



## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT Nr. 34 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85 „Auloh“, 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. Die Planungsbegünstigte ist mit dem Anliegen an die Stadt herangetreten, dort eine Anlage mit neun Wohneinheiten für beeinträchtigte junge Leute mit Lernschwäche realisieren zu wollen, die bezüglich der baulichen Dichte der näheren Umgebung entspricht. Die Planung weicht von den Festsetzungen des seit 14.10.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 07-85 „Auloh“ erheblich ab. Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung mit sozialer Nutzung, die aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung im Hinblick auf das flächensparende Bauen darstellt.

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

##### **2.1 Flächennutzungsplan**

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, dargestellt.

Das Deckblatt Nr. 34 wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

## **2.2 Landschaftsplan**

Der seit gleichem Zeitpunkt wirksame Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt das Gebiet als Siedlungsfläche mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar.

## **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ ist rechtsverbindlich seit dem 14.10.1969. Er behandelt mit dem Gebiet zwischen Kanalstraße, Neißestraße und Elbestraße einen großen Teil des Stadtteils Auloh im Osten des Stadtgebietes. Der Änderungsbereich betrifft Flächen an der Stauseestraße, die als Fläche für Gemeinbedarf, kirchliche Zwecke festgesetzt sind.

Im Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-25° festgelegt. Dachgauben, Kniestöcke und Dachgeschossausbauten sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der zulässigen Traufhöhe von talseitig nicht über 9,00 m ab gewachsenem Boden bei Erdgeschoss und zwei Vollgeschossen.

Als Einfriedung wurden höchstens 1,00 m hohe Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung festgesetzt. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Einzäunungen unzulässig. Grünordnungsplanerische Festsetzungen fehlen im Planungsbereich gänzlich.

## **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 674 m<sup>2</sup> zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. 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 in Landshut im Stadtteil Auloh und umfasst 2.995 m<sup>2</sup>. Es wird im Westen durch die Oderstraße, im Osten durch die Stauseestraße, im Norden und Süden durch bestehende Wohnbebauung begrenzt.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Der Geltungsbereich liegt im Isartal auf etwa 381,5 m üNN und ist topographisch weitgehend eben. Im östlichen Teil befindet sich die evangelische Gnadenkirche, welche von der Stauseestraße erschlossen wird. Die Kirche ist aus drei Baukörpern zusammengesetzt: An das in nahezu Ost-West-Ausrichtung errichtete Langhaus fügt sich im Norden der Turm und im Süden

der rechtwinklig angebaute, eingeschossige Gemeindesaal an. Der obere Abschluss des Turms wird durch ein spitzes Zeltdach ausgebildet, die anderen Gebäudeteile besitzen Satteldächer. Die Bestandsbebauung wurde in den letzten Jahren durch einen Carport mit Flachdach in der südöstlichen Grundstücksecke ergänzt. Der westliche Teil wird derzeit als Garten genutzt.

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

Der unbebaute Bereich des Grundstücks ist charakterisiert durch zahlreiche größere Laubbäume und Sträucher. Auf dieser Grünfläche stehen insgesamt ca. 20 von der Baumschutzverordnung geschützte Bäume, überwiegend Feldahorn, und einige Sträucher. Die Gehölze sind Lebensraum für die heimische Vogelwelt und erfüllen zusammen mit anderen Gehölzgruppen, die locker verstreut in Auloh auf Privatgrundstücken noch vorhanden sind, eine Trittsteinfunktion für die heimische Vogelwelt. Für das Mikroklima in der umgebenden Siedlung sind Grünflächen in der vorliegenden Größenordnung regelmäßig ausgleichend wirksam.

## **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 und aus dem Textteil des Deckblattes Nr. 34 entnommen werden. Für das Deckblatt Nr. 34 wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt (siehe Punkt 14), da hierdurch eine den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Planung ermöglicht wird.

Die geplante Änderung sieht ein Wohngebäude mit neun eigenständigen Wohneinheiten für benachteiligte junge Menschen mit Lernschwäche vor. Die zu versiegelnde Fläche wird so gering als möglich angelegt, damit die bestehende Vegetation und seine Funktion als Trittsteinbiotop weitestgehend erhalten werden kann. Die Grundstücksaufteilung wurde in Abwägung zur notwendigen Aufenthaltsfläche für die Jugendlichen mit ihren Betreuern einerseits und der Notwendigkeit eine möglichst große unbebaute Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke andererseits, getroffen.

### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

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

Im Planungsgebiet wird die Nutzfläche für das Wohnheim als Sonstiges Sondergebiet für eine Wohnanlage für beeinträchtigte junge Leute mit Lernschwäche festgesetzt. Damit bleibt der soziale Aspekt der Fläche erhalten, andere Nutzungen werden ausgeschlossen. Der übrige Geltungsbereich verbleibt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke.

Der bestehende Charakter des umliegenden Gebietes als allgemeines Wohngebiet bleibt gewahrt, da der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 34 nur einen sehr kleinen Teil des Bebauungsplangebietes umfasst, die Fläche für den Gemeinbedarf zu großen Teilen erhalten bleibt und die geplante Nutzung eine Sonderform des Wohnens darstellt.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Wohngebäude wurde eine Grundfläche zur Umsetzung der in Punkt 4.1 beschriebenen Planungskonzeption festgesetzt. Die Wohnanlage ist max. 14,20 m tief und 19,00 m lang. Die vorliegende Planung setzt eine Grundfläche von max. 270 m<sup>2</sup> fest.

Für die Wohnanlage werden maximal drei Geschosse festgesetzt. Das Hauptgebäude ist mit einer maximalen Wandhöhe von 9,80 m über Anschlusshöhe Oberkante Oderstraße geplant. Die Höhe des Fertigen Fußbodens ist dabei mit 0,30 m über Oberkante Oderstraße zum

Schutz vor Überflutung bei Starkregen festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe von 9,80 m ergibt sich somit aus 0,30m Überflutungsschutz + 9,50 m geplanter Gebäudehöhe.

Das Wohnheim wird neun Wohneinheiten enthalten. Um die zu überbauende Grundfläche möglichst klein und damit die Grünfläche als Biotoptrittstein möglichst groß zu halten, sind die Apartments mit Gemeinschaftsanlagen auf drei Stockwerke verteilt. Die drei Geschosse fügen sich höhenmäßig im Umfeld der Nachbarbebauung ein. Die Erdgeschosse der umliegenden Bebauung wurden aufgrund des hochanstehenden Grundwassers teilweise als Hochparterre ausgeführt, so dass manche Kellergeschosse weit über die Geländeoberkante hervortreten. Zum Kirchenschiff bildet die ausgeprägte bestehende Gehölzstruktur eine deutliche Zäsur. Die südlich angrenzende Bebauung wird aufgrund der großen zwischenliegenden Grünfläche nicht tangiert.

Das Nebengebäude wird als überdachter Abstell-/ Müllraum und Garage für Fahrräder genutzt. Die Höhe ist auf max. 3,00m festgesetzt.

Die Baugrenzen sind in dieser Weise festgesetzt worden, um die bestehende Vegetation an der Oderstraße und zwischen Kirchengebäude/geplantem Wohnheim zu schonen. Das Gebäude wurde soweit nördlich als möglich in der Fläche angeordnet, damit eine große unbebaute Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke zu erhalten bleibt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (hier: Stellplätze, Fahrradstellplätze, privat Verkehrsfläche) um max. 50 % überschritten werden.

Im sonstigen Sondergebiet wird die festgesetzte Grundfläche mit 298 m<sup>2</sup> mit der Fläche von 101 m<sup>2</sup> für private Verkehrsflächen, inkl. Stellplätze nicht um 50 % überschritten.

Im Bestand der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke wird die festgesetzte Grundfläche mit 376 m<sup>2</sup> mit der Fläche von 238 m<sup>2</sup> für private Verkehrsflächen, inkl. Stellplätze um mehr als 50 % überschritten. Die Überschreitung ist notwendig, weil die Erschließungsanlagen, die im Bestand ohnehin bereits vorhanden sind, auf das für die Nutzung als Kirche und Gemeindegemeinschaft notwendige Maß reduziert sind.

