



BEGRÜNDUNG
DECKBLATT Nr. 3
ZUM
BEBAUUNGSPLAN Nr. 06-72 „Schallermoos II“

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1. Allgemeines

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 06-72 „Schallermoos II“ rechtsverbindlich seit 21.01.1974 setzt für das Planungsgebiet südlich der Straße Am Schallermoos eingeschossige (E) Baufenster und ausschließlich Flachdächer mit Kiespressdächern o.Ä. fest.

Ein Eigentümer aus dem Planungsumgriff stellte einen Antrag auf Vorbescheid, mit der Absicht das bestehende Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss erweitern zu dürfen. Bei Betrachtung der aktuellen baulichen Gegebenheiten ist aufgefallen, dass sich im Geltungsbereich des Deckblattes auch zweigeschossige Gebäude sowie Bauten mit anderen Dachformen wie Walmdach und Tonnendach befinden.

Dementsprechend wird eine städtebauliche Neuordnung des Planungsbereiches auf Basis des vorhandenen Gebäudebestandes notwendig. Insbesondere sind die Schaffung von Baurecht für ein zweites Vollgeschoss und eine Anpassung der Festsetzungen zu den Dachformen Gegenstand der Änderung. Mit dem Deckblatt werden somit die Festsetzungen zu den baulichen Verhältnissen hinsichtlich Kubatur, Geschossigkeiten und Dachformen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist für das Planungsgebiet die Darstellung „W“ für Wohnbaufläche enthalten. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

Das Deckblatt Nr. 3 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 06-72 „Schallermoos II“ setzt für den westlichen Teil des Planungsgebietes eine zweigeschossige Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet fest.

Für das restliche Gebiet des Deckblattes Nr. 3 sowie für den Bereich des Deckblattes Nr. 2 im Übrigen gilt der Bebauungsplan 06-72 „Schallermoos II“, dieser setzt eine von einer Baugrenze umschlossene, reine Erdgeschossbebauung mit einer max. GRZ von 0,4 und GFZ von 0,5 in einem Allgemeinen Wohngebiet fest. Als Dachform ist ausschließlich Flachdach mit Kiespressdach o.ä. zulässig. Die max. Traufhöhe ist mit 3,60 m Talseitig ab gewachsenen Boden festgesetzt.

2.3 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 2144 m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten 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. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Schönbrunn und umfasst 5893 m². Es wird begrenzt durch die Straße Am Schallermoos im Norden und Osten, durch eine Grünfläche im Süden und die B299 im Osten.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf etwa 386,84 m üNN und ist im Wesentlichen eben. Die vorhandene Bebauung weist Einzelhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Walmdach und Tonnendach) und Geschossigkeiten (ein- und zwei Vollgeschosse) auf.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die vorhandenen Grünstrukturen umfassen Hausgärten mit Baum und Strauchstrukturen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Grünstrukturen werden durch die vorliegende Änderung nicht beeinflusst (siehe Punkt 4).

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB zu treffen. Diese können aus der Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Ansonsten gelten für das Deckblatt Nr. 3 weiterhin die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06-72 und des Deckblattes 2 unverändert weiter.

Für die städtebauliche Neuordnung, wie in Punkt 1 beschrieben, ist es notwendig zum einen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei zu erhöhen und andererseits bei freier Wahl der Dachform die maximale Dachneigung zu begrenzen.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungskonzept impliziert keine Änderung bei der Art der baulichen Nutzung.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Ausführungen unter Punkt 4.1 zu Zweigeschossigkeit wird für das Plangebiet die Festsetzung 2.1.1 wie folgt geändert:

„E: als Höchstgrenze Erdgeschoss und ein Vollgeschoss; bei WA: GRZ: 0,4, GFZ: 0,8“

Damit wird die Festsetzung 2.1.1 der Festsetzung 2.1.15 angeglichen. Die in 0.6.1 geregelte Traufhöhe für „E“ musste dementsprechend an die Traufhöhe für „E+1“ angeglichen werden (6,50m). Keine Änderungen ergeben sich bei der Festlegung der überbaubaren Fläche.

4.2.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise muss nicht geändert werden.

4.2.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Planungsgebietes sind zu berücksichtigen. Nach außen wird der Abstand durch die festgesetzte Baugrenze geregelt; aufgrund der Lage der Baugrenze zur Straße (Breite 6,00m) im Norden und unter Berücksichtigung der Bereiche für Garagen (Traufhöhe 2,50m auf der Einfahrtsseite bei max. Dachneigung von 35° - siehe Punkt 4.3) und Stellplätze kann aber davon ausgegangen werden, dass auch nach Erhöhung der zulässigen Traufhöhe die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Dies gilt ebenso für die Südseite der Bebauung.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zu den Dachformen wurden entsprechend den im Bestand vorhandenen unterschiedlichen Dachformen und anhand der max. vorhandenen Dachneigung im Planungsgebiet überarbeitet und erlauben nun Sattel- und Walmdächer mit einer max. Dachneigung von 35° und begrünte Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5°. Die Festsetzung, dass ausschließlich Kiespressdächer zulässig sind, wurde aufgehoben. Pultdächer sind unzulässig. Die Festsetzungen zu Dachform und Art sind somit entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1 an die üblichen Gegebenheiten angepasst worden und orientieren sich an der Bestandsbebauung.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06-72 und des Deckblattes 2 unverändert weiter. Eine Änderung wurde durch das Deckblatt Nr. 3 nicht impliziert.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen über die Straße Am Schallermoos werden durch die vorliegende Änderung nicht beeinflusst.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist bzw. wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im Bereich der Erschließungsstraße Am Schallermoos befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Straße ein Schmutzwasserkanal. 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 entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Flurnummer 1090/3. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt. 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.

Feuerwehrflächen:

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

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

4.5.4 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.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizölmagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde keine Bodenuntersuchung im Planungsgebiet vorgesehen. Auf Grund der Tatsache, dass auf den benachbarten Grundstücken und im Planungsberiech bereits Bebauung etabliert ist, kann im Hinblick auf die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich auch für die vorliegend geplante Bebauung gegeben ist und tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Um jedoch genaue Aufschlüsse über die in diesem Bereich erfahrungsgemäß heterogenen Bodenverhältnisse sowie zu den daraus folgenden Anforderungen an die geplante Bebauung zu erhalten, wird empfohlen, für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten einzuholen. Dabei sind u.a. Aufschlüsse zu folgenden Punkten zu erkunden:

6.1 Baugrund / Versickerung

Der Baugrund stellt nicht selten besondere Anforderungen an die Bebaubarkeit, insbesondere hinsichtlich der Gebäudegründung. In benachbarten Baugebieten sowie im Planbereich liegen diesbezüglich Aufschlüsse vor. Im Ergebnis muss damit gerechnet werden, dass auf Grund der Bodenverhältnisse Maßnahmen zur zusätzlichen Gebäudegründung und zur Vermeidung von Setzungen erforderlich werden können, um die Standsicherheit der zukünftigen Bebauung gewährleisten zu können. Des Weiteren wäre zu klären, ob das anfallende Niederschlagswasser ausreichend auf dem Baugrundstück versickert werden kann oder eine Einleitung in die Kanalisation notwendig wird.

6.2 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. Schallschutz

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die stark befahrene Bundesstraße B 299. Im Zuge der Neugestaltung des Kasernenknotens wurde entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebietes Nr. 06-72 eine Lärmschutzwand errichtet, um die schallschutztechnischen Anforderungen einhalten zu können. Die Dimensionierung der Lärmschutzwand musste sich nach dem vorhandenen Gebäudebestand richten, der wie unter Punkt 1 bereits dargestellt, über das im Bebauungsplan Nr. 06-72 als zulässig festgesetzte Maß hinausgeht. Das Deckblatt Nr. 3 passt nun den Zulässigkeitsmaßstab (v.a. bei der Höhenentwicklung) an die tatsächlich vorhandene Situation an. Insofern ist davon auszugehen, dass die Lärmschutzwand auch nach Rechtskraft der vorliegenden Änderung noch einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm bietet.

8. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

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.

[...]"

9. Auswirkungen der Planung

Durch das Deckblatt ist mit keinen zusätzlich Einwohnern zu rechnen.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich

5893 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung

2144 m²

GRZ

2144 m²

5893 m²

=

0,36

GFZ

4288 m²

5893 m²

=

0,72

11. 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 01.01.1969 (BGBl. I S. 1237).

Landshut, den 29.11.2019
STADT LANDSHUT

Landshut, den 29.11.2019
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor