

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 07-88 „FRAUENBERG – ORTSKERN WEST“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Der Eigentümer der Flächen im Änderungsgebiet der Gemarkung Frauenberg möchte die bisher unbebaute Teilfläche mit zwei Einfamilienhäusern bebauen, was aber nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich ist. Städtebauliches Ziel ist dagegen eine dem baulichen Charakter des Dorfes Frauenberg entsprechende Nachverdichtung, dessen Umsetzbarkeit für das Planungsgebiet durch das Bestreben des Eigentümers angenommen werden kann.

Bauleitpläne sind aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass erst durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung die angestrebte verträgliche Nachverdichtung planungsrechtlich ermöglicht wird.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, als Dorfgebiet dargestellt, welches sich in westlicher, nordöstlicher und östlicher Richtung fortsetzt. Nördlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Südlich des Änderungsbereiches ist eine Acker- und Grünlandfläche dargestellt.

Das Deckblatt Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Dorfgebiet aus dem Flächennutzungsplan sowie die Gemeinbedarfsfläche als Siedlungsfläche, wobei die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurde. Auch die Darstellung der Acker- und Grünlandfläche entspricht der des Flächennutzungsplanes.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 07-88 „Frauenberg – Ortskern West“ setzt für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,5 fest. Zudem wurden zwei mit Baugrenzen umgebene überbaubare Flächen festgesetzt. Die eine befindet sich im Süden des Planungsgebietes (Größe: ca. 14,50m x ca. 12,00m) mit den Maßgaben Einzelhaus und Geschossigkeit U+I+D. Der First ist in Ost-Westrichtung festgelegt. Die andere überbaubare Fläche im Westen des Änderungsbereiches sichert eine bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung in ihrem Bestand (inkl. Pferdestell, überdachte Stellplätze und Freisitz), ebenfalls mit der Geschossigkeit U+I+D. Der First ist hier in Süd-Nordrichtung festgelegt. Die Dachneigung beträgt in beiden Fällen 38° - 45°, ein Krüppelwalm ist für Neubauten nicht zulässig. Dagegen sind Dachgauben mit einem Scheibenmaß von 80cm x 90cm und einem Mindestabstand von 2,50m vom Giebel bei einem Dachgeschossausbau zwingend vorgeschrieben. Es sind jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig. Im Nordosten ist ein Garagenstandort definiert. Die festgesetzte Garage ist ebenfalls mit Satteldach zu errichten; die Traufhöhe darf dabei 2,75m nicht überschreiten. In Folge der o.g. Festsetzungen ist im Falle der Bebauung des noch unbebauten Teils des Planungsgebietes für das dortige Hauptgebäude mit einer Firsthöhe von max. ca. 491,50m üNN zu rechnen. Der Bebauungsplan setzt außerdem entlang der Südwestgrenze und an der Südostecke die Pflanzung von Bäumen fest. Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich außer dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-88 kein weiterer Bebauungsplan.

2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich ein drittes Baufenster innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden soll und sich die zulässige überbaubare Fläche durch die Planung nur um ca. 150m² erhöht, wovon ca. 95m² durch die Neuschaffung und Erweiterung von Garagen bzw. Carports bedingt wird. Es werden 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, da nur die in Punkt 4.2.1 dargestellt Nutzungen zulässig sind und die zulässige Gebäudegröße es nicht ermöglicht, UVP-pflichtige Vorhaben im Sinne der Anlage 1 (Nrn. 7 und 18) des UVPG zu umzusetzen. 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

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 ist im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan komplett als private Fläche vorgesehen. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,2. Dementsprechend ist das gesamte Planungsgebiet gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München Januar 2003) als Eingriffsfläche mit der Eingriffsschwere Typ B anzusehen. Die Eingriffsfläche wird in Folge der Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 nicht geändert. Durch die Festlegung einer GR von insgesamt 526m² (Hauptgebäude + Garagen) wird im Geltungsbereich eine GRZ von 0,24 erreicht. Dementsprechend verbleibt die Fläche in der Eingriffsschwere Typ B. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht somit in Folge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-88 durch Deckblatt Nr. 1 nicht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Frauenberg und umfasst 2.219m². Es wird begrenzt im Norden von der Friedhofsmauer um die Kirche Mariae Heimsuchung, im Süden und Westen von einer Wiesenfläche mit Weiher in einer abschüssigen Mulde sowie im Nordwesten und Osten von zweigeschossiger (talseitig teilweise dreigeschossiger) Wohnbebauung.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist im Bereich südlich der Friedhofsmauer stark nach Südwesten hin abschüssig. Die Geländeoberkante fällt hier von ca. 486m üNN auf ca. 477m üNN. Der nordöstliche Teil des Gebietes ist geprägt von der Aufschüttung einer Pferdekoppel und in diesem Bereich relativ eben. Dort fällt die Geländeoberkante von ca. 487,70 üNN bei der Grundstückseinfahrt am nordöstlichen Ende auf ca. 486,75m üNN an der Kante der Pferdekoppel. Die Böschung der Pferdekoppel fällt dann um ca. 2,50m zur Grenze des Nachbargrundstückes ab. Der Nordwesten ist ebenfalls relativ eben auf ca. 483,00m - 483,50m üNN (steigt unmittelbar vor der Friedhofsmauer aber stark an) und beinhaltet den Vorbereich der Bestandsbebauung. Von dort fällt das Gelände ebenfalls stark nach Westen und Südwesten hin ab. In diesem Bereich befindet sich ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (siehe auch Punkt 2.3) in Split-Level-Bauweise; dennoch ragt der Keller an der südlichen Giebelseite um bis zu 1m aus dem Gelände heraus. Die Traufwandhöhe am nördlichen Ende beträgt ca. 2,75m. Das Bestandsgebäude (ca. 13,00m x 10,00m) weist ein Krüppelwalmdach mit Firstrichtung Nord-Süd mit einer Dachneigung von 38° auf; das Obergeschoss befindet sich im Süden teilweise, im Norden komplett im Bereich der Dachschräge. Direkt östlich angrenzend an das Wohngebäude befindet sich ein kleiner Pferdestall (ca. 4,00m x 4,00m) mit einer Traufwandhöhe von etwa 2,50m, einem Krüppelwalmdach mit Firstrichtung Ost-West und einer Dachneigung wie das Hauptgebäude. Nordwestlich des Wohngebäudes an der Kante des dann nach Westen abfallenden Hanges befindet sich der überdachte Bereich für Stellplätze und Freisitz (ca. 12,00m x 5,00m) mit einer Traufwandhöhe von ca. 2,75m (hier aber bezogen auf eine Geländeoberkante von ca. 481,50m üNN) und einem Krüppelwalmdach (Nord-Süd-First) mit 38° Neigung.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1 ist unbebaut und wird zusammen mit den im Süden angrenzenden Flächen im Wesentlichen zur Haltung von Pferden verwendet (Pferdekoppel, Weide).

Die Umgebungsbebauung des Dorfes Frauenberg ist meist zwei, teilweise dreigeschossig und weist Satteldächer auf. Es befinden sich mehrere aufgelassene und noch genutzte Hofstellen im Dorfbereich. Ergänzt werden diese durch Wohngebäude und vereinzelt andere Nutzungen wie dem Feuerwehrstandort. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich die katholische Kirche Mariae Heimsuchung mit Friedhof (siehe Punkt 10.1). Westlich und südlich befindet sich ein unbebauter Bereich mit einem Weiher, der Funktionen als Regenwasserauffangbecken und als Löschweiher einnimmt.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich vier Laubbäume (davon drei Obstbäume). Ansonsten befinden sich diverse Sträucher um die Bestandsbebauung herum sowie westlich der Friedhofsmauer. Im östlichen Teil besteht die Vegetation aufgrund der Nutzung zur Pferdehaltung aus Wiese mit einzelnen Sträuchern. Im Bereich der Pferdekoppel und unmittelbar angrenzend an die nordöstlich vorbeilaufende Straße ist die Fläche vegetationslos, aber nicht versiegelt. Der Vorbereich nördlich der Bestandsbebauung ist gepflastert, die Zufahrt hierzu weist eine wassergebundene Oberfläche auf.

Schützenswerte Tierarten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

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. Für das Deckblatt Nr. 1 wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt (siehe Punkt 13), da hierdurch eine den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Planung ermöglicht wird.

Wie unter Punkt 1 bereits dargelegt ist im Planungsgebiet die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geplant. Mit dem Ansinnen wird den Maßgaben des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zum Vorrang der Innenentwicklung entsprochen. Aufgrund der Beschaffenheit des Planungsgebietes mit dem nach Südwesten und Westen abfallenden Hang und flacheren Bereichen im Nordosten und Nordwesten wurde für den noch unbebauten Teil folgende Konzeption gewählt: Die beiden geplanten Wohngebäude wurden jeweils senkrecht zu dem nach Südwesten abfallenden Hang positioniert. Die Gebäude sind max. 8,00m breit. Die talseitige Giebelfläche wurde gegenüber den südlichen Gebäudekanten der beiden benachbarten Bestandsgebäude noch ca. 3,00m hangabwärts verschoben, um zusammen mit den Festlegungen zur Höhenentwicklung (Wandhöhe und Dachneigung) die Sichtbeziehung zum benachbarten Baudenkmal mit Kirche und Friedhofsmauer (siehe auch Punkt 10.1) möglichst wenig zu beeinträchtigen. Eine Positionierung noch weiter hangabwärts ist wegen der sich dort befindenden Hangkante städtebaulich nicht vertretbar. Die Gebäudelänge beträgt jeweils 15,00m, wodurch ein ausreichender Abstand von mind. 5,50m zur nördlich angrenzenden Friedhofsmauer gewährleistet ist. In Folge der Ausrichtung senkrecht zum Hang sind die beiden Eingänge im Obergeschoss vorgesehen und die Gebäude entwickeln sich nach unten. Aufgrund der Gebäudelänge fällt der Hang aber bis zur talseitigen Giebelseite um mehr als ein Geschoss ab. Daher sind nach Südwesten orientierte Loggien in beiden Geschossen vorgesehen, wodurch die Außenwohnbereiche innerhalb der Gebäudekubatur zum Liegen kommen.

Die notwendigen vier Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten sind im Nordostteil des Planungsgebietes im Bereich der Pferdekoppel vorgesehen. Diese Fläche ist aufgrund des geringen Gefälles und der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straße hierfür geeignet, obwohl sie sich in einer Entfernung von mehr als 20m von den Wohngebäuden befindet. Die vier Stellplätze werden in Garagen, respektive Carports (Breite 12,00m, Tiefe 7,00m) untergebracht. Die sich dort befindenden Leitungsanlagen der Deutschen Telekom und der Bayernwerk Netz GmbH werden verlegt, die Wasserleitung der Stadtwerke Landshut mit einem Schutzrohr versehen (siehe auch Punkt 4.5.2).

Das bestehende Wohngebäude und der zugehörige überdachte Bereich für Stellplätze und Freisitz werden entsprechend der seinerzeit genehmigten Planung im Bestand gesichert, wobei für den überdachten Bereich eine Verbreiterung nach Osten auf 6,00m ermöglicht werden soll, um die dortigen Carportstellplätze in Garagenstellplätze umwandeln zu können. Der Pferdestall, der ebenfalls erhalten werden soll, ist aufgrund seiner Nutzung und Größe als Nebenanlage, die keine Abstandsflächen auslöst, zu werten.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt. Damit erfolgt für die Art der baulichen Nutzung keine Änderung. Dies ist gerechtfertigt, weil sich in Folge der vorliegenden Änderung die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 07-88, nämlich der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung neben der Etablierung einer Wohnnutzung auch quantitativ nicht verändert hat. Für den Erhalt der ursprünglichen Konzeption spricht u.a. auch der geplante Erhalt des bestehenden Pferdestalls, welcher als Nebenanlage im Sinne des § 14 aber nicht gesondert festgesetzt ist (siehe Punkt 4.2.2). Aufgrund der Beschaffenheit des unbebauten Teils wurden aber Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Be-

herbergungsbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, u.a. da die hieraus resultierenden verkehrlichen Belastungen im Änderungsbereich nicht bewältigt werden können. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden ebenso ausgeschlossen, da diese in dem vorhandenen dörflichen Umfeld die städtebauliche Nutzungsstruktur negativ beeinflussen würden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für die beiden geplanten Hauptgebäude und die Garagen wurden Grundflächen sowie durch Baugrenzen und Baulinien definierte überbaubare Flächen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend des in Punkt 4.1 dargestellten Planungskonzeptes definiert. Dies gilt ebenso für das bestehende Wohngebäude und den zugehörigen überdachten Bereich. Für diesen wurde neben „Garage“ und „Carport“ entsprechend der derzeitigen Nutzung als Freisitz auch „Nebenraumzone“ festgesetzt, welche auch Nebennutzungen im Sinne des § 14 BauNVO beherbergen könnte. Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgte aufgrund der in Punkt 4.2.4 dargestellten Abstandsflächenthematik passgenau. Für die Bestandsbebauung wurde diesbezüglich die Änderung vorgenommen, dass der bestehende Pferdestall (Grundfläche: 16m²) nicht mehr innerhalb der überbaubaren Flächen liegt. Dies ist aber gerechtfertigt, da ein Pferdestall in dieser Größe, wie in Punkt 4.1 bereits dargelegt, als Nebenanlage gilt und daher auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist, soweit Festsetzungen im Deckblatt nicht entgegenstehen würden. Das Deckblatt Nr. 1 enthält aber keine diesbezüglich einschränkende Festsetzungen (siehe unten). Eine flexiblere Handhabung der überbaubaren Flächen v.a. bei den Traufseiten hätte zur Folge, dass die Abstandsflächen nach BayBO nicht eingehalten werden könnten. Für die südwestlichen Giebelseiten der geplanten Hauptgebäude wurden Baulinien vorgesehen, um die Definition und Ablesbarkeit des Ortsrandes an den für die Sichtbeziehung zum Denkmal relevanten talseitigen Gebäudekanten zu sichern. Ansonsten erfolgt die Umgrenzung der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen.

Die festgesetzte Grundfläche der geplanten Hauptgebäude beträgt entsprechend der in Punkt 4.1 genannten Gebäudeabmessungen jeweils 120m²; für die 12,00m x 7,00m große Garagen-/Carportfläche ist dementsprechend eine Grundfläche von 84m² zulässig. Die Grundfläche für das bestehende Hauptgebäude beträgt 130m², die des zugehörigen überdachten Bereiches erhöht sich wegen der in Punkt 4.1 genannten Verbreiterung auf 72m². Die nun zulässige Grundfläche erhöht die bisher festgesetzte GRZ von 0,2 nur minimal auf 0,24, bleibt aber weiterhin sehr deutlich unter der Höchstgrenze für Dorfgebiete (0,6). Aufgrund der Hanglage erscheint die Festsetzung der Geschossfläche und der Geschossigkeit nicht praktikabel. Vielmehr ist für die Höhenentwicklung die Definition von Wandhöhen (bezogen auf Höhen üNN) erforderlich, weil hierdurch für die Hauptbaukörper exakt die Verhältnisse gegenüber der Bestandsbebauung und auch gegenüber dem nördlich gelegenen Baudenkmal (zu Sichtbeziehungen, siehe Punkt 10.1) geregelt werden können. Die Höhenentwicklung der Hauptbaukörper wird, wie unter Punkt 4.1 bereits dargestellt auf eine Wandhöhe von 487,30m üNN minimiert. Durch die getroffenen Regelungen wird eine Zweigeschossigkeit impliziert, wobei sich das untere Geschoss teilweise im Hang befindet. Die Garagen sollen eine Höhe von 3,00m nicht überschreiten und erhalten daher entsprechend der Regelung für die Hauptbaukörper eine Wandhöhe von 489,90m üNN. Entsprechend den oben stehenden Ausführungen wird auch für die Bestandsbebauung (ohne Pferdestall) eine Wandhöhe mit Bezug üNN definiert. Diese wurde bestandssichernd auf 486,50m üNN festgesetzt, wobei aufgrund des fehlenden Bezuges auf die Höhenlage des Bestandes in den seinerzeitigen Genehmigungsunterlagen ein ausreichender Puffer bei der Festlegung der maximalen Wandhöhe vorgesehen wurde. Gegenüber den Regelungen vor der Änderung wird nun eine exakte Höhenentwicklung beschrieben, die auch eindeutige Aussagen gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes und des Abstandsflächenrechts erlaubt.