#### **4.2.3 Bauweise**

Aufgrund des Planungskonzeptes und der lagegenauen Festsetzung der überbaubaren Flächen ist die Festsetzung der Bauweise nicht notwendig. Aus der Planung ergibt sich aber eine offene Bauweise (Einzelhäuser).

#### **4.2.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.2.2 und 4.2.3) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes überlappen sich die Abstandsflächen im geringen Maße. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet. Die Maßgaben für Belichtung des Wohnheims an der Westfassade wurden bei einem Lichteinfallwinkel von 45° eingehalten. An der Ost-Seite der bestehenden Kirche befindet sich im Giebelbereich ein rundes Fenster, das durch die bestehenden Gehölze schon jetzt beschattet wird. Die Abstandsflächen der bestehenden Kirchengebäude, einschließlich des Turms, zu den Nachbargrenzen werden überschritten. Die Festsetzungen zu den Gebäuden sollen den Bestand vor Ort sichern.

Nach Art. 6 Absatz 9 Satz 1 BayBO sind ausnahmsweise keine Abstandsflächen einzuhalten bei Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (wie zum Beispiel Nebengebäude) mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00m und einer Gesamtlänge der Außenwände aller Grenzbauten zusammen von 9,00m je Grundstücksgrenze. Insgesamt darf die Grenzbebauung auf dem gesamten Grundstück jedoch 15 m nicht überschreiten. Der überdachte Geräteschuppen mit Stellplätzen für Fahrräder, einschließlich des Müllstandortes überschreitet die vorgeschriebenen Maße mit 3,30m x 8,50m nicht und kann somit an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

#### **4.2.5 Stellplätze**

Abweichend von den Maßgaben der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert am 25.09.2020, bekanntgemacht am 05.10.2020, sind für das sonstige Sondergebiet für Soziale Nutzung für eine Wohnanlage für beeinträchtigte junge Leute mit Lernschwäche nach Angaben des Betreibers, 5 Stellplätze, davon 1 Behindertenstellplatz notwendig, die festgesetzt wurden. Die Anzahl der Fahrradstellplätze wird entsprechend der Angabe des Betreibers mit 9 festgelegt.

Gemäß der Satzung vom betreibenden Verein darf das Wohnheim nur von Personen mit sozialpädagogischem Unterstützungsbedarf bezogen werden. Eine Untervermietung und auch ein Einzug von verwandten bzw. bekannten Personen werden durch vertragliche Regelungen ausgeschlossen. Psychische und kognitive Einschränkungen der Bewohner schließen vielfach den Erwerb des Führerscheins und in der Folge den Erwerb eines PKW's aus. Die Anzahl der Fahrradstellplätze entspricht der Anzahl der Bewohner. Somit ist die Festsetzung des reduzierten Stellplatzbedarfs gerechtfertigt.

#### **4.3 Gestaltungsfestsetzungen**

Als Dachform wird für das geplante Wohngebäude ein Flachdach (max. Neigung 3°) mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Kollektorflächen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Entgegen der Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan (20-25°) weisen die Bestandsgebäude unterschiedlichste Dachneigungen auf, in Ortsrandlage sind vermehrt Flachdächer vorzufinden.

Durch die kompakte Bauweise wird ein größerer Freiraum um das Gebäude begünstigt; das Bauwerk tritt straßenseitig hinter das bestehende Grün zurück und gewährleistet nach wie vor die Sonderstellung der Kirche im Wohngebiet durch Abstand und Grünpuffer. Es reiht sich in die Höhenentwicklung sowohl der Firstlinien des benachbarten Wohngebäudes im Norden als auch des Langhauses der Gnadenkirche im Osten ein. Zum eingeschossigen Nachbargebäude im Süden ist durch die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ausreichender Abstand vorhanden. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung mindert den Versiegelungsgrad und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Errichtung von Balkonen hat innerhalb der überbaubaren Fläche zu erfolgen (siehe Punkt 4.2.2). Für das Nebengebäude sind eine maximale Wandhöhe von 3,0 m und Flachdach mit einer max. Dachneigung von 3° festgesetzt.

