

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Obere Wiesen



Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Wiesen“ wird erneut geändert. Anlass für die Änderung ist der Antrag eines Bauträgers, der verschiedene Änderungswünsche vorgebracht hat. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat dem Antrag z.T. entsprochen und die erneute Änderung des Bebauungsplans erschlossen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den südöstlichen Teilbereich der ehemaligen „Ritter-von-Leeb-Kaserne“, die im Jahre 1992 aufgelöst und für dessen Gebiet 2002 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten wird.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angewandt werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Aufgrund der sehr geringfügigen Änderungen wird lediglich der Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **Bei den Änderungen handelt es sich um folgende Punkte:**

#### 1. Farbe Dachziegel

Anstelle der Eindeckung mit roten Dachziegeln soll auch eine Eindeckung mit dunklen Dachziegeln zugelassen werden. Der Antrag wurde damit begründet, dass Flachdachkollektoren zur Ausführung kommen sollen, die in die Dachfläche integriert werden. Zur besseren Einbindung der Kollektoren in die Dachlandschaft, werden dunkle Dachziegel gewünscht.

Nachdem bereits im Süden des Baugebiets eine Eindeckung mit dunklen Dachziegeln (anstelle einer grauen Blecheindeckung) als Befreiung zugelassen wurde, wird die Änderung allgemein befürwortet. Es wird jedoch keine generelle Freigabe für die Dachfarbe erteilt, sondern eine Beschränkung auf die Farben rot, braun und grau vorgenommen. Mit der Erweiterung der Farbpalette für Dacheindeckungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in Baugebieten verstärkt Sonnenkollektoren zum Einsatz kommen. Mit der Installation der Kollektoren ändert sich das Bild

der Dachlandschaft grundlegend. Die ursprüngliche Planungsabsicht, die Dachlandschaft im traditionellen Farbton rot aufrecht zu erhalten, kann nicht mehr gehalten werden. Insofern ist das Abrücken von der roten Dachplattenfarbe als Zugeständnis für den Einsatz der Sonnenkollektoren zu werten.

## 2. Vergrößerung Hausbreite

Der Bebauungsplan sieht im WA 4 jeweils eine max. Hausbreite von 7 m vor. Um eine bessere Grundrissgestaltung zu ermöglichen, wurde beantragt das Maß um 0,50 m auf 7,50 m zu vergrößern. Die **Grundstücke** im WA 4 sind mit einer Breite von 16,4 m (Häuserreihe im Osten) bzw. 16,5 m (Häuserreihen im Westen) relativ schmal. Bei einer Haustiefe von 7 m und einem Abstand von 3,5 m nach Norden verbleiben auf der Südseite lediglich noch 5,9 m bzw. 6 m. Hiervon ist noch das Maß von 2,5 m für einen evt. Wintergarten abzuziehen, so dass noch ein Abstand von 3,4 bzw. 3,5 m nach Süden verbleibt. Eine Vergrößerung um 0,5 m für die Hausbreite bedeutet, dass noch 2,9 m bzw. 3 m nach Süden verbleiben. Dem Antrag konnte unter dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass ein Mindestabstand von 3 m nach Süden eingehalten wird. Als Folge der Vergrößerung der Hausbreite wurde auch die Grundfläche und Geschoßfläche entsprechend angepasst. Sie erhöhen sich um 7 m<sup>2</sup> bzw. 14 m<sup>2</sup> auf 105 m<sup>2</sup> bzw. 210 m<sup>2</sup>.

## 3. Anpassung Geländehöhen

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollte auch eine weitere Klarstellung erfolgen. Unter der Festsetzung Ziffer A) 6.2 wird ausgeführt, dass „bei der Errichtung der Gebäude die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden darf.“ Unter grundsätzlich ist zwar impliziert, dass Ausnahmen zulässig sind. Da dies jedoch allgemein nicht klar verständlich ist, soll die Festsetzung neu gefasst werden. Ein striktes Festhalten an der bestehenden Oberfläche ist nur in den wenigsten Fällen möglich. Bedingt durch die relativ erhöhte Lage der Straße muss das Gelände angeglichen werden. Insbesondere an der Ortsrandlage im Süden des Baugebiets würde bei waagrecht Auffüllung ein Geländesprung von bis zu 80 cm entstehen. Um einen fließenden Übergang in die Landschaft zu ermöglichen muss das Baugrundstück an das bestehende Gelände angepasst werden. Es wurde deshalb eine entsprechende Festsetzung unter Ziffer A) 6.2 im Bebauungsplan aufgenommen (*Bei der Errichtung der Gebäude muss die Geländeoberfläche bis auf Höhe des Straßenniveaus angepasst werden. Zu den anschließenden Grundstücken ist das Gelände anzugleichen. Bei Übergang in die freie Landschaft ist in einer Grundstückstiefe von mind. 2,5 m eine Abböschung herzustellen. Die Errichtung von Stützmauern und dgl. ist unzulässig*).

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 20.05.2010

Ganzenmüller  
Technischer Oberamtsrat