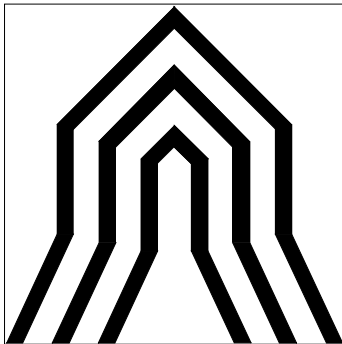


**Stadt
Landshut**



BEBAUUNGSPLAN NR. 05-69

„Moniberg – Straße Am Vogelherd“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- Einfacher Bebauungsplan -

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die Straße „Am Vogelherd“ im Stadtteil Peter und Paul erschließt mehrere Wohngebiete. Die ausgebaute Straße endet kurz nach der Kreuzung „Am Tannenburger“ und stellt sich ab dort zunächst als Kiesweg mit Asphaltresten und im weiteren Verlauf als Kiesweg dar. Dieser Bereich soll nun bis zur Hausnummer 50 ausgebaut werden um eine angemessene Erschließung der angrenzenden Bebauung sicherzustellen. Des Weiteren ist der von der Straße abzweigende Weg im östlichen Teil nur als schmaler Trampelpfad vorhanden und soll besser nutzbar hergestellt werden um die fußläufige Verbindung zwischen den Quartieren an den Straßen Am Hinterfeld und Am Vogelherd zu verbessern.

Der gegenständliche Bebauungsplan ist aufzustellen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Maßnahmen herzustellen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der seit 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt das Planungsgebiet als Wohngebiet mit gliedernder und abschirmender Grünfläche dar. Der Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Da die Festlegungen des Bebauungsplanes aber die Erschließung von festgesetzten oder nach § 34 BauGB faktischen Wohngebieten sichern sollen, kann gefolgert werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2.2 Landschaftsplan

Der seit gleichem Zeitpunkt wirksame Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt das Gebiet ebenso als Siedlungsgebiet mit gliedernder und abschirmender Grünfläche dar. Knapp außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Hausnummer 28 ist eine Stiel-Eiche als Naturdenkmal ausgewiesen. Der geschützte Landschaftsbestandteil gemäß BayNatSchG Art. 12 LB 2 „Südhang Moniberg – Höglberg“ grenzt mit einer Teilfläche an den Geltungsbereich an. Im Planungsgebiet bzw. angrenzend sind drei Flächen der amtlichen Biotopkartierung erfasst (Biotop Nr. LA-0141-001 „dichter, strukturreicher Gehölzbestand“, LA-0138-001 „Schöne zweistämmige Eiche“ und das Biotop LA-137-002 „Eichengruppe am Vogelherd und Laubgehölzbestand mit geringem Koniferenanteil“).

2.3 Rechtskräftige Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“.

Der Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ hat bereits am 26.06.1989 Rechtskraft erlangt und wurde durch das seit 27.12.1993 rechtskräftige Deckblatt Nr. 1 geändert. Durch weitere Deckblätter sind in Teilbereichen Änderungen vorgenommen worden. Bei den nachfolgenden Deckblättern liegen Überschneidungen vor und weichen zum Teil vom geplanten Konzept ab.

Der Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ mit dem Deckblatt 2 (Datum der Rechtskraft: 22.12.1997) stellt den geplanten Ausbau der Straße bereits auch mit der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Wendeschleife dar.

Im Vergleich zu Deckblatt 4 (Datum der Rechtskraft: 09.05.2016) soll der Straßenraum nach Osten erweitert werden, zusätzlich sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Wegeverbindungen zur Straße Am Hinterfeld und zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind bereits Gegenstand des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Das Deckblatt 5 (Datum der Rechtskraft: 10.10.2016) stellt im Geltungsbereich einen Fuß- und Radweg dar. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden zur Überwindung der Höhenniveauunterschiede Stufen eingebaut. Vor diesem Hintergrund soll eine Umwidmung der Flächen zum Fußweg erfolgen.

2.4 Umweltbericht

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Bewertung und Beschreibung der Prüfergebnisse findet im Umweltbericht statt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Moniberg Süd im Stadtteil Peter und Paul und umfasst ca. 4.920 m².



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung Geltungsbereich

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die Straße verläuft leicht profiliert mit Höhenunterschieden von bis zu 5 m. Nach Nordosten fällt das Gelände im Planungsgebiet stark ab und weist eine Höhendifferenz von bis zu 10 m auf.

Die angrenzenden Grundstücke sind überwiegend mit Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bebaut. Lediglich im Südosten sind einige Grundstücke noch unbebaut.

Die bestehende geologische Situation sowie die vorhandene Bebauung werden durch die Planung nicht beeinflusst.

3.3 Vorhandene Vegetation und Nutzung

Der öffentliche Grünzug im Nordosten wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Der westliche Teilbereich ist mit standortgerechten Laubgehölzen bewachsen. Ein Teil wird durch die Bewohner des westlich angrenzenden Grundstücks als Erweiterung des eigenen Gartens gärtnerisch genutzt und ist derzeit eingezäunt. Zudem wurden nicht standortgerechte Ziergehölze wie z.B. Kirschlorbeer gepflanzt. Der östliche, nicht mit Gehölzen bewachsene Bereich, stellt sich als relativ junge (<5 Jahre) Ruderal- / Brachfläche dar. In diesem Bereich befinden sich Ablagerungen von Grüngut und Holzabfällen. Südlich daran schließt sich eine Kiesfläche an, die derzeit als Parkfläche genutzt wird. Der Bereich zwischen Trampelpfad und bestehender Straße ist größtenteils mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bestockt.

Im Planungsgebiet, bzw. knapp außerhalb sind mehrere Flächen der amtlichen Biotopkartierung erfasst (Biotop Nr. LA-0141 „dichter, strukturreicher Gehölzbestand“, LA-0138-001

„Schöne zweistämmige Eiche“, LA-137 „Eichengruppe am Vogelherd und Laubgehölzbestand mit geringem Koniferenanteil“). Der Gehölzbestand befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ragt aber zum Teil mit dem Kronenbereich und vermutlich auch mit dem Wurzelraum in das Planungsgebiet.

Der geschützte Landschaftsbestandteil gemäß BayNatSchG Art. 12 LB 2 „Südhang Moniberg – Höglberg“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Stiel-Eiche an der Hausnummer 28 ist als Naturdenkmal ausgewiesen und liegt an der Grenze zum Geltungsbereich.

Die Biotope, die Landschaftsbestandteile und die Naturdenkmäler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Die Straße am Vogelherd soll aus den in Punkt 1 dargestellten Gründen erstmalig endgültig hergestellt werden. Die im Geltungsbereich liegenden Wegeverbindungen sind so auszubauen, dass die fußläufige Verbindung verbessert wird.

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Ausbau der Straße „Am Vogelherd“ auf einer Länge von ca. 385m, soll eine verkehrstechnisch einwandfreie und zeitgemäße Anbindung der anliegenden Wohnbebauung sicherstellen. Dabei werden die Fahrbahn und die geplante Wendemöglichkeit asphaltiert und die Anschlüsse zu den angrenzenden Flurstücken mit einer Pflasterung versehen. Die Straße soll bis einschließlich der geplanten Wendeschleife eine Breite von bis zu ca. 4,80m aufweisen. Im weiteren Verlauf nach Süden ist eine Ausbaubreite von ca. 3m geplant. Die Straßenfläche soll aber nicht nur die verkehrliche Erschließung sicherstellen, sondern auch eine dem Zusammenleben dienliche Aufenthaltsqualität und somit eine Mischnutzung zwischen Fußgängern und motorisiertem Verkehr aufweisen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung einer verkehrsberuhigten Straßenverkehrsfläche.

Südlich der Trafostation ist eine gepflasterte Parkfläche vorgesehen, die ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche) ausgewiesen wird. Diese ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

4.3 Fußwege

Der Fußweg südlich der Bebauung an der Straße Am Hinterfeld stellt sich auf einer Länge von ca. 60 m nur als Trampelpfad dar und ist bei feuchter Witterung nur eingeschränkt nutzbar. Die Funktion als öffentlicher Feld- und Waldweg, wie im Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ dargestellt, soll abgelöst werden durch eine Wegeverbindung zwischen dem Vogelherd und dem Hinterfeld. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05-70 Teilbereich 2 Deckblatt 5 ist der Weg als Fuß- und Radweg festgesetzt. Da es erhebliche Niveauunterschiede zu überwinden galt, wurden Treppenstufen eingebaut und dementsprechend ist der Weg nur als Fußweg nutzbar. Für den bisher nicht ausgebauten Bereich soll eine Anbindung an die bestehende Fußwegeverbindung hergestellt werden. Der Ausbau ist mit einer wassergebunden Wegedecke vorgesehen. Für die anliegenden Grundstücke stellt dies eine Verbesserung bei der Pflege der rückwärtigen Grundstücksflächen dar (Mistweg). Zudem wird die Durchlässigkeit der Wohngebiete für Fußgänger verbessert (Bequemlichkeitsweg). Die Fläche wird dementsprechend als Fußweg festgesetzt.

Die von diesem Weg Richtung Straße Am Hinterfeld abzweigenden Wege sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ Deckblatt 5 als Fuß- und Radwege dargestellt und können aber aufgrund eingebauter Stufen ausschließlich als Fußweg genutzt werden und sollen entsprechend der realen Nutzungsmöglichkeit umgewidmet werden.

4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

In der Straße „Am Vogelherd“ befinden sich mehrere Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Kanal, Strom). Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. 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 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an den dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplatz im Bereich der Wendeanlage zu bringen.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

4.6.1 Baum zu pflanzen

An die Trafostation südlich anschließend ist im Bestand eine Kiesfläche vorhanden. Dieser Bereich soll, nach erfolgter Straßenbaumaßnahme und entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“, Deckblatt 4, dauerhaft begrünt werden. Damit wird eine sowohl gestalterisch, wie auch ökologische Einbindung der Trafostation und der geplanten Stellplätze sichergestellt.

4.6.2 Baum- / Strauchhecke freiwachsend zu pflanzen

Durch die Neuanlage des Fußweges und der Wendemöglichkeit wird in den dortigen Gehölzbestand eingegriffen. Nach erfolgter Baumaßnahme ist der verbleibende Bereich mit Gehölzen zu bepflanzen und der erfolgte Eingriff vor Ort auszugleichen.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist die Artenliste für Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen im Anhang zur Begründung zu beachten.

4.6.3 Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme

Die nicht zu vermeidenden negativen Umweltauswirkungen sollen durch die Gestaltung von Ausgleichsflächen kompensiert werden. Der Ausgleichsbedarf kann im öffentlichen Grünzug im Nordosten nachgewiesen werden. Die vorhandene Vegetation und Nutzung wurde bereits unter 3.3 beschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche in die gärtnerische Nutzung steht dem erwünschten Entwicklungsziel entgegen. Vor der Durchführung der eigentlichen Maßnahmen muss der Zaun abgebaut werden. Die nicht standortgerechte Pflanzung (z.B. Kirschlorbeer) sowie die Ablagerungen müssen beseitigt werden.

Im rechtsgültigen Grünordnungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ ist in der öffentlichen Grünfläche ein von Nord nach Süd laufender Weg festgesetzt, der bisher noch nicht realisiert wurde. Auf die Anlage des Weges (ca. 165 m²) soll dauerhaft verzichtet werden. Stattdessen ist eine artenreiche, nach Südosten gestufte Baum- und Strauchhecke mit artenreichem Krautsaum durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Aufbau arten- und strukturreiche Baum- und Strauchhecke:

Der bestehende Baumbestand soll durch die Pflanzung von Sträuchern an der Ostseite ergänzt werden. Dafür sind wärmeliebende Arten wie Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Pimpernuss (*Staphylea pinnata*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Wildrosen zu verwenden.