Die bestehende Kirche besteht aus drei Baukörpern. Der Turm besitzt ein spitzes Zeltdach, das Langhaus ein Satteldach mit ost-west-gerichteter Firstrichtung, der rechtwinkelig angebaute Gemeindesaal, ein Satteldach mit nahezu nord-süd-gerichteter Firstrichtung, mit Neigungen von ca. 42° bis 45°. Das Carport an der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde mit Flachdach erstellt.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Zudem soll der Trittsteincharakter hinsichtlich des Biotopverbundes zwischen ehemaligem Standortübungsplatz und Altheimer Stausee erhalten bleiben. Um die Eingriffe in die bestehende Vegetation und deren Funktion als Trittstein, so gering als möglich zu halten wird auf einen, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigungsplanung hingewiesen. Die Planung muss detaillierte Angaben zu z.B. der Höhenplanung der Wegeführung in Bezug auf die festgelegten + 30 cm FFB über OK Straße, Angaben zu Substratwahl bei Überdeckungen bestehender Baumscheiben, generelle Materialwahl, Ausgestaltung der extensiven Dachbegrünung usw. enthalten.

Im Bebauungsplan 07-85 „Auloh“ ist weder ein Grünordnungsplan integriert oder aufgestellt, noch wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Öffentliche Grün- oder Freiflächen liegen nicht im Geltungsbereich. Für den Änderungsbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

#### **4.4.1 Private Grünfläche**

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche soll zusammen mit der Festsetzung für Einfriedungen die bestehende Durchgrünung weiterhin gesichert werden. Insbesondere soll die Entstehung von gekiesten Bereichen außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen und Stellplätze unterbunden werden.

#### **4.4.2 Baum zu erhalten**

Ein wesentlicher Aspekt bei der Anordnung des Bauraumes und der Erschließung ist der Erhalt des wertvollen Baumbestandes. Die zu erhaltenden Bäume werden in die Planung integriert und sorgen für eine bestmögliche Einbindung des geplanten Wohnhauses in den Bestand. Während der Baumaßnahme sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Dafür ist die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten und ein Wurzelschutz vorzunehmen.

#### **4.4.3 Baum zu pflanzen**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches verfügen über einen wertvollen, gewachsenen Baumbestand und sind sehr gut durchgrünt. Durch die Festsetzung wird weiterhin eine insgesamt gute Durchgrünung des Änderungsbereichs gesichert. Bäume, die aufgrund ihrer Position im Baufenster oder in Verkehrsflächen nicht erhalten werden können, sind zu ersetzen und als „Baum zu pflanzen“ festgesetzt. Zum Schutz für im Gehölz brütende Vogelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) in Absprache mit dem FB Naturschutz zu erfolgen. Die Vorgabe von Mindest-Pflanzräumen sichert langfristig den Wuchserfolg der Bäume. Durch die vorgegebene Artenliste wird das Lebensraumangebot für viele Tierarten sichergestellt. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspende und Staubfilter.

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Wohnnutzung des Wohngebäudes herzustellen.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Vodafone Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

#### **4.4.4 Beläge und Einfriedungen**

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erreichen, wird für alle privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Die vier Stellplätze innerhalb der Baumgruppe westlich des Baufensters sind als private Verkehrsfläche mit Rasengittersteinen oder mit wassergebundener Decke auszuführen.

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 (Anhang zur Begründung) zulässig. Ansonsten folgen die Regelungen zur Einfriedung den bisherigen Festsetzungen.

#### **4.4.5 Begrünung der Flachdächer**

Dachflächen aller baulichen Anlagen sind zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Der Substrataufbau soll mindestens 10cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Auf allen Dächern ist zusätzlich die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

## **4.5 Erschließung**

### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die vorhandene Oderstraße. Über ausgebauten Radwege und gut befahrbare Nebenstraßen ist der Stadtteil Auloh für Radfahrer gut an die Innenstadt von Landshut angebunden.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 3 über die Haltestelle Donaustraße gut an den ÖPNV angeschlossen.

### **4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Sowohl in der Oder- als auch in der Stauseestraße liegen Mischwasserkanäle. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im Bereich Oder- und Stauseestraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Vodafone Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. 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. 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.

Anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) auf dem jeweiligen (Bau-) Grundstück ist eigenverantwortlich zu versickern. Es besteht kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation. 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. Auch ein Notüberlauf aus einer Versickerungsanlage in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig. Aus Gründen des Überflutungsschutzes (eventuelle temporäre Überlastung der Versickerung auf dem eigenen Grundstück bei Starkregen) wurde von Seiten der Stadtwerke Landshut empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) zwischen 0,20m und 0,30m über Straße festzulegen. Die Höhe FFB in Bezug auf Oberkante anliegende Straße wurde daher im Plan auf 0,30m festgesetzt.

### **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 50 m.

#### Rettungswege über Leitern der Feuerwehr:

Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstungshöhe zum Anleitern bestimmter Fenster und Balkone mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.

### **4.5.4 Weitere Infrastruktur**

Ein Sportverein, sowie wohnortnaher Einzelhandel sind in Auloh vorhanden.

### **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 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der 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 Heizöllagerung 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 wurden noch keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Es wird daher empfohlen, für das Bauvorhaben ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

## 6.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Der folgende Grundwasserpegel steht in der Umgebung zur Verfügung:

Pegel Nummer	68/1
Lage	Ecke Elbestraße/Havelweg (bei Hausnr. Elbestr. 16)
OK Gelände	382,05 m üNN
Höchster Wasserspiegel gemessen am	379,10 m üNN 06.04.2013
Mittlerer Wasserspiegel	378,85 m üNN
Niedrigster Wasserspiegel gemessen am	378,49 m üNN 02.12.1992
gemessen seit	10.03.1975

In ganz Auloh gilt ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit den Stadtwerken aber ausnahmsweise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In die Hinweise durch Text wurde unter Hinweise zur Grünordnung Punkt 4 eine entsprechende Textpassage integriert.

## 6.2 Baugrube und Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt kann eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig werden. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt 4 aufmerksam gemacht.

## 6.3 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 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. Immissionsschutz

In dem 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 Lärmsanierun-

gen 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  $\leq 50$  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 Sonstigen Sondergebiet (SO) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf: 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 und Kampfmittel**

Der Stadt Landshut sind keine Altlasten und keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel im Änderungsbereich bekannt.

## **9. Bodenordnung**

Derzeit sind die Grundstücke im Planungsgebiet im Besitz der Evangelisch-Lutherischen Kirche. Das in Plan als Sondergebiet für eine Wohnanlage für beeinträchtigte junge Leute mit Lernschwäche festgesetzte Teilstück wird in Erbpacht an den Betreiber des Wohnheims zur Verfügung gestellt. Für die Erbpacht ist durch eine privatrechtliche Regelung zu vereinbaren.

## **10. 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.

[...]"

## 11. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Deckblattes können neun Wohneinheiten (WE) im Wohnheim für behinderte junge Leute mit Lernschwäche realisiert werden. Es wird von künftig neun Einwohnern im Wohnheim ausgegangen.

## 12. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>				<b>2.995 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>				<b>2.995 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>				
Grundfläche Bebauung		674 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche		1.982 m <sup>2</sup>		
private Verkehrsfläche		230 m <sup>2</sup>		
Stellplätze		109 m <sup>2</sup>		
		<b>2.995 m<sup>2</sup></b>		<b>2.995 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1</b> (Grundfläche Gebäude und Garagen)				
<b>GRZ</b>		674 m <sup>2</sup>		
		2.995 m <sup>2</sup>	=	<b>0,23</b>
<b>Grundfläche 2</b> (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)				
<b>GRZ</b>		1.013 m <sup>2</sup>		
		2.995 m <sup>2</sup>	=	<b>0,34</b>
<b>Geschossfläche</b> (Gebäude + Garagen)				
<b>GFZ</b>		1.358 m <sup>2</sup>		
		2.995 m <sup>2</sup>	=	<b>0,45</b>
<b>Anzahl der öffentlichen Stellplätze</b>				<b>0</b>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>				<b>5</b>

### 13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 22.01.2021  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 22.01.2021  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

Plenum 22.01.2021

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### **GEHÖLZLISTE FÜR PFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen**

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt E)

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

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

#### **Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

#### **Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	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	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

#### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt