



BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-8 „WATZMANNSTRAÙE - KLÖTZLMÜL- LERSTRAÙE - SYLVENSTEINSTRAÙE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

1. Allgemeines

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für einen Teil des Grundstückes Herzogstandweg 27, den daran anliegenden Fußweg und einen Teil der südlich angrenzenden Grünfläche wurde eine Änderung des Bebauungsplans beantragt. Dadurch soll die Errichtung eines kleinen Wohngebäudes ermöglicht werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtverbindlich seit dem 03.07.2006, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Deckblatt Nr. 13 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die genannte Baufläche als Siedlungsfläche.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“, rechtskräftig seit 21.08.1972, sowie das seit 24.11.1980 rechtskräftige Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan. Das rechtskräftige Deckblatt 6 setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind. Abweichend davon ist entlang des Klötzlmühlbaches eine Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss festgesetzt. Das rechtswirksame Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 stellt für einen Teil des Planungsgebietes einen Fußweg und eine Grünfläche dar. Im Westen ist eine Fläche als Spielplatz festgesetzt. Nördlich der, zum Gebäude Dammkarweg Nr. 10 zugeordneten Garagenanlage, stellt der Bebauungsplan Nr.02-8 öffentliche Grünflächen und Fußwegeverbindungen dar. Die im Bebauungsplan Nr.02-8 vorgesehene Anbindung des Fußweges an die Klötzlmüllerstraße wurde durch das Deckblatt Nr. 7 – rechtskräftig seit 13.07.1981 – wieder aufgehoben.

2.4 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 1.054m² 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 West und umfasst 1.054m². Es wird im Westen und Nordosten und Süden durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Westen markiert der Her zogstandweg die Grenze des Geltungsbereiches und im Osten der Klötzlmühlbach mit bachbegleitendem Fuß- und Radweg. Im Südosten ist der Geltungsbereich durch die Parkanlage des Wohngebäudes Dammkarweg Hausnummer 10 begrenzt.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Der Änderungsbereich liegt im Mittel auf etwa 391,70m üNN, ist weitgehend eben und unbebaut. Das weitere Gebiet zwischen „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ ist geprägt durch heterogene Bebauung aus Geschosswohnungsbau, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich stellt sich als extensiv genutzte Grünfläche dar. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein erhaltenswerter Laubbaum (Spitz-Ahorn) vorhanden. Der angrenzende Klötzlmühlbach mit bachbegleitender Vegetation ist als Teilfläche 11 des Biotop LA 0001 erfasst. Im Bereich Sylvensteinstraße / Kreuzeckweg liegt ein Nachweise aus der Artenschutzkartierung Bayern vor. Die nachgewiesene Bachmuschel gilt sowohl in der roten Liste Bayern wie auch in der Roten Liste Deutschland als vom Aussterben bedroht (RL 1) und hat ihr Habitat vermutlich auch im, an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt des Klötzlmühlbaches. Hinweise auf das Vorhandensein schutzbedürftiger Pflanzen oder Tierpopulationen innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor.

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. Durch die geplante Änderung soll die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes mit einer Wohnfläche von ca. 50m² ermöglicht werden. Zudem ist die im Jahr 2014 mit Zustimmung der Verwaltung durchgeführte Verlegung des Fuß- und Radweges gegenüber des bisher festgesetzten Verlaufes planungsrechtlich abzusichern.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

Um den derzeitigen Ansprüchen der Stadtentwicklung sowie der baulichen Anforderungen bezüglich zulässiger Nutzungen Rechnung tragen zu können wird der zum Datum der Rechtskraft des vorliegenden Deckblattes gültige Stand der BauNVO als gültig festgelegt.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem rechtsgültigen Deckblatt 6 zum Bebauungsplan wird der Bereich des vorliegenden Deckblatts als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Beschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit von Läden, gleich welcher Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben festgesetzt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundfläche der Wohnbebauung beträgt 40m². Unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung sind die Möglichkeiten der Bebauung eingeschränkt. Die Lage des Baukörpers wird durch die Baugrenze definiert. Die Traufwandhöhe ist mit maximal 3m bzw. 3,95m über Oberkante zum angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg in Verlängerung der Firstlinie definiert. Die Grundfläche für die Nebenanlage beträgt ca. 20m² und bietet mit einer Wandhöhe von maximal 3,0m ausreichend Stauraum, der z.B. als Fahrradabstellraum oder Lager für gartenbauliche Geräte nutzbar ist.

