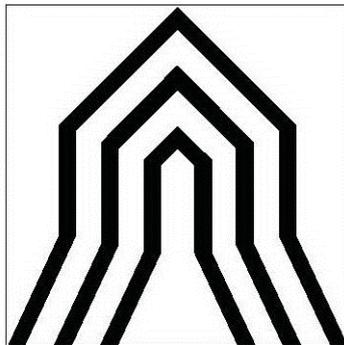


**Stadt  
Landshut**



**Bebauungsplan Nr. 03-56/3**  
Eichenstraße - Lärchenstraße - Birkenstraße - Füttererstraße

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans durch

Deckblatt 1

**STADT LANDSHUT**

**REG.BEZIRK NIEDERBAYERN**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>3</b>
2.1.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	3
2.2.	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	4
2.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung .....	4
2.4.	Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	5
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung.....	8
3.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna .....	9
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Allgemein .....	10
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung .....	10
4.3.	Erschließung .....	12
4.4.	Grünordnung.....	13
<b>5.</b>	<b>ERNEUERBARE ENERGIEN.....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>ALTLASTEN.....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>DENKMALPFLEGE.....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>FUNDMUNITION .....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>18</b>

### Anhang

- Standardartenliste für Gehölzpflanzungen

## 1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan 03-56/3 „Eichenstraße - Lärchenstraße - Birkenstraße - Füttererstraße“ ist seit dem 27.07.1988 rechtskräftig und bezieht sich auf das Gebiet innerhalb der genannten Straßen. Der Bebauungsplan soll nach Beschluss des Stadtrates vom 14.03.2014 im Bereich der Flurnummer 1975/6 im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs geändert werden.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nur am nördlichen Rand befindet sich eine gliedernde und abschirmende Grünfläche, welche im Bebauungsplan auch außerhalb der festgesetzten Baufenster liegt. Im Landschaftsplan ist analog zur Wohnflächendarstellung im Flächennutzungsplan Siedlungsfläche eingetragen, nur entlang der Fütterer- und der Eichenstraße werden Baumreihen in der gliedernden und abschirmenden Grünfläche als Zielsetzung dargestellt. Somit ist festzustellen, dass der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird. Da durch das Deckblatt die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Flächennutzungsplan nicht geändert wird, ist diesbezüglich kein Anpassungsbedarf gegeben.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Landshut,  
Originalmaßstab 1:5000, Änderungsbereich siehe blauer Pfeil

## 2.2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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 keine der in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG genannten baulichen Anlagen im Geltungsbereich zulässig ist. 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.

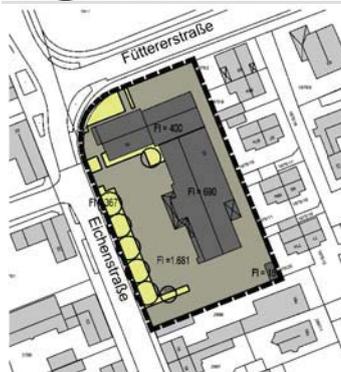
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## 2.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Gemäß Vorabstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut wird für die Eingriffsbewertung der vorhandene Eingriff dem geplanten Baurecht gegenübergestellt.

Der vorhandene Eingriff definiert sich nach der Baugenehmigung, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans erteilt wurde.

### Eingriff: Bestandssituation, M = 1: 2.000



#### Eingriffsbewertung:

35 %	FI = 1.106	Versiegelung durch Gebäude, überbaute Flächen
53 %	FI = 1.681	stark versiegelte Flächen, weitgehend undurchlässige Beläge z.B. Asphalt, H- Betonverbundsteinpflaster
12 %	FI = 367	keine Versiegelung , Vegetationsflächen

### Eingriff: Geplantes Baurecht, M = 1:2.000



#### Eingriffsbewertung:

16 %	FI = 515	Versiegelung durch Gebäude, überbaute Flächen
6 %	FI = 201	stark versiegelte Flächen, weitgehend undurchlässige Beläge z.B. Asphalt, H- Betonverbundsteinpflaster
56 %	FI = 1.738	geminderte Versiegelung, unterbaute Flächen (Tiefgarage) Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Betonfugenpflaster
22 %	FI = 700	keine Versiegelung , Vegetationsflächen

Abb.: Gegenüberstellung Versiegelungsgrad Bestandssituation / geplantes Baurecht

In der Ausgangssituation sind ca. 90 % der vorhandenen privaten Grundstücksflächen versiegelt bzw. teilversiegelt (weitgehend undurchlässige Beläge wie z.B. Asphalt oder H-Betonverbundpflaster).

Im vorliegenden Bauleitplan ist die Versiegelung merklich reduziert und der Grünflächenanteil deutlich gegenüber dem Bestand erhöht, auch wenn Teile davon mit einer Tiefgarage unterbaut sind. Außerdem wird auf den überwiegenden neu zu errichtenden Dachflächen eine extensive Dachbegrünung mit positiven ökologischen und klimatischen Auswirkungen realisiert. Insgesamt lässt sich von einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich der Grünordnung und einer signifikanten Reduzierung der tatsächlichen Versiegelung ausgehen.

Der Vergleich der Bestandssituation mit dem geplanten Baurecht hinsichtlich der jeweiligen Eingriffsbewertung zeigt, dass keine zusätzliche Eingriffsfläche entsteht und sich somit kein notwendiger Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der Baurechtsänderung ergibt.

#### **2.4. Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Der Ausgangszustand des Gebiets ist wegen seiner Strukturausstattung, der kleinen Fläche, dem hohen Versiegelungsgrad und der Siedlungsprägung bereits vorbelastet, so dass der Geltungsbereich als Lebens- und Nahrungsraum für relevante Tiergruppen uninteressant ist. Weiterhin sind für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen geschützter bzw. relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Da also mit einem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen ist, bzw. es sich bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten handelt, ist eine Bestandserhebung und weitergehende artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) fachlich nicht erforderlich.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

#### 3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegende Änderung durch Deckblatt 1 betrifft die Flurnummer 1975/6 der Gemarkung Landshut und umfasst eine Fläche von 3154 m<sup>2</sup> im Stadtteil St.-Wolfgang. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Füttererstraße
- im Westen durch die Eichenstraße
- im Süden und Osten durch bestehende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet)

Im Änderungsbereich ist im Rahmen des Bebauungsplans 03-56/3 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf dem Grundstück wird dabei ein größeres Baufenster für Einzelhäuser mit der Bauform II + D bzw. FD festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt 1040 m<sup>2</sup>.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich D1 (gelb gestrichelt)

Im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bbauungsplan wurden die Bestandsbäume entlang der Eichenstraße „als zu erhalten“ festgesetzt. Ansonsten gab es hinsichtlich der Grünordnung keine weiteren Festsetzungen.



Ausschnitt Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bbauungsplan mit Geltungsbereich D1 (gelb gestrichelt)

### 3.2.    **Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Gelände des Änderungsbereichs ist weitgehend eben. Im Änderungsbereich befindet sich Baubestand, der zur Durchführung der Planung teilweise abgebrochen werden muss. Es handelt sich um 2- bis 3-geschossige Bebauung, überwiegend mit Satteldächern, ein 2-geschossiger Verbindungsbau ist mit Flachdach ausgeführt. Die Erdgeschossbereiche sind durchgehend gewerblich genutzt (früher Einzelhandel, jetzt Bank, Büros, Arztpraxis), in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzung. Die Freiflächen sind mit Ausnahme der Grünstreifen im Bereich des Baumbestands durchgehend versiegelt und befahrbar.

Die Umgebungsbebauung an der Eichenstraße weist ebenfalls eine gemischte Nutzung auf, in den östlich angrenzenden Bereichen überwiegt die Wohnbebauung. Als Dachform finden sich überwiegend Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen, also sowohl ausgebaute als auch nicht nutzbare Dachgeschosse.



Schrägluftbild des Änderungsbereichs mit Umgebungsbebauung (Quelle: [www.bing.com](http://www.bing.com))



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Änderungsbereich gelb gestrichelt

### 3.3.    **Vorhandene Vegetation und Fauna**

Das Planungsgebiet ist durch die Gebäude und die Belags- und Erschließungsflächen in hohem Maße versiegelt.

Auf der Fläche ist nur der Baumbestand für die Planung von Relevanz:

5 markante und robuste Eichenhochstämme (2 *Quercus robur*, Stiel-Eiche an den jeweiligen Enden des Pflanzstreifens, 3 *Quercus rubra*, Amerikanische Rot-Eiche in der Mitte) entlang der Grundstücksgrenze der Eichenstraße.

Darüber hinaus noch 2 Kugel-Robinien: eine an der Südfassade des nördlichen Gebäudes, die andere am südlichen Ende der o.g. Eichengruppe.

Sämtliche Bäume weisen einen Stammumfang größer als 65 cm und sind somit durch die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützt.

Das Planungsgebiet hat durch die Nutzungsdichte und Versiegelung kaum Bedeutung für die Fauna.

Außerhalb des Planungsgebiets sind die öffentlichen Straßenbäume im Kreuzungsbereich Eichenstraße/ Füttererstraße erwähnenswert, deren raumbildende Wirkung bei der Festlegung der zu pflanzenden Bäume zu berücksichtigen sind.

In der näheren Umgebung des Plangebiets finden sich als Grünstrukturen neben der Wiesenfläche nördlich der Füttererstraße v.a. intensiv genutzte Gärten mit Obst-Zier- und Nadelgehölzen. Deshalb sind bezüglich der Fauna hier überwiegend nur häufig vorkommende Vogelarten und keine sonstigen relevanten Tierartengruppen zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Planungsgebiet kaum bzw. nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Flora und Fauna besitzt.

## **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 vorliegende Planänderung werden an Stelle des bisher festgesetzten Baufensters nun 3 Baufenster für eine jeweils 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Somit werden die Flächenressourcen des Innenbereichs zur baulichen Weiterentwicklung bei einer gleichbleibend hohen zulässigen baulichen Dichte genutzt. Damit wird einer wichtigen übergeordneten Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplanung entsprochen.

### **4.2. Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich wird wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, was auch der derzeitigen Nutzung im Planungsgebiet entspricht.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht auch der sonstigen Umgebungsbebauung in der St.-Wolfgang-Siedlung.

#### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Es werden 3 Baufenster für 3-geschossige Gebäude geplant, wobei das nördliche davon bereits vorhanden ist und erhalten werden soll.

Es werden für unterschiedliche 2- und 3-geschossige Bereiche Grundflächen und Geschossflächen festgesetzt. Die Summe der festgesetzten Grundflächen für die Gebäude liegt mit 1040 m<sup>2</sup> (400 + 320 + 320) bei exakt dem bisher festgesetzten Wert, wobei zusätzlich für die Einhausung der TG-Abfahrt noch eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die festgesetzte Grundfläche von 1120 m<sup>2</sup> darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese zulässige Überschreitung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ausreichend für die Errichtung der vorgesehenen Zufahrten, Stellplätze und insbesondere der Tiefgarage. Es wird daher eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundfläche der bezeichneten Anlage um bis zu 125 % festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundfläche kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden, die nachfolgend im Einzelnen geprüft werden:

#### 1. Städtebauliche Gründe

Für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen können verschiedene städtebauliche Gründe angeführt werden:

- Die geplante Bebauung entspricht hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowohl der festgesetzten Nutzungsart WA als auch der Umgebungsbebauung.
  - Die festgesetzten Grundflächen für die Gebäude selbst überschreiten nicht die nach BauNVO festgesetzten Obergrenzen, lediglich die geplanten Nebenanlagen.
  - Die Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen entspricht vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans
2. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Dies wird dadurch gewährleistet, dass in der Objektplanung die gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen eingehalten werden. Alle Wohnungen sind ausreichend belicht- und belüftbar.  
Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben, zumal der Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Zustand verringert wird. (Vgl. Punkt 2.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, Abb.: Gegenüberstellung Versiegelungsgrad vorhandenes Baurecht / geplantes Baurecht
3. Sonstige öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Damit kann abschließend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen gegeben sind.

Eine Geschossfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Änderungsbe-  
reich nicht festgesetzt. Bei einer Grundfläche von 1040 m<sup>2</sup> und maximal 3-  
geschossiger Bebauung ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 3120 m<sup>2</sup>. Im  
Rahmen der vorliegenden Änderung wird insgesamt eine Geschossfläche von 3015  
m<sup>2</sup> festgesetzt. (einschließlich Einhausung Tiefgaragenabfahrt)

#### 4.2.3. **Dachform und Wandhöhe**

Das nördliche Gebäude wird aus Gründen der Bestandssicherung mit einem Sattel-  
dach festgesetzt. Für die übrigen beiden Gebäude wie auch für die Einhausung der  
Tiefgaragenabfahrt werden begrünte Flachdächer festgesetzt. Die Festsetzung be-  
grünter Flachdächer bewirkt ein gesteigertes Rückhaltevermögen des Nieder-  
schlagswassers und damit auch eine Verbesserung hinsichtlich der Versickerungs-  
möglichkeiten.

In zweigeschossigen Teilbereichen der Gebäude werden auch Flachdachterrassen  
festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Flachdächern wird eine Minimierung der Gebäudehöhe  
bei 3-Geschossigkeit und damit ein besseres Einfügen der Gebäude in die Umge-  
bungsbebauung erreicht, die insbesondere im Bereich der angrenzenden Wohnge-  
bäude überwiegend 2-geschossig ist.

Die Wandhöhen werden für die Flachdachbereiche je nach Geschosszahl mit 6,0 m  
bzw. mit 9,0 m festgesetzt. Für die Einhausung der Tiefgarage wird eine Wandhöhe  
von 3,0 m festgesetzt.

Die Wandhöhen wurden so niedrig wie möglich angesetzt, um in Verbindung mit der  
Baukörperkubatur v.a. im 2. OG eine Optimierung der Belichtungsverhältnisse zu er-  
reichen.

Im Bereich des Satteldachs wird zur Bestandssicherung eine Traufwandhöhe von  
7,0 m vorgesehen.

#### **4.2.4. Bauweise und Abstandsflächen**

Es werden entsprechend der bisherigen Festsetzung und entsprechend der Umgebung Einzelhäuser festgesetzt. Die nach Art. 6 BayBO vorgesehenen Abstandsflächenregelungen können zwar zu den Grundstücksgrenzen hin eingehalten werden, jedoch werden sie bei den Abständen der geplanten Gebäude untereinander geringfügig unterschritten. Aufgrund der Festsetzungen der Bauräume und zur Wandhöhe wird aber gewährleistet, dass die Belichtung und die Belüftung trotz der Unterschreitung der Abstände gesichert sind.

### **4.3. Erschließung**

#### **4.3.1. Straßenerschließung**

Die bestehende Erschließungssituation mit Zufahrten über die Fütterer- und die Eichenstraße wird beibehalten.

Von der Eichenstraße wird eine Zufahrt zu oberirdischen Stellplätzen im nördlichen Bereich und eine Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Grenze geplant.

#### **4.3.2. Abwasser**

Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen.

#### **4.3.3. Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung**

Es wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist anfallendes Niederschlagswasser in den Kanal einzuleiten. Im Falle der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist eine Wasserrückhaltung anzustreben, um das Wasser zeitlich verzögert bzw. gedrosselt einzuleiten. Die technische Ausstattung von Rückhalteeinrichtungen ist vom Bauherrn eigenverantwortlich nachzuweisen.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Bei Starkregenereignissen kann das Grundwasser hoch ansteigen.

Die Oberflächenversiegelung des Grundstücks ist aktuell bei etwa 88 %. Durch die Planung wird dieser Prozentsatz verringert auf etwa 78 %, muss aber aufgrund der großflächigen Tiefgarage über dem normalen Versiegelungsgrad eines Wohngebiets bleiben.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass *die privaten Verkehrsflächen* nur in wasserdurchlässigen bzw. wasser gebundenen Belägen auszubilden sind. Nur die Tiefgaragenzufahrt bildet aus nutzungstechnischen Gründen eine Ausnahme. Hier ist auch ein Asphaltbelag zulässig.

#### **4.3.4. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

#### **4.3.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

#### **4.3.6. Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.

#### **4.3.7. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 3 und 6 über die Haltestelle Eichenstraße sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### **4.3.8. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (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.

Um eine ungeordnete Aufstellung der Müllbehälter zu vermeiden, dürfen Müllplätze nur in den im Plan festgesetzten Flächen für Müllabholung untergebracht werden.

#### **4.3.9. Leitungsanlagen**

Im Planbereich bzw. in der unmittelbaren Umgebung befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Deutschen Telekom. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden, die Anlagen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Der ungestörte Betrieb der Leitungsanlagen muss weiterhin gewährleistet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungsanlagen nicht behindert werden.

Sollte eine Umverlegung der Anlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Stadtwerke Landshut bzw. an die Deutsche Telekom Technik GmbH gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

#### **4.3.10. Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

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

##### Feuerwehrlflächen:

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.

#### **4.4. Grünordnung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen

des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

#### **4.4.1. Private Grünflächen**

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung sichern. Zudem zielt die Grünordnung auf die bestmögliche Einbindung der geplanten Wohnhäuser in das Quartier ab.

Die privaten Gärten werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die vorhandenen fünf Eichen entlang der Eichenstraße werden im Bebauungsplan/Grünordnungsplan erhalten und langfristig gesichert. Sie sind bei Ausfall eines Baumes zu ersetzen. Um die öffentliche Wirksamkeit der Eichen zu unterstreichen, darf der 4 m breite Grünstreifen mit den Eichen nicht eingezäunt werden.

Die zwei Kugel-Robinien werden als „zu entfernen“ festgesetzt, da sie im Bereich der künftigen Tiefgarage und der nachzuweisenden Stellplätze liegen. Diese zu rodenden Bäume sind durch die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützt sind und deshalb bedarf die Rodung formal einer gesonderten Erlaubnis zur Entfernung im Rahmen der Baugenehmigung durch die Stadt Landshut.

Als Ersatzpflanzung für die zwei Kugel-Robinien sind zwei Bäume der 3. Wuchsklasse festgesetzt. Die Mindestpflanzqualität sichert einen adäquaten Ersatz für die Robinien.

Darüber hinaus werden zur Optimierung des grünen Grundgerüsts zusätzlich acht Hochstämme der 3. Wuchsklasse im östlichen Bereich gepflanzt. Als Ergänzung und Aufwertung zum öffentlichen Straßenraum hin werden an der Füttererstraße und im westlichen Vorfeld des Bestandsgebäudes an der Eichenstraße jeweils zwei Bäume festgesetzt.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist an den genannten Standorten jeweils nur eine einheitliche Baumart zulässig.

#### Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung

Die nicht als Dachterrassen genutzten Flachdächer der geplanten Gebäude werden extensiv begrünt, ebenso die Überdachung der Tiefgaragenabfahrt. Die extensive Dachbegrünung mindert in erheblichen Umfang die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas, (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant), Erhöhung der Biodiversität und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bei.

Die festgesetzte Mindestüberdeckung des Substrats über der Tiefgarage lässt eine Rasen- bzw. Gartennutzung mit ausreichendem Pflanzsubstrat zu und minimiert den Oberflächenwasserabfluss.

#### Kinderspielplatz als Gemeinschaftsfläche:

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück, ersatzweise in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Die im Plan ausgewiesene Spielbereichsfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> entspricht dabei den Mindestgrößen für das Planungsgebiet und den zu erwartenden Einwohnern gemäß den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung von Klaus Borchard.

Der Spielplatz ist mit nicht giftigen Gehölzen zu bepflanzen und soll eingezäunt werden.

#### Einfriedungen

Zur Vermeidung von Barrieren für die Fauna sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen und die Beschränkung

auf wenige Materialien unterstützen den städtebaulich gewünschten homogenen Charakter der Vorgärten zum Straßenraum hin.

„Grüne“ Einfriedungen mit Hecken oder Sträuchern sind ebenso alternativ möglich.

Nördlich und westlich der Bestandsgebäude sind zum öffentlichen Straßenraum hin Einfriedungen der privaten Grünflächen bewusst nicht zugelassen, um einen offenen und einladenden Charakter zu erzielen.

#### Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei Baum- und Strauchpflanzungen in der Benachbarung von Infrastrukturleitungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdleitungen freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen fachlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist dabei zu beachten.

#### **4.4.2. Private Verkehrsflächen:**

Die Festlegung zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß minimiert; Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen und zu Mindestüberdeckungen der Tiefgaragendecken optimieren dieses Ziel.

Für die Tiefgaragenzufahrt ist, wie bereits dargestellt, aus Nutzungsgründen auch die Verwendung eines Asphaltbelags erlaubt.

## **5. 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 "ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG)" hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 01.01.2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist im Planungskonzept vorgesehen. Hierfür 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).

## **6.    IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Hoock Farny Ingenieure in Landshut angefertigt, deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet worden sind.

Die schalltechnische Untersuchung wird der Begründung als Anhang beigelegt.

Untersucht wurden Verkehrsbelastung und Belastungen aus angrenzender Spenglerei, sowie Auswirkungen der TG-Abfahrt auf die Umgebung. Die Ergebnisse sind als Festsetzung von Grundrissorientierung und passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen.

## **7.    ALTLASTEN**

Im Änderungsbereich befindet sich Baubestand. Altlastenverdachtsflächen sind der Stadt Landshut in diesem Bereich nicht bekannt.

## **8.    DENKMALPFLEGE**

Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Änderungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird daher hingewiesen.

### **Art. 8 DSchG**

Auffinden von Bodendenkmälern

1) <sup>1</sup>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup>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.    FUNDMUNITION**

Der Bereich um den Hauptbahnhof wurde im zweiten Weltkrieg flächig bombardiert. Aufgrund der örtlichen Nähe ist nicht auszuschließen, dass auch im Planungsgebiet noch Fundmunition vorhanden ist. Daher ist vor Beginn der Aushubarbeiten durch den Grundstückeigentümer, bei dem die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung liegt, eine diesbezügliche Gefahrenbewertung und ggf. eine Kampfmittleräumung durchzuführen. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

## 10. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Änderungsbereich werden 3 Baufenster für jeweils 3-geschossige Gebäude festgesetzt. Das nördliche Gebäude besteht bereits und wird erhalten, insofern ergeben sich dort keine Änderungen hinsichtlich der Bewohneranzahl.

Für die übrigen beiden Baufenster werden jeweils 9 Wohneinheiten geplant. Bei durchschnittlich 3 Bewohnern je Wohneinheit ergibt sich damit Wohnraum für 27 Bewohner.

Hinsichtlich der abzureissenden Bestandsbebauung liegen uns keine Angaben über die derzeitige Bewohneranzahl vor. Da hier die Erdgeschosse keine Wohnungen beinhalten, ist insgesamt von einer geringeren Bewohneranzahl auszugehen.

## 11. FLÄCHENBILANZ

**Geltungsbereich Planänderung** **3154 m<sup>2</sup>**

**Nettobauland** **3154 m<sup>2</sup>**

**Öffentliche Flächen** **0 m<sup>2</sup>**

**Private Flächen:**

Grundfläche Bebauung 1040 m<sup>2</sup>

Grundfläche Einhausung Tiefgaragenabfahrt 80 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche 1400 m<sup>2</sup>

davon privater Spielplatz 108 m<sup>2</sup>

Interne Ausgleichsfläche (privat) 0 m<sup>2</sup>

Private Verkehrsfläche (Zufahrten) 201 m<sup>2</sup>

Private Verkehrsflächen (Fußwege) 235 m<sup>2</sup>

Private Stellplätze oberirdisch 194 m<sup>2</sup>

Privater Stellplatz für Fahrräder 10 m<sup>2</sup>

Wertstoff/Müll 26 m<sup>2</sup>

Tiefgarage außerhalb Bauraum Gebäude 752 m<sup>2</sup>

(oberirdisch z.T. private Grünfläche (615 m<sup>2</sup>), Spielplatz (93 m<sup>2</sup>), Fußweg privat (33 m<sup>2</sup>), Fahrräder (10 m<sup>2</sup>))

**Grundfläche 1** (Grundfläche Gebäude und TG-Abfahrt) 1120 m<sup>2</sup>

**GRZ** 3154 m<sup>2</sup> **0,355**

**Grundfläche 2** (Grundfläche Gebäude, TG-Abfahrt, Tiefgarage, private Verkehrsflächen, Stellplätze, Müll) 2495 m<sup>2</sup>

**GRZ** 3154 m<sup>2</sup> **0,791**

**Geschossfläche** (Gebäude und Garagen) 3015 m<sup>2</sup>

**GFZ** 3154 m<sup>2</sup> **0,956**

Anzahl der privaten Stellplätze oberirdisch 15 St

Anzahl der privaten Stellplätze Tiefgarage

30 St

## 12. RECHTSGRUNDLAGEN

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 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

<p>Bebauungsplan</p> <p>Landshut, den 14.03.2014</p>  <p>Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl</p> <p><b>PLANTEAM</b>                  Mühlenstraße 6                  84028 Landshut</p>	<p>Grünordnung</p> <p>Landshut, den 14.03.2014</p>  <p>Dipl.-Ing. Eva Weinzierl</p> <p><b>EGL</b>                  Entwicklung und Gestaltung von                  Landschaft GmbH                  Neustadt 452                  84028 Landshut</p>
<p>Landshut, den 14.03.2014                  STADT LANDSHUT</p> <p>Rampf                  Oberbürgermeister</p>	<p>Landshut, den 14.03.2014                  BAUREFERAT</p> <p>Doll                  Ltd. Baudirektor</p>

## **Anhang zur Begründung:**

### **Standardartenliste für Gehölzpflanzungen in den privaten Grünflächen**

(siehe auch Festsetzungen durch Text Punkt 0.5.2)

#### **Laubbäume**

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Acer campestre 'Elsrijk'  
Amelanchier lamarckii  
Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Feld-Ahorn  
Kupfer-Felsenbirne  
Chinesische Wild-Birne

#### **Kleinkronige Bäume**

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia  
Malus sylvestris  
Prunus avium 'Plena'

Pflaumenblättriger Weißdorn  
Holz -Apfel  
Gefüllte Vogel-Kirsche

#### **Obstbäume**

**Pflanzqualität: Hochst. ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia  
Malus domestica  
Prunus avium  
Prunus domestica  
Pyrus communis

Walnuss  
Apfel in Sorten  
Kirsche in Sorten  
Zwetschge in Sorten  
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  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus \*  
Forsythia europea  
Ligustrum vulgare \*  
Lonicera xylosteum \*  
Syringa vulgaris Hybr.  
Sambucus nigra \*  
Viburnum lantana \*

Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Kornelkirsche  
roter Hartriegel  
Haselnuss  
Pfaffenhütchen  
Goldglöckchen  
Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Gemeine Heckenkirsche  
Flieder in Sorten  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'  
Lonicera caprifolium  
Lonicera henryi  
Lonicera periclymenum

Gewöhnliche Waldrebe  
Efeu  
Hopfen  
Wilder Wein  
Echtes Geißblatt  
Immergrünes Geißblatt  
Wald-Geißblatt