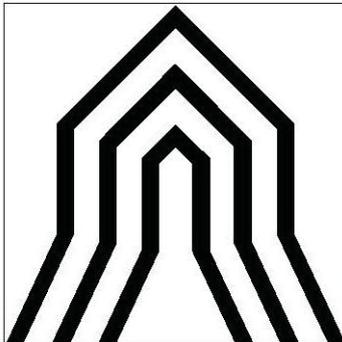


**Stadt
Landshut**



Bebauungsplan Nr. 02-8
Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANS

DURCH

DECKBLATT NR. 11

STADT LANDSHUT

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

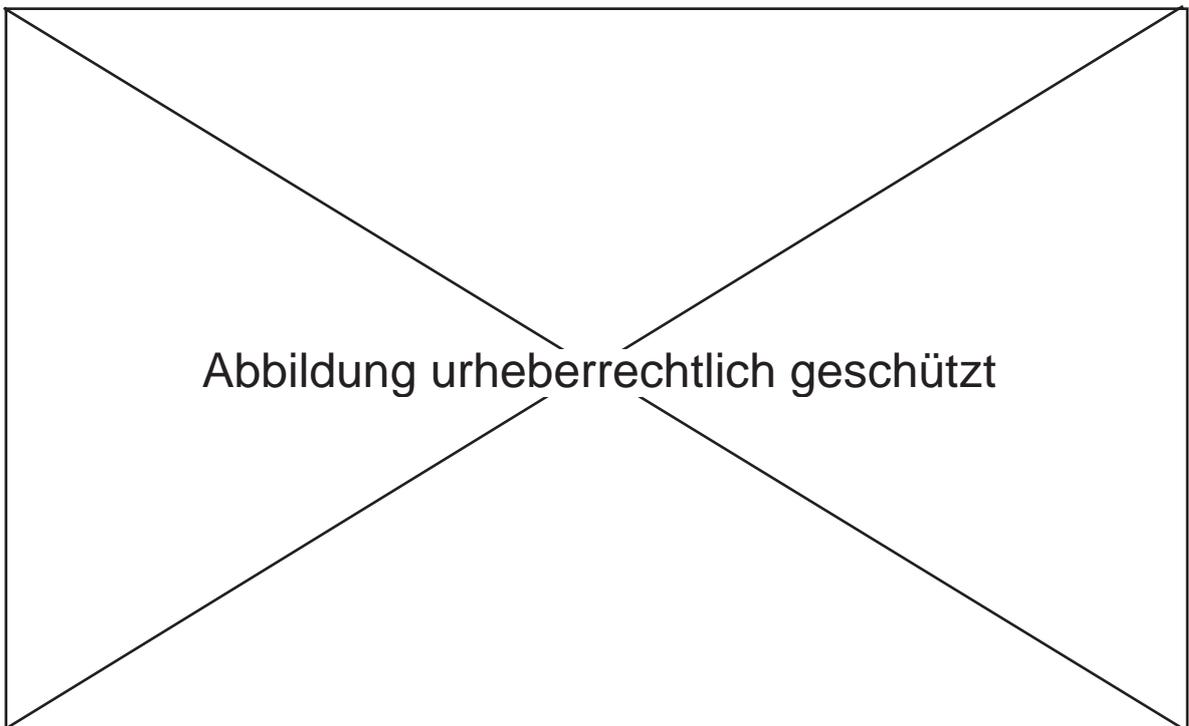
	Seite
1. ALLGEMEINES	3
2. HINWEISE ZUR PLANUNG	4
2.1. Städtebau, Bebauung und Erschließung.....	4
2.2. Grünordnung Grünordnung allgemein, Leitbild	4
2.3. Erneuerbare Energien.....	5
2.4. Immissionsschutz.....	6
3. WASSERWIRTSCHAFT.....	6
4. ALTLASTEN.....	6
5. BODENDENKMALPFLEGE.....	6
6. BAULEITPLANVERFAHREN, UMWELTBERICHT UND EINGRIFFSREGELUNG.....	7

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan 02-8 stammt aus dem Jahr 1971. Er betrifft das Gebiet Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße im Westen des Stadtgebiets. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Wohnbebauung in Form eines reinen Wohngebiets fest. Es handelt sich dabei um Einzelhausbebauung, die in der Regel mit zwei Vollgeschossen ausgeführt sind. Im Änderungsbereich von Deckblatt Nr. 11 soll nun im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Fläche für ein weiteres Einzelhaus festgesetzt werden, ein kleineres Nebengebäude an gleicher Stelle soll abgebrochen werden. Es handelt sich somit im städtebaulichen Sinn um eine Nachverdichtung, wobei GRZ und GFZ für den Bereich aufgrund der ausreichenden Grundstücksgröße nicht erhöht werden müssen. Aus landesplanerischer Sicht stellt eine Nachverdichtung im bebauten Innenbereich eine sinnvolle Weiterentwicklung im Hinblick auf die Zielsetzung flächensparenden Bauens dar.

Der Änderungsbereich betrifft das Flurstück Nr. 2176 der Gemarkung Landshut und umfasst eine Fläche von ca. 1364 m².

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dem Flurstück Baurecht für das damals bereits bestehende Gebäude mit vergrößertem Umgriff in südliche und östliche Richtung sowie für das bestehende Garagengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Topographisch ist die Fläche weitgehend eben. Das Grundstück grenzt im östlichen Teilbereich an den Klötzlmühlbach an. Baumbestand findet sich im Vorgartenbereich zur Straße hin wie auch hinter dem bestehenden Gebäude und zum Bach hin im Uferbereich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist der Änderungsbereich als Wohngebiet ausgewiesen.



Schrägbild des Änderungsbereichs von Süden mit Umgebung (Änderungsbereich gelb gestrichelt)
(Quelle Luftbild: Bing.com, Microsoft)

2. HINWEISE ZUR PLANUNG

2.1. Städtebau, Bebauung und Erschließung

Die geplante Änderung sieht ein allgemeines Wohngebiet für den Änderungsbereich vor. Dies entspricht sowohl der Umgebungsbebauung als auch der Planung im angrenzenden Deckblatt Nr. 9.

Die Bebauung wird entsprechend dem Baubestand wie auch den bisherigen Festsetzungen als Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Als Dachform wird sowohl für den Baubestand als auch das geplante Gebäude ein Satteldach mit einer Neigung von 40-45° (Bestand/Gebäude 1) bzw. 15-20° (Neubau/Gebäude 2), was ebenfalls der typischen Bebauung der Umgebung entspricht.

Entgegen der ursprünglichen Festsetzungen werden Grundfläche und Geschossfläche nun über absolute Werte festgesetzt. Aus den festgesetzten Grundflächenwerten von 110 m² (Bestand) und 105 m² (Neubau) ergibt sich bei der Grundstücksgröße von 1365 m² eine GRZ unter 0,2 und damit eine deutliche Unterschreitung des bisher festgesetzten Wertes, der gleichwohl im Rahmen der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls nicht auszuschöpfen war. Ähnlich verhält es sich mit den Geschossflächen. Insgesamt wird damit deutlich, dass durch die Festsetzungen nur eine sehr behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird, die den Gebietscharakter nicht nachteilig verändert oder beeinträchtigt.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die Watzmannstraße, auf dem Grundstück werden Flächen als private Verkehrs- und Erschließungsflächen vorgesehen, die auch der Anlage von Stellplätzen dienen können.

2.2. Grünordnung

Grünordnung allgemein, Leitbild

Im Bebauungsplan 02-8 ist kein Grünordnungsplan integriert, für den Änderungsbereich wurden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Öffentliche Grün- oder Freiflächen liegen nicht im Änderungsbereich.

Da sich im Änderungsbereich Gehölzbestand befindet und das Grundstück an den Klötzlmühlbach angrenzt, sollen hier grünordnerische Festsetzungen getroffen werden. Hierdurch werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Durchgrünung des Baugebiets
- Sicherung von Ersatzpflanzungen für zu entfernende Gehölze
- Schrittweise Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzepts

Grünordnerische Festsetzungen

Private Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen soll die bestehende Durchgrünung des Baugebiets bewahrt und gesichert werden, als Ausgleich für die notwendige Entfernung einer Birke im rückwärtigen Bereich des Grundstücks soll durch entsprechende Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen ein adäquater Ersatz sichergestellt werden.

Erhalt des Gehölzbestands (Festsetzungen 0.2.1.1. und 5.2.)

Mit den Festsetzungen wird insbesondere der Gehölzbestand zur Straße hin gesichert und somit die Begrünung des Straßenraums wie auch der Gebietscharakter aufrecht erhalten.

Gehölzpflanzung (Festsetzungen 0.2.1.2. und 5.3.)

Als Ersatz für eine zu entfernende Birke werden mehrere Gehölzpflanzungen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks festgesetzt. Dadurch wird insgesamt die gute Durchgrünung des Änderungsbereichs bewahrt.

Gewässerentwicklung (Festsetzungen 0.2.1.3. und 6.1.)

Das Grundstück grenzt am östlichen Rand an den Klötzlmühlbach. Im Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Landshut (Verfasser Linke&Kerling Landschaftsarchitekten, Bericht vom 28.8.2008) wurden auch für dieses Gewässer Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen, die nun für den Teilabschnitt des hier überplanten Änderungsbereichs umgesetzt werden. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- vorhandenen Grünland-Pufferstreifen verbessern: ausreichende Breite gewährleisten, in der Regel beidseits 10 m - extensive Grünlandnutzung anstreben, alternativ auch langfristige Flächenstilllegungen, Sukzessionsflächen und Aufforstung von Galeriewäldern auf bis zu 50% der Fläche wünschenswert
- standortfremde Gehölze am Ufer und Gehölzbestände in der Aue zu standortgerechten Ufergehölzsäumen und Feuchtwäldern umbauen
- geschlossene oder nicht fachgerechte Uferverbauungen (Bauschutt etc.) entfernen, bei Bedarf durch offene fachgerechte oder ingenieurbioologische Ufersicherungen ersetzen

Durch diese Festsetzungen wird die schrittweise Umsetzung der Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzepts sichergestellt.

Beläge und Einfriedungen (Festsetzungen 0.2.2.1./ 0.2.3.1.)

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 die Fauna sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Einfriedungen sind generell auch als Hecken mit einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Im Bereich des Klötzlmühlbachs werden Einfriedungen zum Bach hin sowie auf 5,0 m Breite zum Flurstück Nr. 2179/2 nicht zugelassen. Damit ist die Zugänglichkeit des Klötzlmühlbachs gewährleistet.

2.3. Erneuerbare Energien

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung), Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk, etc.), Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Solarenergienutzung), einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 01.01.2009 gültige "Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)" hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 01.01.2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

2.4. Immissionsschutz

Da durch mögliche Emissionen auf dem Garagenvorplatz das Maximalpegelkriterium für ein WA nachts am nächstgelegenen Immissionsort, dem Wohngebäude Watzmannstraße 9, überschritten werden kann, wird im Bereich zwischen der geplanten Garage und der bestehenden Nachbargarage eine Lärmschutzwand mit 1,80 m Höhe festgesetzt.

3. WASSERWIRTSCHAFT

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das auf die Dachflächen entfallende Niederschlagswasser wird über Mulden oder in Rigolen versickert. Bei einer Rigolenversickerung ist der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 1,00m einzuhalten. Verkehrs- und sonstige Wegeflächen sind über Mulden zu versickern. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, ist das restliche dazugehörige Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten.

Bei der Versickerung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Klötzlmühlbach ist unzulässig.

Die oben genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:

DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef. Internet: www.atv.de

4. ALTLASTEN

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Für das Flurstück 2178 liegt ein Eintrag in das Altlastenkataster vor. Diesbezüglich wurde im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren zum Deckblatt 9 eine Untersuchung des Grundwassers auf Verunreinigungen durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass im Grundwasser keine messbaren Verunreinigungen vorliegen. Die Untersuchung kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

5. BODENDENKMALPFLEGE

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unter-

nehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴ 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.

6. BAULEITPLANVERFAHREN, UMWELTBERICHT UND EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Planänderungen wird die ursprüngliche städtebauliche Intention und der Gebietscharakter nicht verändert, sondern vielmehr gefestigt. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt, so dass das Bauleitplanverfahren als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Nach § 2 Abs.4 BauGB bzw. § 2a BauGB besteht die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts, soweit die Bebauungsplanänderung nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 bzw. im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.
Ein Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Da in diesem Fall bereits Baurecht vorhanden ist und die zulässige GRZ nicht erhöht wird, ergibt sich somit aus naturschutzrechtlicher Sicht kein zusätzlicher Eingriff bezogen auf das bestehende Baurecht und damit auch keine Ausgleichserfordernis.

Entwurf 26.11.2010 redaktionell geändert 08.04.2011	
Landshut, den 08.04.2011  Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut	Landshut, den Rampf, Oberbürgermeister