Gemäß § 19 Abs. Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche (hier: 40m² für das Hauptgebäude) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (hier: Stellplatz und Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 50% überschritten werden. Das ergäbe für die betreffende Baufläche eine Größe von 20m². Tatsächlich werden aber für die den Stellplatz 14m², sowie für die Nebenanlage 20m² benötigt. Die Überschreitung ist gerechtfertigt, da aufgrund des geringen Wohnraumangebotes ausreichend Stauraum zur Verfügung gestellt werden soll. Die GRZ von 0,38 überschreitet nur in geringem Maße die nach BauNVO zulässige Obergrenze von 0,33 und bleibt weit unter der Obergrenze die gemäß § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässig wäre (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung durch Nebenanlagen = GRZ 0,6).

4.2.3 Bauweise

Die Lage der Baukörper wird durch die Festsetzung von Baugrenzen fixiert, die sich aufgrund der beengten Verhältnisse unter Einhaltung der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung ergibt. Eine Festsetzung zur Bauweise ist somit nicht notwendig.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung des Baufensters, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Die Belüftung und Belichtung des Gebäudes ist gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Um das kleine Grundstück optimal zu nutzen und zudem eine zeitgemäße Baukörpergestaltung zu ermöglichen wird für das geplante Wohngebäude ein flach geneigtes Pultdach mit einer Neigung von maximal 18° festgesetzt. Die Gestaltung der Nebenanlage (Gartenhaus) ist unter dem Gesichtspunkt einer klaren Gliederung und Strukturierung als untergeordneter Baukörper auszubilden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Für den Änderungsbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Private Grünfläche

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird zusammen mit der Festsetzung „Baum zu erhalten“ die bestehende Durchgrünung des Bebauungsplangebietes weiterhin gesichert. Darüber hinaus soll insbesondere die Entstehung von gekiesten/geschotterten Bereichen außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen unterbunden werden.

Baum zu erhalten

Ein Aspekt bei der Anordnung des Bauraumes und der Erschließung ist der Erhalt des wertvollen Baumbestandes. Der zu erhaltende Baum (Spitz-Ahorn) wird in die Planung integriert und sorgt für eine bestmögliche Einbindung des geplanten Wohngebäudes in den Bestand. Während der Baumaßnahme ist der als zu erhalten festgesetzte Baum 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.

Dachbegrünung

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser ist das Dach der Nebenanlage mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ein begrüntes Dach verbessert die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima.

Beläge und Einfriedungen

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erreichen, wird für alle privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Zur Vermeidung von Barrieren für viele Kleintiere sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Einfriedungen sind generell auch als geschnittene oder freiwachsende Hecken mit Gehölzen gemäß beiliegender Pflanzliste (Anlage 1) zulässig. Ansonsten folgen die Regelungen zur Einfriedung den bisherigen Festsetzungen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt für die geplante Bebauung erfolgt von der Klötzlmüllerstraße über den Dammkarweg, der auf ca. 50m Länge als Zufahrt für den Garagenhof zum Wohngebäude Hausnummer 10 dient. Im Anschluss daran über den beschränkt-öffentlichen Weg, für den als Widmungsbeschränkung festgelegt ist, dass nur Fußgänger und Radfahrer diesen Weg benutzen dürfen. Für einen Teilbereich soll die Widmungsbeschränkung geändert und die Zufahrt auf Flurnummer 1304/1 für Anlieger erlaubt werden.

Die Verlegung des Fuß- und Radweges von Flurnummer 1304/2 im Eigentum der Stadt Landshut nach Süden auf die Flurnummer 1304/1 wurde vom Eigentümer des Grundstückes mit Zustimmung der Stadtverwaltung im Jahr 2014 vorgenommen. Durch die Verlegung des Weges entstand keine Betroffenheit bei benachbarten Grundstücken und auch die öffentlichen Belange blieben gewahrt, da mit der Verlegung des Weges keine Veränderungen in seiner Netzfunktion einhergingen. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Wegeverlegung planungsrechtlich nachvollzogen. Das Tiefbauamt hält eine Befahrbarkeit des Weges ohne weitere Ertüchtigung des Weges bzw. der Absturzsicherung zum Klötzlmühlbach für möglich, weist aber darauf hin, dass die Verantwortung alleine bei den Nutzern des Weges liegt und die Eigenverantwortung im nachfolgenden Verfahren vermerkt werden soll.

Der entlang des Klötzlmühlbaches geführte Fuß- und Radweg stellt eine wichtige Verbindung sowohl zu den Naherholungsbereichen wie auch zur Innenstadt her. Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Herzogstandweg und Dammkarweg vervollständigt die Wegenetzfunktion. Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz über die Haltestellen Watzmannstraße, Zugspitzstraße, Sylvensteinstraße der Linie 4 gut an den ÖPNV angeschlossen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung muss aufgrund der geringen Wohnfläche von ca. 50m² lediglich ein Stellplatz im nordöstlichen Teil der FlurNr. 1304/1 nachgewiesen werden. Dies wird entsprechend festgesetzt.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut

Im Bereich des Herzogstandweges befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Vodafone GmbH/ Kabel Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt im Herzogstandweg ein Abwasserkanal. 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 geplanten Bebauung. 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.

Feuerwehrezufahrt:

Über den Herzogstandweg ist eine ausreichend dimensionierte Zufahrt für die Feuerwehr vorhanden. Der Abstand zum Wohngebäude und der Nebenanlage liegt unter 50m.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

In der Nähe ist der städtische Kindergarten am Brauneckweg vorhanden. Ebenso ist die Grundschule Carl-Orff fußläufig gut erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in geringer Entfernung bzw. werden mit dem Neubau der Realschule auch in günstiger Lage zum Planungsgebiet errichtet.

Die nächsten Einzelhandels-Einrichtungen zur Grundversorgung (Bäckerei, Metzgerei, Getränkehandel, Obst-/Gemüsehandel) sind in geringer Entfernung vorhanden, weitere Nahversorgungseinrichtungen befinden sich sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts.

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.

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 vorliegenden Änderungsverfahrens wird im Zuge des Verfahrens noch ein Bodengutachten erstellt, in dem die Versickerungsfähigkeit geprüft und nachgewiesen wird.

6.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung sind keine Überschwemmungsgebiete oder Flächen für Extremhochwasserereignisse verzeichnet. Weiterhin liegt das Planungsgebiet auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Für die Neubauten ergibt sich somit keine direkte Notwendigkeit zu einer hochwasserangepassten Bauweise.

Für die Beurteilung der Grundwasserstände im Planungsgebiet wurden die Grundwasserstände in unmittelbarer Nähe herangezogen.

Die folgenden Grundwasserpegel stehen in der Umgebung zur Verfügung:

Pegel Nummer	76/2	76/12
Lage	Ecke Klötzlmüllerstraße/Jennerstraße (bei Hsnr. Jennerstr. 1)	Ecke Klötzlmüllerstraße/In den Schwaigen (bei HsNr. Klötzlmüllerstraße 95a)
OK Gelände	390,77m üNN	391,66m üNN
Höchster Wasserspiegel gemessen am:	389,60m üNN 15.06.1965	390,17m üNN 04.06.2013
Mittlerer Wasserspiegel	388,90m üNN	389,20m üNN
Niedrigster Wasserspiegel gemessen am:	388,18m üNN 01.12.1982	388,70m üNN 01.12.1982
gemessen seit:	01.10.1956	01.10.1956

Der höchste Grundwasserspiegel wurde bei ca. 1,2m unter Geländeoberkante (GOK) und der mittlere Grundwasserspiegel zwischen ca. 1,9m und 2,5m unter Geländeoberkante (GOK) gemessen. Wegen der teils hohen Grundwasserstände, wird empfohlen, Keller und unterirdische Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sollte möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auftriebssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen.

Um zusätzliche Belastung des Landshuter Kanalnetzes bei Regenereignissen zu vermeiden, wird für die überbaubaren Grundstücksflächen deshalb folgendes festgesetzt:

Die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern (z.B. mit Muldenversickerung über die

belebte Oberbodenzone). Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138 zu beachten. Sollte eine Versickerung nachweislich jedoch nicht möglich sein, so kann im Ausnahmefall bei den Stadtwerken Landshut – Abwasser ein Antrag auf NW-Einleitung unter Auflagen in das Kanalnetz gestellt werden. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Um bauliche Anlagen vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen wurde der Oberkante Fußboden im Erdgeschoss mit mindestens 20cm über Oberkante Straße festgelegt und darauf hingewiesen, dass bei Bedarf der Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene notwendig ist.

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.

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 Isartales 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

In den Bebauungsplan wurde 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 allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 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.

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.

8. Altlasten

Für die südlich des Geltungsbereichs liegende Flurnummer 1302/2 bestand der Anfangsverdacht für eine Altlast, der sich durch Untersuchungen des Wasserwirtschaftsamtes nicht bestätigt hat. Die Fläche ist keine Altlastenfläche und seitdem nicht mehr im Altlastenkataster gespeichert. Es ist aus Sicht des Bodenschutzes nichts weiter veranlasst.

9. Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in ca. 2 km Entfernung zum Gelände des Hauptbahnhofes, der im zweiten Weltkrieg flächig bebombt wurde. Auf vorliegenden Luftbildern aus dem Jahr 1945 sind keine Einschläge in unmittelbarer Nähe erkennbar. Dennoch können Blindgänger nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer.

10. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist die vor Ort bereits vorhandene Verlegung des Fußweges im östlichen Bereich gegenüber des bisher festgesetzten Verlaufes durch Grundstückstausch zu regeln. Der KFZ-Stellplatz wird außerhalb des Baugrundstückes nordöstlich des angrenzenden Fuß- und Radweges nachgewiesen und ist über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

11. Denkmalschutz

Nach Auswertung des Denkmal-Atlas Bayern sind keine Hinweise auf eventuell vorhandene Bodendenkmäler ersichtlich. Das nächstgelegene, festgesetzte Bodendenkmal befindet sich in ca. 670m Entfernung zum Geltungsbereich. Zudem fanden im Geltungsbereich bereits umfangreiche Bautätigkeiten mit entsprechenden Erdarbeiten statt. Dennoch ist es 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.

[...]"

12. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Deckblattes kann eine Wohneinheit für 1-2 Personen realisiert werden.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich				1054 m²
Nettobauland				656 m²
Baugrundstück				181 m²
Öffentliche Flächen:				
Fuß- und Radweg		294 m ²		
öffentliche Grünfläche		104 m ²		
		398 m²		398 m²
Private Flächen:				
Grundfläche Bebauung		40 m ²		
private Grünfläche		582 m ²		
Stellplatz		14 m ²		
Nebenanlage		20 m ²		
		656 m²		656 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)				
GRZ		40,00 m ²		
		181,00 m ²	=	0,22
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Nebenanlage und KFZ-Stellplatz außerhalb Baugrundstück nachgewiesen)				
GRZ		74 m ²		
		195 m ²	=	0,38
Geschossfläche (Gebäude)				
GFZ		73 m ²		
		181 m ²	=	0,4
Anzahl der privaten Stellplätze				1

14. 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 das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 12.11.2020
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 12.11.2020
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 12.11.2020

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den öffentlichen und privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 2)

Geeignete heimische Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m) Pflanzqualität StU 16-18

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Geeignete heimische Bäume 2. und 3. Ordnung (mittlere und kleine Bäume 5 – 20 m) Pflanzqualität StU 16-18

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume Halb- oder Hochstamm

Botanischer Name	Deutscher Name
Juglans in Sorten	Walnuss in Sorten
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium subsp.	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

diverse Obstbäume, jedoch nur als auf Sämlingsunterlagen gezogene Halb- und Hochstamm-Sorten; geeignete alte Sorten sind bei Birnen z. B. Gelbmöstler, Champagner Bratbirne, Alexander Lucas oder bei Äpfeln Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Bittenfelder

Geeignete heimische Sträucher Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Frangula alnus *	Faulbaum *
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche *
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Gehölze für Schnitthecken geeignet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Selbstklimmer

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Pharthenocissus quinquefolia *	Selbstkletternde Jungfernebe *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitziige Jungfernebe *

Gerüstkletterer

Botanischer Name	Deutscher Name
Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *