



BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-30/4

„Simmerbauerweg - Weickmannshöhe“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Einfacher Bebauungsplan -

1. Allgemeines

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Zweifamilienhauses im Geltungsbereich, dessen zweite Wohneinheit größer als 50m² ist. und daher gem. des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 1 des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden kann. Begründet wird die Erforderlichkeit einer größeren zweiten Wohneinheit durch den Wunsch, zwei Generationen einer Familie in einem Haus unterzubringen. Die Dimension der Neubebauung orientiert sich an der Größe der ursprünglichen Bebauung. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung daher in die nähere Umgebung ein.

Aus städtebaulicher Sicht besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung mit der Zielsetzung einer zweiten Wohneinheit pro Gebäudekubatur, unabhängig von deren Größe zuzulassen. Auch dann ist das Ziel des Bebauungsplanes, eine unkontrollierte Nachverdichtung zu vermeiden, die die vorhandene Infrastruktur überlastet, weiterhin erfüllt. Im Zuge des demographischen Wandels ist auch zukünftig damit zu rechnen, dass vermehrt das Bedürfnis besteht mehrere bzw. eine weitere Generation einer Familie in einem Haus unterzubringen. Weiterhin ist aufgrund der derzeitigen Marktsituation vermehrt mit einem Bedarf an Gebäuden mit nicht nur einer zulässigen Wohneinheit zu rechnen. Mit dem vorliegenden Deckblatt nähert sich der Bebauungsplan auch dem Abwägungsgebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) weiter an.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der seit 03.07.2006 wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt den östlichen, südlichen und westlichen Teil des Planungsgebiets als Wohngebiet bzw. Siedlungsfläche dar. Ein Teil des Grundstückes Weickmannshöhe Haus Nummer 1 liegt im Geltungsbereich und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Sowohl der Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan setzen eine Grünfläche im nördlichen Bereich fest, um den dort vorhandenen Gehölzbestand zu sichern. Im Landschaftsplan sind zwei Teilflächen des Biotops LA-0084 dargestellt. Die Biotop-Teilfläche im Bereich Pönaiergasse 8 beschreibt eine Kastanie, die zudem als Naturdenkmal Nr. 24 ausgewiesen ist. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes sind landschafts- und ortsbildprägende Einzelbäume im Landschaftsplan dargestellt.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 08-30/4 „Simmerbauerweg – Weickmannshöhe“ ist rechtsverbindlich seit dem 27.10.2014. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt um eine umgebungsverträgliche Nachverdichtung im Gebäudebestand zu ermöglichen. Es sind im Geltungsbereich nur Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten zugelassen, soweit die Wohnfläche einer Wohneinheit weniger als 50m² beträgt. Durch das Deckblatt Nr. 1 mit Rechtskraft zum 16.03.2020 wurden zusätzlich die vorhandenen bedeutenden Grünbestände im Planungsgebiet gesichert.

Weitere Festsetzungen waren für die Erreichung des städtebaulichen Ziels des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen und es findet auch keine Änderung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung statt. 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 lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit einer weiteren Wohneinheit innerhalb des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung getroffen werden. 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.

2.4 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird zum einen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft zugrunde gelegt und zum anderen die Schwere des Eingriffs ermittelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzliches Baurecht. Es werden lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit einer weiteren Wohneinheit innerhalb des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung getroffen, die keinen Ausgleichsbedarf im oben genannten Sinn zur Folge haben.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Landshut südlich und nördlich des Simmerbauerwegs im Stadtteil Berg. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 20.830m². Es wird im Norden und Osten durch die Pönaiergasse und im Süden durch die Straße „Weickmannshöhe“ begrenzt. Im westlich angrenzenden Bereich befindet sich der Kreuzungspunkt Adelmanstraße – Pönaiergasse und eine Tankstelle. Der Simmerbauerweg teilt das Planungsgebiet in zwei Bereiche und ist nicht im Geltungsbereich enthalten.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände im Umgriff des Bebauungsplanes fällt nach Norden ab und weist eine Höhendifferenz von bis zu 10m auf. Die Grundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Ausnahmen bilden die Bebauung der Pönaiergasse Hausnummer 8 sowie Weickmannshöhe Hausnummer 5. In der Pönaiergasse 8 sind 2 Wohneinheiten realisiert und das Gebäude Weickmannshöhe 5 weist 3 Wohneinheiten auf. Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in offener Bauweise bebaut. Südwestlich grenzt eine Tankstelle an den Geltungsbereich an.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die Grundstücke sind größtenteils mit Gehölzbestand gut durchgrünt (siehe auch Anlage 2 Baumbestandsplan). Darunter befinden sich einige sehr wertvolle heimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von über 2m. Die Einzelbäume an der Kreuzung Neue Bergstraße / Weickmannshöhe / Adelmanstraße sind als Teilfläche des Biotop LA 0084 erfasst, wie auch die Kastanie im Privatgarten in der Pönaiergasse 8, welche zudem als Naturdenkmal Nr. 24 ausgewiesen ist (vgl. Anlage 2 Baumbestandsplan). Der Erhalt des abschirmenden Baumbestandes wurde durch Deckblatt Nr. 1 festgesetzt und unverändert in Deckblatt Nr. 2 übernommen. Das vorliegende Deckblatt impliziert keine Änderungen bei den Grünstrukturen. Im Bereich Simmerbauerweg 8 liegen Nachweise aus der Artenschutzkartierung Bayern vor. Der nachgewiesene Gartenrotschwanz ist in der Roten Liste Bayern als gefährdet (RL 3) eingestuft und wird in der Roten Liste Deutschland als Art der Vorwarnliste geführt. Die nachgewiesenen Schmetterlingsarten haben ihr Habitat vermutlich in den östlich des Geltungsbereiches liegenden Freibereichen.

4. 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 hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche

Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden. Der Erhalt wichtiger Gehölzstrukturen verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse durch Verdunstung und Verschattung von Höfen, Straßen und Plätzen und trägt damit maßgeblich zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse bei.

5. Planungskonzept und Festsetzungen

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. Das wesentliche Ziel der Bebauungsplanänderung ist, für Einzelhäuser eine zweite Wohneinheit, unabhängig von deren Größe zuzulassen. Unter der Maßgabe, dass sich das Gesamtvolumen der Neubebauung an der Größe des ursprünglichen Bestandes orientiert, stellt eine zweite Wohneinheit unabhängig von deren Größe keine Überlastung der Infrastruktur dar. Eine unkontrollierte Nachverdichtung ist weiterhin vermieden. Diesem Ansinnen entspricht auch, neben den bisher zulässigen Einzelhäusern auch Doppelhäuser zuzulassen; für diese wird dann eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Das vorliegende Deckblatt impliziert keine Änderungen bei den Grünstrukturen; die im Deckblatt Nr. 1 getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung werden unverändert übernommen.

Weitere Festsetzungen sind für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Demnach erfüllt der Bebauungsplan auch nach Änderung durch Deckblatt Nr. 2 nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das vorliegende Konzept trifft keine Regelungen hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Die Grundstücke sind über die Weickmannshöhe, den Simmerbauerweg und die Pönaiergasse ausreichend erschlossen. Die in der Umgebung vorhandenen Fuß- und Radwege stellen eine Verbindung zu den wichtigen Naherholungsbereichen der Stadt Landshut her. Die Anlage neuer Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

6.2 Abwasser

Das Baugebiet wird an die städt. Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.

6.3 Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung

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. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Im Bereich des Simmerbauerweges gibt es einen Mischwasserkanal, über den die bestehenden Gebäude und Straßenflächen entwässert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert werden, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägig, techn. Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen.

Sollte eine Versickerung bei Nachverdichtungen bzw. Erst-/Neubebauungen von bisher unbebauten Grundstücken und evtl. auch bei Erweiterungen bestehender Bebauungen nachweislich jedoch nicht möglich sein, so behalten sich die Stadtwerke Landshut - Abwasser aufgrund der hydraulischen Auslastung des Landshuter Kanalnetzes die Forderung von privaten Regenrückhaltungen mit Drosselabläufen vor. Die anfallenden Niederschlagswässer sind dann zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten.

Für die hierzu zu errichtenden privaten Regenrückhaltungen (Retention) mit Ablaufdrosselung werden seitens der Stadtwerke Landshut folgende Parameter festgesetzt:

Retentionsvolumen: mind. 15 l/m² versiegelter einzuleitender Fläche,

Ablaufdrosselung: 1,0 l/s.

Im Bereich der Flurnummer 254/18 ist die Versickerung von Niederschlagswasser wahrscheinlich aufgrund der dort vorhandenen Altlastensituation (siehe Nr. 7) nicht möglich. Hier wären aufgrund verbliebener Verunreinigungen vorher Untersuchungen notwendig.

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.

6.4 Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Die Strom- und Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. 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 Telekommunikationsanlagen muss weiterhin gewährleistet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sowie an die Deutsche Telekom Technik GmbH gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz (Haltestelle Pönaiergasse, Linie 7) ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

6.6 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

6.7 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.

7. Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Geltungsbereich wurde die Flurnummer 254/18 im Bay. Altlastenkataster Nummer 26100187 geführt. Nach Bodensanierungsmaßnahmen, die im Jahr 1998 durchgeführt wurden, konnte die Fläche im Jahr 2006 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Aufgrund der verbliebenen Verunreinigungen bestehen weiterhin Auflagen bei baulicher Nutzungsänderung. Maßnahmen jeglicher Bautätigkeit, die nicht nur oberflächlich in den Boden eingreifen sowie Aushubmaßnahmen sind mindestens 3 Wochen vorher dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut anzuzeigen. Bei einer künftigen Nutzungsänderung oder einem Tankstellenrückbau sind noch vorhandene Bodenverunreinigungen weiter zu ermitteln und nachfolgend zu beseitigen. Der bei künftigen Aushubmaßnahmen anfallende schadstoffbelastete Boden ist nach abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten. Vor der Verbringung belasteter Fraktionen ist der Stadt Landshut jeweils eine abfallrechtliche Deklaration und ggf. ein entsprechendes Entsorgungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Es sind keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel vorhanden.

8. Denkmalschutz

8.1 Baudenkmäler

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets auf den Fl. Nrn. 254/5 und 254/43 befinden sich 2 Baudenkmäler:

Pönaiergasse 8, Aktennummer D-2-61-000-592, Beschreibung: Ehem. Bauernhaus, zweigeschossig, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, aufgemalte Sonnenuhr, Halbwalmdach zum Hof, zur Straße Vollwalm, um 1800 mit Nebengebäude auf Pönaiergasse 10, geführt unter Aktennummer D-2-61-000-789, Beschreibung: Ehem. Stadel, eingeschossiger Massivbau mit Schopfwalmdach, 19.Jh.; ehem. Nebengebäude zu Pönaiergasse 8.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist daraufhin, dass bei bestehender Sichtbeziehung zwischen diesen Denkmälern und Neubauvorhaben eine Betroffenheit vorliegt und Neubauvorhaben dann gemäß Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt unterliegen. Da möglicherweise der vorhandene Baumbestand geeignet ist, Denkmäler und Neubauvorhaben ausreichend voneinander abzuschirmen, sollten Baumassen und Bauhöhen auch in Zukunft nicht über das jetzige Maß hinausgehen.

8.2 Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. [...]"

9. Immissionsschutz

Im Bebauungsplanverfahren ist die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von Planungen zu prüfen.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf den Flurnummern 254/2 und 254/18 eine Tankstelle mit Waschanlage. Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Nachverdichtung im Gebäudebestand auf den angrenzenden Flurnummern nur zulässig, wenn die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte an allen neu entstehenden Immissionsorten sichergestellt ist. Dies ist im Rahmen von Bauanträgen durch ein schalltechnisches Gutachten zu belegen. Dasselbe gilt für Bauvorhaben im Nähebereich der Straße Weickmannshöhe; hier ist Zuge von Bauanträgen die immissionstechnische Verträglichkeit eines Vorhabens bezüglich des Verkehrslärms zu überprüfen. Ein entsprechender Hinweis wurde in das Deckblatt Nr. 2 aufgenommen.

Die Verschiebung der Klärung der immissionsschutztechnischen Belange in ein Folgeverfahren ist zulässig, da aufgrund des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes eine Genehmigungsfreistellung für Bauvorhaben ausgeschlossen ist, und geboten, da das Deckblatt Nr. 2 aufgrund der getätigten Festsetzungen keine Aussagen zur Lage und Größe einzelnen Bauvorhaben machen kann. Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen haben keine negative immissionsschutzrechtliche Auswirkung.

10. Auswirkungen der Planung

Das Deckblatt zum Bebauungsplan gewährleistet eine an der vorhandenen Eigenart des Planungsgebietes und der näheren Umgebung orientierte Durchgrünung. Für alle planungsrechtlichen Belange jenseits der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich

Öffentliche Flächen:

Private Flächen:

20.830 m²

1.955 m²

18.875 m²

12. 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Anlagen:

- Anlage 1: Artenliste für Gehölzpflanzungen
- Anlage 2: Baumbestandsplan

Landshut, den 16.10.2020
STADT LANDSHUT

Landshut, den 16.10.2020
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

EMPFOHLENE GEHÖLZE für Nachpflanzungen

(siehe auch Festsetzungen durch Text Nr. 3)

Geeignete heimische Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m)

| 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 spec. | Ulme in Sorten |

Geeignete heimische Bäume 2. Ordnung (mittlere Bäume 10 – 20 m)

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans in Sorten | Walnuss in Sorten |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

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

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-------------------------|--------------------------|
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Buxus sempervirens | Buchs |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus * | Pfaffenhütchen * |
| Frangula alnus * | Faulbaum * |
| Genista germanica | Deutscher Ginster |
| 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 |
| Staphylea pinnata | Pimpernuss |
| Viburnum lantana * | Wolliger Schneeball * |
| Viburnum opulus * | Gemeiner Schneeball * |