wird beibehalten. Ebenso verbleibt es bei der abweichenden Abstandsflächenregelung nach § 22 Abs. (4) BauNVO bei Einzelhäusern. Hier wird an der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze eine abweichende Abstandsfläche von 1,5 m festgesetzt. Die weiteren zulässigen Abstandsflächen regeln sich über die BayBO.

Die Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen wird unverändert übernommen.

#### **1.4.4 Bauliche Ordnung**

Die Festsetzungen werden in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper verschlankt. So entfallen z. B. Festsetzungen zur Materialität und Fassadengestaltung der Baukörper.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise werden weitestgehend inhaltlich beibehalten und lediglich in Bezug auf die jeweils gültigen Rechtsgrundlagen aktualisiert sowie redaktionell überarbeitet und neu gegliedert.

#### **1.5 Erschließung**

Die verkehrliche und technische Erschließung des Areals erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen. Eine Ertüchtigung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen ist nicht geplant und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

**Im Bereich der durch das Baugebiet führenden erdverlegten Leitungstrassen befindet sich ein Grünstreifen der von den Bewohnern zur Pflege der angrenzenden den Hecken genutzt wird und auch als fußläufige Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen begangen wird. Bei der Anlage der zusätzlich möglichen Stellplätze an den Anschlüssen zu den Erschließungsstraßen werden die Böschungen derart ausgebildet, dass diese Nutzung nicht erschwert wird.**

Die vorhandenen Leitungstrassen (Erdgasleitung, 20 kV-Stromleitung unterirdisch und 110 kV-Freileitung) sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Schutzzonen für den Kanal, die Erdgasleitung und die unterirdische 20 kV-Stromleitung wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baubeschränkungszone und der Bewirtschaftungsbereich der 110 kV-Leitung sind als nachrichtliche Übernahmen vermerkt. Der Betreiber der Leitungen ist bei Bauvorhaben in den Verfahrensablauf einzubinden.

#### **1.6 Naturschutz**

Entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich bei Annahme der Gebietskategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) bei der festgesetzten GRZ 0,4 ein Ausgleichsflächenfaktor von 0,3.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehen folgende zusätzlich überbaubaren Flächen:

Summe der Baufenster (alt)	4.257 m <sup>2</sup>
Summe der Baufenster (neu) mit Obergrenze GRZ 0,40	6.133 m <sup>2</sup>
Zusätzliche überbaubare Fläche	1.876 m <sup>2</sup>

Der damit erforderliche Ausgleichsbedarf vom 563 m<sup>2</sup> qm wird über die Inanspruchnahme von Flächen aus dem Öko-Konto ausgeglichen.

## **TEIL 2      Umweltbericht**

Entfällt, da das Bauleitplanverfahren als Änderung und Ergänzung gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.

Stadtbauamt Eichstätt, 24.07.2014