- Entwicklung artenreicher Krautsaum:
Der nicht mit Gehölzen bewachsene bzw. zu bepflanzende Bereich ist mit autochthonem Saatgut für extensive Wiesenflächen anzusäen.
Herbstmahd 1x / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes
Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Da der öffentliche Grünzug in Teilbereichen im Bestand einen bereits hohen Ausgangswert hat, kann die Fläche nur teilweise als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Nach Durchführung der Straßenbaumaßnahme verbleibt eine Fläche von ca. 1.326 m² für den öffentlichen Grünzug. Eine Fläche von ca. 950 m² ist bereits mit standortgerechten Laubgehölzen bewachsen und kann nicht weiter aufgewertet werden. Auf einer Fläche von ca. 376 m² kann durch die oben genannten Maßnahmen eine Verbesserung der Ausgangssituation erreicht werden.

5. Baumbestand außerhalb zu schützen

Während der Baumaßnahme ist der Baumbestand (Biotop, Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal), der zwar außerhalb des Geltungsbereiches liegt, aber mit dem Kronenbereich und vermutlich auch mit dem Wurzelraum innerhalb des Geltungsbereiches liegt, durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Dafür ist die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten und ein Wurzelschutz vorzunehmen. Der Sachverhalt ist in die Hinweise durch Text (Punkt 4) eingeflossen.

6. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich das folgende Bodendenkmal:

- D-2-7439-0321, Bestattungsort wohl des frühen Mittelalters. Das Bodendenkmal ist durch den Fund eines Grabes bekannt. Aufgrund der Lage und der Ausrichtung des Skelettes war es vermutlich frühmittelalterlich. Gräberfelder des Frühmittelalters können eine beträchtliche Ausdehnung haben. Zudem ist mit einer zeitgleichen Siedlung in der Nähe zu rechnen. Es ist daher zu vermuten, dass sich das Gräberfeld oder die Siedlung bis in das Planungsgebiet erstreckte.

Außerdem wurden in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes bei archäologischen Ausgrabungen vorgeschichtliche (möglicherweise La Tène-zeitlich) und spätmittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsbefunde entdeckt. Die Ausdehnung dieser ehemaligen Siedlung ist unbekannt. Es kann vermutet werden, dass sie sich bis in das Planungsgebiet erstreckte. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Daher ist vor Baubeginn eines jeden Vorhabens eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Dies wurde in die Hinweise durch Text aufgenommen.

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. [...]

7. Altlasten und Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterer diesbezüglicher Klärungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine im Altlastenkataster verzeichneten Flächen.

8. Flächenverteilung

Geltungsbereich

4.920 m²

Öffentliche Flächen:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

2.360 m²

Fuß- / Radweg

577 m²

öffentliche Grünflächen

1.952 m²

Versorgungsfläche (Trafostation)

31 m²

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf

369 m²

Ausgleichsfläche intern anrechenbar

369 m²

Ausgleichsflächen extern

0 m²

9. 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 29.11.2019
STADT LANDSHUT

Landshut, den 29.11.2019
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den öffentlichen Grünflächen (siehe auch textliche Hinweise zur Grünordnung, Nr. 5)

Bäume 1. Ordnung

Botanischer Name

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus spec.

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Deutscher Name

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hänge-Birke
Ess-Kastanie
Rot-Buche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Ulme in Sorten

Bäume 2. und 3. Ordnung

Botanischer Name

Acer campestre
Alnus glutinosa
Alnus incarna
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Mespilus germanica
Prunus avium
Prunus padus
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-168

Deutscher Name

Feld-Ahorn
Schwarz-Erle
Grau-Erle
Hainbuche
Holz-Apfel
Echte Mispel
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Sal-Weide
Eberesche
Speierling
Elsbeere

Heimische Sträucher

Botanischer Name

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Frangula alnus *
Lonicera nigra *
Lonicera xylosteum*
Prunus spinosa
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa majalis
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Staphylea pinnata
Viburnum lantana *
Viburnum opulus *

**Pflanzqualität 2 x verpflanzt,
3-5 Grundtriebe 60-100 cm**

Deutscher Name

Gewöhnliche Felsenbirne
Berberitze
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Faulbaum
Schwarze Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Zimt-Rose
Echte Brombeere
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Pimpernuss
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.