Entsprechend der vorgesehenen bzw. bestehenden Nutzung als Einfamilienhäuser wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für die geplanten Hauptbaukörper auf jeweils eine beschränkt, wobei die Möglichkeit geschaffen wurde, jeweils zusätzlich eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von unter 40m² vorzusehen. Für den Bestandsbau bleibt es bei der Festsetzung von max. zwei zulässigen Wohneinheiten aus dem bisher rechtskräftigen

Bebauungsplan. Somit bleibt die insgesamt zulässige Anzahl der Wohneinheiten gleich. Die Anzahl der festgesetzten Stellplätze in Garagen bzw. Carports ist auf diese Anzahl der Wohneinheiten ausgelegt.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden keine einschränkenden Festsetzungen getroffen, was die Errichtung solcher Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglicht. Im Fall der vorliegenden Planung erscheint die Zulassung von Unterstellmöglichkeiten für Gartengerätschaften über die festgesetzte Nebenraumzone, welche dem Bestandsgebäude zugeordnet ist, hinaus notwendig. Pro geplantem Hauptbaukörper wird hierbei eine Fläche von jeweils 6m² als ausreichend angesehen. Zudem wird hierdurch, wie oben bereits erwähnt, der Bestand des Pferdestalls (ca. 16m²) gesichert. Eine Flächenbeschränkung durch eine eigene Festsetzung ist nicht geboten.

Gemäß § 19 Abs. Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche (hier: 526m² für Hauptgebäude und Garagen) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (hier: private Verkehrsflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 50% überschritten werden. Das ergäbe für die betreffenden Flächen eine Größe von 263m². Tatsächlich werden aber für die private Verkehrsfläche 192m², sowie für die zulässigen Nebenanlagen (siehe oben) 28m², also insgesamt 220m² benötigt. Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bewegt sich also im zulässigen Rahmen.

4.2.3 Bauweise

Aufgrund der Planungskonzeption sowie der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Anzahl der Wohneinheiten ist für die Bauweise keine eigene Festsetzung notwendig. Die getroffenen Regelungen implizieren eine offene Bauweise mit der Maßgabe Einzelhaus.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhen und der Dachneigung (siehe Punkte 4.2.2 und 4.3) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Eine Ausnahme bildet eine Überlappung an der Nordwestecke des bestehenden Wohngebäudes mit dem zugehörigen überdachten Stellplatz- und Nebenraumzonenbereich. Dort ist die Überschreitung aber gerechtfertigt, weil die o.g. Festsetzungen hier nur bestandssichernden Charakter haben und die Überschreitung lediglich eine Länge von jeweils ca. 2,50m betrifft. Der bestehende Pferdestall löst entsprechend Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 keine eigenen Abstandsflächen aus. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet.

Die geplante Garage hat aufgrund Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 (Wandhöhe <3,00m, Länge entlang Grundstücksgrenze <9,00m) keine Anforderungen bezüglich der Abstandsflächen. Deren Platzierung erfolgt in Folge der Erschließung von Nordosten unter Berücksichtigung der größtmöglichen Reduzierung der privaten Verkehrsflächen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO entspricht der in der bestehenden dörflichen Umgebung vorhandenen Situation und Verdichtung. Eine Unterschreitung der Abstände würde zur einer für diese städtebauliche Situation unpassenden, eher städtischen Verdichtung führen.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Als Dachform für die Hauptbaukörper bleibt die bereits bisher gültige Regelung des Satteldaches erhalten, welches (mit Ausnahme der vorhandenen Walm-/Krüppelwalmdächer) in Frauenberg ausschließlich zu finden ist. Die Dachneigung wurde für die Neubebauung allerdings im Hinblick auf die in Punkt 4.1 dargelegte Minimierung der Höhenentwicklung auf einen Wert von 20° festgesetzt. In Folge dieser Regelung ist mit einer Firsthöhe von ca. 488,80m üNN zu rechnen. Die festgesetzte Firstlinie läuft entsprechend der Gebäudekubatur senkrecht zum Hang und entspricht damit der westlich gelegenen Bestandsbebauung. Aufgrund der geringen Dachneigung ist eine Dachgeschossnutzung ausgeschlossen. Für die

bestehende Bebauung wurde bei gleichbleibender Firstrichtung entsprechend der bestehenden Dachneigung ein Wert von 38° festgesetzt, wodurch eine Firsthöhe von unter 490,50m üNN gesichert wird. Das bestehende Hauptgebäude nutzt das Dachgeschoss zwar zur Wohnnutzung, weist aber weder Dachgauben noch Dachflächenfenster auf. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Dachgauben künftig unzulässig sind. Damit wird die bisherige Regelung des zwingenden Einbaus von Dachgauben bei Dachgeschossausbauten aufgehoben. Dies ist gerechtfertigt, da beim Bestandsgebäude bereits ein Dachgeschossausbau ohne Gauben und Dachflächenfenster erfolgt ist (und bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 07-88 fertig gestellt war), die Dachneigung der Neubauten zu gering ist, um städtebaulich verträglich Dachgauben vorzusehen, die vorhandene einheitliche Dachstruktur erhalten und nicht aufgebrochen werden soll und die Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Baudenkmal (siehe Punkt 10.1) so gering wie möglich gehalten werden sollen. Dachflächenfenster sind hingegen städtebaulich und bezüglich des Denkmalschutzes verträglich und werden somit zugelassen.

Für die geplanten Garagen wurde begrüntes Flachdach festgelegt. Aufgrund der Dachbegrünung kann das anfallende Niederschlagswasser gepuffert abgeleitet werden, was aufgrund der Problematik, dass Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf (siehe Punkt 4.5.2), sinnvoll ist.

Wie in Punkt 4.1 erwähnt, sind in den geplanten Hauptgebäuden nach Südwesten hin Loggien vorgesehen. Daher wurde ein 2,00m tiefer Bereich in den beiden überbaubaren Flächen festgesetzt, in dem nur die Nutzung als Loggia (in beiden Geschossen) zulässig ist. Loggien an anderer Stelle sind ebenso wie vorgehängte Balkone unzulässig, um die Einheitlichkeit der Baukörperkubatur an dieser exponierten Stelle zu gewährleisten.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Böschung der Pferdekoppel weist ein starkes Gefälle direkt hin zu den Nachbargrundstücken auf. Zudem sind auf der Pferdekoppel die Garagenflächen für die notwendigen Stellplätze vorgesehen. Daher wurde für die Böschung eine Eingrünung eingeplant. Vorgesehen ist die Pflanzung von drei einheimischen Laubbäumen auf der Südseite der Stellplätze sowie Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen in diesem Bereich. Baumpflanzungen an der Ostseite der Garagen bzw. im weiteren Verlauf entlang der privaten Verkehrsfläche sind aufgrund der zu geringen Abstände der Verkehrsfläche zu den Nachbarn (siehe Punkt 4.5.1) nicht möglich. Die Strauchbepflanzung wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenze auch nach Süden hin fortgesetzt. Analog wurden auch Strauchpflanzungen als Eingrünung an der Westgrenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Weiterhin sind die vorhandenen Bäume (siehe Punkt 3.2) zu erhalten. Drei davon dienen zur Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenze. Diese Eingrünung wird durch die Festsetzung von zwei zu pflanzenden Bäumen jeweils südlich der beiden geplanten Gebäude nach Osten hin fortgesetzt. Für alle zu pflanzenden Bäume wurde dritte Wuchsordnung oder Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm festgelegt, die aufgrund ihrer relativ geringen Wuchshöhe die Sichtbeziehung zum Denkmal nicht zusätzlich beeinträchtigen. Zur Sicherung der o.g. Sichtbeziehungen wurde auch von der Festlegung weiterer Baumpflanzungen Abstand genommen. Die Pflanzung und die Erhaltung der Bäume und Sträucher wird durch Festlegung eines Pflanzhorizontes von einem Jahr ab Nutzungsaufnahme sowie durch die Verpflichtung zur Erhaltung, Pflege und ggf. Nachpflanzung gesichert. Für die Neupflanzungen wurde die als Anlage zur Begründung beiliegende Artenliste als maßgeblich eingestuft. Als private Grünflächen wurden alle Bereiche festgesetzt, die nicht durch die Nutzung als Hauptgebäude, als Parkfläche oder als Verkehrsfläche belegt sind.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen im Nordosten sind teilweise aufgrund der sich im Bereich der dortigen privaten Verkehrsfläche sowie in der privaten Grünfläche befindenden bzw. neu zu verlegenden Leitungstrassen (siehe auch Punkt 4.5.2) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Die Festsetzung zur Einfriedung wurde gegenüber der bisherigen Regelung um Metallzäune erweitert, wobei die zulässige Höhe auf den bisherigen 1,30m belassen wurde. Damit wird die heute gängige Praxis der Einfriedungsfestlegungen auf das Planungsgebiet übertragen.

Die Einfriedung kann aber auch durch freiwachsende oder geschnittene Gehölze erfolgen, was wiederum der Eingrünung des Planungsgebietes förderlich ist. Eine Einfriedung durch Gehölze wird auch bereits durch die Festsetzung zu pflanzenden Sträucher an der westlichen und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze impliziert.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wird zum einen von Nordosten her über die öffentliche Straße, zum anderen von Nordwesten her über den im Bebauungsplan Nr. 07-88 festgesetzten Eigentümerweg erschlossen. Die Erschließung der im Deckblatt Nr. 1 festgesetzten Bebauung ist somit planungsrechtlich gesichert. Die notwendigen vier Stellplätze für die Neubebauung sind von der nordöstlichen Straße aus über eine festgesetzte private Verkehrsfläche anfahrbar. Sie werden in der festgesetzten Garage (respektive Carport) untergebracht. Eine anderweitige Platzierung bzw. Vergrößerung der Stellplatzflächen (z.B. in die privaten Grünflächen) wurde durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Auch die Dimension der privaten Verkehrsfläche als Ganzes ist so klein wie möglich für die vorgesehene Nutzung gehalten. Dabei wurde auch auf einen ausreichenden Abstand der Verkehrsfläche von mind. 1,00m zu den Nachbarn im Osten wie auch zur Friedhofsmauer und der Leichenhalle geachtet. Die Verkehrsfläche ist wasserdurchlässig zu erstellen, was der vor allem im Hinblick auf die Niederschlagswasserbehandlung (siehe Punkt 4.5.2) problematischen Versiegelung entgegenwirkt.

Die notwendigen Stellplätze für die Bestandsbebauung sind bereits im Bereich der vorhandenen Überdachung untergebracht. Diese Überdachung erhält dementsprechend die Festsetzung „GA/CP“ (Garage/Carport), wobei wie unter Punkt 4.2.2 bereits dargestellt, durch Verbreiterung des Baufensters die Möglichkeit geschaffen wurde, dort Garagen statt der überdachten Stellplätze unterzubringen. Die dort vorhandene private Verkehrsfläche wird ebenfalls durch entsprechende Festsetzung im Bestand gesichert. Die Festlegung der Wasserdurchlässigkeit kann auch hier angewandt werden, weil die vorhandene Verkehrsfläche teilweise gepflastert ist und teilweise wassergebunden hergestellt wurde.

Das Planungsgebiet ist schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Frauenberg wird von der Stadtbuslinie 14 stadteinwärts und stadtauswärts werktäglich nur maximal je zweimal bedient, zudem erfolgen freitags und samstags je 3 Fahrten der Abendlinie 103 von der Innenstadt aus. Durch die Schüler- und Berufslinie 518 erfolgt schultäglich einmal morgens eine Fahrt in die Stadt, durch die Linien 553, 560 und ggf. 580 max. drei Fahrten mittags und ggf. nachmittags stadtauswärts.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Dies gilt allerdings nur für das Schmutzwasser, wofür als Ableitung aus Frauenberg eine Schmutzwasserdruckleitung vorhanden ist. Dieser zugunsten der Stadt Landshut dinglich gesicherte öffentliche Schmutzwasserkanal verläuft südlich des Planungsgebietes im Abstand von ca. 4m bis ca. 5m. Niederschlagswasser kann dort aus Kapazitätsgründen nicht eingeleitet werden. Folglich ist der Umgang mit Niederschlagswasser von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu regeln. Dafür steht ggf. der Teich südlich des Geltungsbereiches zur Verfügung. Die Einleitung von Niederschlagswasser in diesen wäre im vorliegenden Fall vom Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich privatrechtlich zu regeln. Kommt eine Einleitung in den Teich nicht in Frage, ist das Niederschlagswasser zu versickern (siehe aber hierzu Punkt 6.2).

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Landshut, während die Bayernwerk Netz GmbH als Leitungsträger für die Stromversorgung fungiert. Das Planungsgebiet ist an kein öffentliches Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Im nordöstlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Wasser), der Bayernwerk Netz GmbH (Strom) und der Telekom Deutschland GmbH (Telekommunikation) für die Anwesen Frauenberg Nrn. 19 und 5 (hier nur Strom).

Die Bayernwerk Netz GmbH benötigt aufgrund der Planung größere Leitungskapazitäten. Deshalb ist angedacht, die bestehende Leitungstrasse aufzulösen und – angepasst an die Planung – an anderer Stelle im Planungsgebiet neu zu verlegen. Auch die Telekom Deutschland GmbH plant, ihr Bleikabel aus dem Jahr 1973 durch eine neue Telekommunikationslinie zu ersetzen. Diese soll parallel mit der neuen Leitungstrasse der Bayernwerk Netz GmbH verlegt werden. Die neuen Leitungstrassen der Bayernwerk Netz GmbH und der Telekom Deutschland GmbH wurden als Hinweis in den Bebauungsplan eingetragen. Die Wasserleitung der Stadtwerke Landshut verbleibt in ihrer bisherigen Trasse, wird jedoch mit einem Schutzrohr ummantelt. Damit kann die Wasserleitung auch von den geplanten Garagen überbaut werden. Die Wasserleitungstrasse wurde auch als Hinweis in den Bebauungsplan integriert. Die Leitungstrassen werden durch Festsetzung einer mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gesichert.

Für Leitungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH ist es zudem grundsätzlich erforderlich, vor Beginn der Erdarbeiten Planauskunft einzuholen (Tel.: 0871 / 96639-338; E-Mail: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de). Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten inkl. dem Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Abstandszone von mind. 2,50m beiderseits des Niederspannungskabels einzuhalten oder sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Frauenberg 2 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Für die Unterbringung der zur Erschließung der Neubauten erforderlichen Niederspannungskabel und Verteilerschränke ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Über das Planungsgebiet verlaufen zudem die Leitungen zur Niederschlagswasserableitung von der nördlich gelegenen Kirche und den zugehörigen Friedhofsflächen zum o.g. Teich. Diese werden gem. Vereinbarung zwischen der zuständigen Kirchenstiftung und dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer verlegt. Künftig erfolgt die Ableitung dieses Niederschlagswassers quer vom Kirchengrundstück zu der südöstlich gelegenen Parzelle der Hs.Nr. Frauenberg 19, dort hangabwärts entlang der Geltungsbereichsgrenze und von dort zum Teich. Somit ist die Niederschlagswasserableitung von den Kirchenflächen künftig nicht mehr von den geplanten Bauvorhaben betroffen.

Die sich im Geltungsbereich bereits befindenden und die neu zu verlegenden Leitungsanlagen sind im Weiteren bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine (nochmalige) Umverlegung erforderlich werden, ist der Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrlächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand der öffentlichen Verkehrsfläche zu den beiden neu geplanten Gebäuden liegt über 50m. Allerdings kann die festgesetzte private Verkehrsfläche im Nordosten als Feuerwehrezufahrt verwendet werden, wodurch der Abstand dann unter 50m beträgt. Die Breite der privaten Verkehrsfläche beträgt an der engsten Stelle ca. 3,80m, womit die o.g. Baubestimmungen für Feuerwehrlächen eingehalten werden. Dagegen beträgt der Abstand des Be-

standsgebäudes vom vorhandenen Eigentümerweg westlich der Friedhofsmauer deutlich unter 50m.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

In Frauenberg selbst sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die am nächsten gelegenen Einrichtungen befinden sich in Auloh in ca. 3 km Entfernung. Dort sind eine Grundschule, zwei Kindertagesstätten und Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Die nächste Mittelschule befindet sich im Stadtteil Schönbrunn in ca. 6 km Entfernung.

4.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im geotechnischen Bericht der Kargl Geotechnik Ingenieurgesellschaft vom 05.10.2018 Eingang und führen zu den nachstehenden Schlussfolgerungen:

6.1 Baugrund und Hangstabilität

Der vorgefundene Bodenaufbau lässt sich von oben nach unten in drei Schichten einteilen:

1. Mutterboden (Mächtigkeit ca. 0,1m – 0,2m),
2. Nicht bindige Auffüllungen (Mächtigkeit ca. 0,4m; Mittel- bis Grobsande mit kiesigen und schluffigen Beimengungen sowie Wurzeln, Mörtel- und Ziegelreste; lockere bis mittlere Lagerung),

3. Tertiäre Kiese und Sande (unterhalb bis zur erkundeten Tiefe von ca. 7m; stark sandige, stark schluffige Kiese und kiesige, schluffige Fein- / Mittelsande; überwiegend mitteldichte Lagerung.

Unter Maßgabe einer frostsicheren Gründung (1,1 m unter künftiger GOK) im bzw. Bodenaustausch bis zum natürlich anstehenden, mindestens mitteldicht gelagerten Kies kann eine Plattengründung ausgeführt werden. Zur Sicherstellung der Hangstabilität können nur geringe Verformungen zugelassen werden, eine Standsicherheitsgefährdung der Kirchenmauer muss ausgeschlossen werden.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Probleme durch Flusshochwasser sind aufgrund der Lage am oberen Ende der Isarhangleiten auszuschließen. Dagegen ist im Falle von Starkregenereignissen mit oberflächlich wild abfließendem Wasser zu rechnen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen mit der Anmerkung, dass dies bei der objektbezogenen Planung zu berücksichtigen ist.

Grundwasser wurde bei der Bodenuntersuchung nicht angetroffen. Ungeachtet dessen ist mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen, das sich insbesondere im Anschluss an ergiebige Regenereignisse auf den bindigen Schichten auch bis zur Geländeoberkante stauen kann. Daher wird die wasserdichte Errichtung von Kellern (d.h. aller erdberührenden Bauteile) empfohlen. Zudem erachtet der geotechnische Bericht eine Drainanlage U-förmig um den Keller als wünschenswert.

Aufgrund der nicht vorhandenen Möglichkeit, Niederschlagswasser in die Kanalisation abzuleiten, kommt der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes besondere Bedeutung zu. Eine oberflächennahe Versickerung ist allerdings wegen der partiell geringen Durchlässigkeit der schluffigen (verlehmten) Kiese und Hanglage schwierig und müsste im Einzelfall auf Grundlage von Sickerproben überprüft werden. Eine Beeinträchtigung der talseitig angrenzenden Bebauung muss ausgeschlossen werden. Tendenziell dürfte es wegen der Stauschichten schwierig sein, große Wassermengen (Dachwasser) zu versickern; die Versickerung von geringen Drainagewassermengen müsste genauer untersucht werden. Sollte dennoch eine Versickerung zu Tragen kommen, sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Alternativ kann die Einleitung des Niederschlagswassers in den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Teich zum Tragen kommen (siehe Punkte 4.5.2 und 9).

6.3 Baugrube

Es kann erst dann abschließend beurteilt werden, ob frei abgeböschert werden kann oder ggf. Trägerbohlwände oder eine Böschungsvernagelung erforderlich werden, wenn als Grundlage für eine sichere und wirtschaftliche Baugrubenplanung Geländeschnitte mit Eintragung der Gründungsniveaus der Häuser und der Kirchenmauer erstellt worden sind.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Grundsätzlich sollten aufgrund der in Punkt 6.1 dargestellten problematischen Hangstabilität Aufschüttungen und Abgrabungen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Deshalb wurde festgesetzt, dass diese nur für die Zuwegung im notwendigen Maß zulässig sind; Stützmauern sind generell unzulässig.

6.5 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m

Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche St. Mariae Heimsuchung. Das von dieser Kirche ausgehende liturgische Glockenläuten ist als sozialadäquat einzustufen und dementsprechend hinzunehmen. Das gilt aber nicht für das Stundenläuten der Kirche. Allerdings besteht aufgrund des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes trotz der immissionstechnischen Problematik des Stundenläutens ein Baurecht für eine dorfgebietskonforme Bebauung (siehe Punkt 2.3). Der Zulässigkeitsmaßstab für die Bebauung wurde durch das Deckblatt Nr. 1 bezüglich der Art der baulichen Nutzung überhaupt nicht, bezüglich der überbaubaren Flächen, ihrer Lage und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich geändert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Höhenlage der Glocken im Kirchturm gegenüber der geplanten Bebauung aus städtebaulicher und aus denkmalschutzrechtlicher (siehe Punkt 10.1) Sicht ausgeschlossen; passive Lärmschutzmaßnahmen sind in der TA Lärm nicht vorgesehen. Die Planungskonzeption mit der Firstrichtung senkrecht zum Hang und der sich daraus ergebenden, bergseitig nur eingeschossigen Giebelseite fördert zudem eine möglichst lärmabgewandte Bebauung (Ausrichtung der schützenswerten Aufenthaltsräume nach Westen, Osten und Süden). Insofern kann nach Abwägung der verschiedenen diesbezüglichen Aspekte, vor allem in Folge des bereits vorher bestehenden Baurechts, die Bebaubarkeit des Planungsgebietes nach Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 auch ohne die Erstellung eines immissionsschutztechnischen Gutachtens angenommen werden. Ein Hinweis zum Glockenläuten wurde in den Bebauungsplan integriert.

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel ≤ 50 dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im Dorfgebiet (MD): tags 54 dB (A) - nachts 39 dB (A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

In etwa 80m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07-87 „Frauenberg - Reitfeld“ ein allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Entfernung kann man davon ausgehen, dass Lärmimmissionen von Luftwärmepumpen bei Einhaltung

der Immissionsrichtwerte im Planungsgebiet die vorgegebenen Immissionsrichtwerte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07-87 (tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A)) einhalten. Insofern ist diesbezüglich keine zusätzliche Festlegung notwendig.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubeentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind – auch an Sonn- und Feiertagen – nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

8. Altlasten und Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel im Geltungsbereich.

9. Bodenordnung

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschränkt sich auf Flächen im Besitz eines Eigentümers (zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens). Öffentliche Bedarfsflächen wurden nicht festgesetzt. Die Erschließung der festgesetzten Bebauung ist planungsrechtlich gesichert (siehe Punkt 4.5.1). Grundabtretungen seitens des planungsbegünstigten Grundstückseigentümers an die Stadt Landshut sind daher nicht notwendig.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich allerdings, wie unter Punkt 4.5.2 bereits beschrieben, Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Telekom Deutschland GmbH und der Bayernwerk Netz GmbH, die der Versorgung der Anwesen Frauenberg Nrn. 5 und 19 dienen. Für die Wasserleitung der Stadtwerke wurde vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Landshut bzw. der Nachbarn veranlasst. Für die Leitungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH und der Telekom Deutschland GmbH (die, wie unter Punkt 4.5.2 dargestellt innerhalb des Geltungsbereiches verlegt werden sollen) sind dagegen aufgrund rechtlicher Vorgaben (§12 Niederspannungsanschlussverordnung) keine Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Für die Verlegung der privaten Kanal-Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser) von den beiden geplanten Parzellen zum südlich des Geltungsbereiches verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanal sind vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer eigenverantwortlich noch entsprechende nachbarrechtliche Regelungen zu treffen (z.B. dingliche Sicherung, Kanalleitungsrecht). Gleiches gilt im Falle der Ableitung des Niederschlagswassers in den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Teich. Beides kann aber als gesichert angenommen werden, weil sich die betreffenden Flächen ebenfalls im Eigentum des planungsbegünstigten Grundstückseigentümers befindet.

Die dingliche Sicherung der Niederschlagswasserableitung von den nördlich des Planungsgebietes gelegenen Kirchenflächen wird noch einvernehmlich auf Basis der Vereinbarung zwischen Kirchenstiftung und Grundstückseigentümer (siehe Punkt 4.5.2) vollzogen.

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmäler

In der unmittelbaren und der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-594: Kath. Kirche Mariae Heimsuchung, einschiffiges Langhaus mit eingezogenem Chor und spätgotischen Netzrippengewölben, Mitte 15. Jh.; mit Ausstattung,
- D-2-61-000-595: Figur Hl. Johannes Nepomuk, 18. Jh.; im Neubau eines Heiligenhäuschens.

Das Denkmal D-2-61-000-594 wurde entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Für jede Art von Veränderungen an den sich im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereiches befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für die Sichtbeziehungen zur Kirche ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Stand eine deutliche Verbesserung. Bisher musste man im Falle der Bebauung des bisher unbebauten Teils des Planungsgebietes mit einer Firsthöhe von bis zu 491,50m üNN rechnen. In Folge der Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 kann hierfür eine deutlich geringere Höhe von ca. 488,80 üNN (siehe Punkt 4.2.2) angenommen werden. Es sind nun zwar zwei statt einem Gebäude zugelassen, aber aufgrund der jetzigen Stellung senkrecht zum Hang statt vorher quer erhöht sich die Ansichtslänge von der für die Sichtbeziehung relevanten Ortsverbindungsstraße nicht wesentlich (jetzt: 2x8m, vorher: 1 x 14,5m). Durch die Planung ergibt sich demgegenüber aber eine Auflockerung der Ortsrandstruktur im Vergleich zur bisherigen Riegelbildung. Das vorhandene Gebäude wurde in seinem Bestand gesichert, so dass hier keine Anbauten oder größere Gebäudehöhen als bisher zu erwarten sind. Sichtbeziehungen zur Nepomukfigur, welche sich auf der Südseite der Ortsverbindungsstraße befindet, werden durch die Planung nicht berührt.

10.2 Bodendenkmäler

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches, im Bereich des Friedhofes der Kirche befindet sich das kartierte Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0245 (Mittelalterlicher Vorgängerbau und untertägige Teile der Kath. Kirche Mariae Heimsuchung). Die geplanten Bauvorhaben berühren das Bodendenkmal in dessen bekannten Ausmaßen nicht. Das Denkmal wurde dennoch entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen.

Das Bodendenkmal kann voraussichtlich entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass, sollte das Bodendenkmal im Falle der Bebauung doch nicht vollständig erhalten werden können, qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte

Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

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.

[...]“

11. Auswirkungen der Planung

Statt zwei sind nun drei Einzelhäuser zulässig. Die Gesamtzahl der zulässigen Wohneinheiten bleibt allerdings bei vier. Daher ist nicht mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl gegenüber dem bisher rechtskräftigen Zustand zu rechnen.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich			2.219 m²
Nettobauland			2.219 m²
Private Flächen:			
Grundfläche Bebauung		370 m ²	
private Grünfläche		1.473 m ²	
private Verkehrsfläche		192 m ²	
Nebenanlagen		28 m ²	
Garagen/Carports		156 m ²	
		2.219 m²	2.219 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)			
	GRZ	526 m ²	
		2.219 m ²	= 0,24

Grundfläche 2 (Grundfl. Gebäude, Garagen, Stellplätze, priv. Verkehrsflächen, Nebenanlagen)

GRZ

746 m ²		
2.219 m ²	=	0,34

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ

896 m ²		
2.219 m ²	=	0,40

Anzahl der privaten Stellplätze

0

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf

0 m²

13. 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 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 28.02.2019
STADT LANDSHUT

Landshut, den 28.02.2019
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung, Nr. 2 und Hinweise zur Grünordnung, Nr. 2)

Laubbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylostium *	Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt