



BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig Bachmeier-Platz“

1. Allgemeines

Auf einem Plateau an der Isarhangleite südlich der Schönbrunner Straße, etwa in Höhe des Ludwig-Bachmeier-Platzes befindet sich eine verlassene Hofstelle, die seit dem Jahr 2000 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und seit einigen Jahren auch leer steht. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, diese durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen. Aus städtebaulicher Sicht ist es dabei notwendig, dass sich die neue Bebauung besser in die Situation einfügt und sich mehr in Verlängerung der westlich davon an der Schönbrunner Straße gelegenen Bestandsbebauung positioniert, während die alte Hofstelle deutlich zurückgesetzt war. Die Positionierung einer Neubebauung näher an der Straße ist auch notwendig, um einen Puffer zum FFH-Gebiet herzustellen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden nun mit einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) geschaffen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, im Wesentlichen als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Für einen kleinen, als Waldfläche dargestellten Bereich im Südosten wurden Darstellungen des Waldfunktionsplans nachrichtlich übernommen, und zwar mit den Funktionen Sichtschutz/Schallschutz und Klima. Weitere Flächen gem. Waldfunktionsplan verlaufen auch über die gesamte Länge südlich des Geltungsbereiches. Nördlich, gegenüber der Schönbrunner Straße sind Wohnbauflächen dargestellt, mit Unterbrechung einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche am Ludwig-Bachmeier-Platz. Südlich des Planungsgebietes befindet sich das FFH-Gebiet, das im Südosten (hier entsprechend den Abgrenzungen der Waldfunktionsflächen) und

im Südwesten (hier in der dargestellten Grünfläche) direkt an den Umgriff anschließt. Der Geltungsbereich befindet sich komplett innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, dessen nördliche Grenze entlang der Schönbrunner Straße läuft. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird aber parallel zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung geändert (siehe auch Punkte 3.3 und 4.5).

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die gliedernde und abschirmende Grünfläche im Geltungsbereich als geplant. Die Grünfläche am Ludwig-Bachmeier-Platz ist als bestehend dargestellt; zwischen Platz und Schönbrunner Straße befinden sich landschafts- und ortsbildprägende Gehölze. In diesem Bereich und unmittelbar angrenzend südlich der Schönbrunner Straße ist eine größere Anzahl bestehender Einzelbäume dargestellt. Die Wohnbauflächen nördlich des Geltungsbereiches finden in den Landschaftsplan als Siedlungsflächen Eingang. Die Darstellungen der Wald- und Waldfunktionsflächen sowie des FFH- und des Landschaftsschutzgebietes sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Der Bereich der Waldfunktionsflächen bildet gleichzeitig im Wesentlichen das Biotop Nr. 125. Im östlichen Teil des Planungsgebietes, beidseits der Schönbrunner Straße erstreckt sich das Biotop Nr. 122. Dort findet sich auch eine Darstellung für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente sowie für eine Bewirtschaftungsregelung.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Einbeziehungssatzung)

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig Bachmeier-Platz“ sind entsprechend § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Vorschriften über die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Die in § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind erfüllt, da diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Unter Punkt 4 wird dargestellt, wie diese Voraussetzungen erfüllt sind.

Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist § 1a Abs. 3 entsprechend anzuwenden. Daher ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Ausgleich des durch die Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung, insbesondere der Erweiterung des Innenbereiches (siehe Punkt 4.3), verursachten Eingriffs wird im östlichen Teil des Geltungsbereiches nachgewiesen. Dort wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Das genaue Maß des Eingriffs und damit verbunden der Flächenbedarf und die Maßnahmen zum Ausgleich dieses Eingriffs sind noch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu ermitteln.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Niedermayerviertel an der Isarhangleite im Stadtteil Peter und Paul und umfasst 15.389m². Es umfasst Flächen südlich der Schönbrunner Straße in etwa auf der Höhe des Lorberweges und des Ludwig-Bachmeier-Platzes.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist überwiegend mit max. dreigeschossigen Einzelhäusern (offene Bauweise) bebaut. Eine nähere Bestandsaufnahme ist Zuge des weiteren Verfahrens noch durchzuführen. Am östlichen Ende befindet sich zudem die unter Punkt 1 bereits genannte aufgelassene und mittlerweile verfallene Hofstelle.

Die Umgebungsbebauung nördlich der Schönbrunner Straße besteht fast ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten. Diese entwickeln sich von zwei bis drei Geschossen anschließend an die Schönbrunner Straße bis hin zu fünf Geschossen an der Niedermayerstraße. Die Bebauung nördlich der Schönbrunner Straße ist aber gegenüber dem Planungsgebiet in einem anderen städtebaulichen Kontext zu sehen. Während sich das Quartier an Lorberweg, Ludwig-Bachmeier-Platz und Niedermayerstraße im Talbereich der Isar befindet und einen urbanen Charakter aufweist, stellt die Bebauung an der Schönbrunner Straße, am Hang gelegen und auch optisch durch den unbebauten und durch Bäume bestandenen unteren Hangbereich nördlich der Schönbrunner Straße von diesem getrennt, einen eigenen städtebaulichen Kontext dar, der eher ländlich geprägt ist. Südlich der Schönbrunner Straße befindet sich außer der westlich anschließend an den Geltungsbereich gelegenen Hs.Nr. 34 keine weitere Bebauung in der Umgebung des Planungsgebietes.

Von der Art der baulichen Nutzung sind die bebauten Flächen innerhalb und angrenzend an den Umgriff der Satzung als allgemeines Wohngebiet mit der Tendenz zum reinen Wohngebiet (WA-konforme Gewerbeeinrichtungen befinden sich im Bereich des Herzog-Georg-Platzes und des Ludwig-Bachmeier-Platzes) anzusehen.

Topographisch gesehen liegt der Geltungsbereich an der südlichen Isarhangleite. Diese steigt von nördlich der Schönbrunner Straße aus an. Dabei bildet der Hang mehrere, nur leicht ansteigende Plateaus aus, auf denen sich die Bestandsbebauung befindet. Am östlichen Ende befindet sich das bebaute Plateau deutlich (mehr als 5 Höhenmeter) über der Schönbrunner Straße, im westlichen und mittleren Bereich in etwa auf Straßenhöhe. Oberhalb dieser Plateaus steigt die Isarhangleite steil an und ist bewaldet.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Von der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung sind das Landschaftsschutzgebiet „Isarhangleiten zwischen Carrossahöhe und B 299 neu“, das FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“, die Biotope Nr. 122 und 125, sowie Artenschutzbelange betroffen.

Die Einbeziehungssatzung liegt vollständig im Bereich des bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind nur die bereits bebauten Bereiche nicht schutzwürdig. Dementsprechend wird parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren ein Verfahren zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes durchgeführt. Die Grenze soll an die in der Satzung festgesetzten Grenze des Innenbereiches (siehe Punkt 4.3) angepasst werden.

Für das Planungsgebiet ist die Problematik der Windwurfgefährdung und der Hanginstabilität relevant, sodass diese Aspekte noch gesondert zu betrachten sind. Bereits Teile der bestehenden Bebauung sind hier von der Windwurfgefährdung des Hangwaldes betroffen.

Die bisherige Grundstückszufahrt für die aufgelassene Hofstelle über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 811/3 ist auf Grund der hohen ökologischen Wertigkeit, teilweise als geschützte Biotope (Magerrasen, arten- und strukturreiches Dauergrünland), als Zufahrtsbereich ungeeignet. Alle ehemaligen Gebäudeteile liegen zudem im Windwurfbereich und höchstwahrscheinlich im Einflussbereich der potentiellen Hanginstabilität und sind daher für eine Bebauung ungeeignet.

Von der Einbeziehungssatzung ist weiterhin das FFH-Gebiet "Leiten der unteren Isar" betroffen. Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Satzung könnten zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes führen. Hierzu zählen neben den unmittelbaren Eingriffen auch Folgewirkungen infolge der Windwurfgefährdung des Hangwaldes und der potentiellen Hanginstabilität. Es ist daher eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Vorbehaltlich des konkreten Prüfungsergebnisses dürfte eine Bebauung nur außerhalb des Einflussbereiches der potentiellen Windwurfgefährdung und der Hanginstabilität gem. § 34 BNatSchG zulässig sein.

Von der Einbeziehungssatzung werden die kartierten Biotope Nr. 125 (Hangwald zwischen Carossahöhe und B 299 neu) und Nr. 122 (Gehölzbestände an der Schönbrunner Straße) erfasst. Nachdem die Biotopkartierung über 30 Jahre alt ist, ist sie im Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung zu aktualisieren.

Der Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung ist Lebensraum von geschützten Tierarten. Insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien und totholzbewohnende Käferarten können betroffen sein und sollten kartiert werden. Eine aktuelle Erhebung lag noch nicht vor. Zur Abklärung ist im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens noch die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und einer entsprechenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Der Bereich der bestehenden Bebauung mit Ausnahme der Hofstelle ist bereits als Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Die Satzung soll nun die dort bestehende Abgrenzung zum Außenbereich planlich fixieren, auch im Hinblick auf den Abstand und ggf. auf einen Pufferstreifen zum FFH-Gebiet hin. Der östliche Teil mit der alten Hofstelle ist komplett als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusehen; ein Baurecht gem. § 34 BauGB, wie bei den westlichen Nachbargrundstücken, besteht hier nicht. Das Baurecht für die alte Hofstelle war nach § 35 BauGB an die Privilegierung der landwirtschaftlichen Nutzung gebunden und ist aufgrund der in Punkt 1 genannten Auflassung des Betriebes nicht mehr gegeben. Hier soll nun der Teil der Fläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB mit einbezogen werden, wo dann die geplante Bebauung vorgesehen wird. Der restliche Teil des östlichen Bereiches soll weiterhin dem Außenbereich zugeordnet bleiben und den naturschutzfachlich notwendigen Abstand der Bebauung zum FFH-Gebiet sicherstellen.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist unter anderem, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Dies ist hier der Fall, da der bereits bestehende Innenbereich südlich angrenzend an die Schönbrunner Straße lediglich in kleinem Maßstab nach Osten hin erweitert wird, insgesamt aber durch die Satzung auch eine klare Abgrenzung erfährt (siehe Punkt 4.3). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht begründet, weil sich entsprechend § 34 BauGB die Zulässigkeit der Bebauung anhand der näheren Umgebung, die als allgemeines Wohngebiet zu charakterisieren ist, bestimmt. Somit bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Zudem ist mit der Festsetzung „private Grünfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB – Pufferstreifen zum FFH-Gebiet“ (siehe Punkt 4.5) sichergestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

In einer Einbeziehungssatzung können neben der Abgrenzung des Innenbereiches einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Die für die vorliegende Einbeziehungssatzung gem. den o.g. Ausführungen getroffenen Festsetzungen können aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil der Satzung, beides auf dem Plan, entnommen werden.

4.2 Festsetzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Bereiche südlich der Schönbrunner Straße, in Teilen bis zur Grenze des FFH-Gebietes. Nur im zentralen Bereich zwischen den Hs.Nrn. 38 und 41, dort wo das FFH-Gebiet entlang der zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandenen Grundstücksgrenzen zurückspringt, wird der Geltungsbereich in etwa in gerader Linie zwischen der Grenze im westlichen und im östlichen Teil abgegrenzt; eine Ausdehnung bis zum FFH-Gebiet ist dort aufgrund der Festsetzung des Innenbereiches (siehe Punkt 4.3) nicht geboten. Auch nicht im Geltungsbereich befinden sich die Flächen um die Hs.Nr. 34. Dieses Gebäude befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung in einem abbruchreifen Zustand. Die Stadt Landshut als Eigentümer will auf eine Neuerrichtung nach dem Abbruch verzichten, da die Bebaubarkeit der Fläche wegen der Windwurfthematik und der Hanginstabilität nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben ist (siehe Punkt 3.3). Der Bereich um die Hs.Nr. 34 wird somit langfristig wieder in den Außenbereich nach § 35 zurückfallen. Damit ist eine Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich der Satzung nicht zielführend. Die Schönbrunner Straße selbst muss ebenfalls nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, da durch die Satzung keine Änderungen an der Straße impliziert werden.

4.3 Festsetzung des Innenbereiches nach § 34 BauGB

Entsprechend der Planungsintention soll im westlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches die bestehende Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich planlich fixiert werden; dementsprechend hat die Festsetzung hier einen klarstellenden Charakter. Die Grenze des Innenbereiches läuft nun analog zur gängigen Auffassung der Rechtsprechung entlang der südlichen Gebäudekanten der Bestandsbebauung. Im Bereich der vorhandenen Baulücke wird diese Abgrenzung zwischen den beiden benachbarten Gebäuden interpoliert. Im östlichen Teil wird der Innenbereich nun erweitert. Die Tiefe gegenüber der Schönbrunner Straße wird dabei entsprechend der unmittelbar westlich angrenzenden Bestandsbebauung beibehalten. Die Ausdehnung nach Osten wird in dem Maße vorgenommen, wie es notwendig ist, um eine der westlich angrenzenden Nachbarschaft entsprechenden Bebauung unter der Berücksichtigung der dortigen baulichen Dichten zu ermöglichen. Mit der Festlegung der Grenze des Innenbereiches entlang der Bestandsbebauung wird auch der im Planungsgebiet vorhandenen Windwurfgefährdung begegnet.

4.4 Weitere Festsetzungen zur Bebauung

Neben der Festlegung des Innenbereiches waren noch Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, zur Bauweise und zur Anzahl der Wohneinheiten zu treffen, um die Intentionen der Satzung zu sichern. Dabei wurden die im westlichen und mittleren Teil als bestandserhaltend zu wertenden Festsetzungen entsprechend der Intention der Satzung (siehe Punkte 1 und 4.1) auf den erweiterten Innenbereich im Osten des Planungsgebietes ausgeweitet.

Einige Flächen im festgesetzten Innenbereich wurden als nicht überbaubare Flächen bestimmt. Im Umkehrschluss wurden damit auch die überbaubaren Flächen definiert. Damit soll erreicht werden, dass sich die bauliche Dichte bei Neubauvorhaben im Rahmen der bisherigen Bestandsbebauung bewegt. Die nicht überbaubaren Flächen wurden dabei als Abstandshalter zwischen den einzelnen benachbarten Gebäuden konzipiert, womit sich auch künftig die Gebäudeabstände in dem bisher vorhandenen Rahmen bewegen. Nach Süden zum Hang hin ist die Festsetzung nicht notwendig, da der Innenbereich unmittelbar an den südlichen Gebäudekanten endet (siehe Punkt 4.3) und für die angrenzenden Flächen ohnehin eine Grünflächenfestsetzung vorgenommen wurde (siehe Punkt 4.5). Eine Ausdehnung der nicht überbaubaren Flächen auf die Bereiche an der Schönbrunner Straße war städtebaulich nicht geboten, weil die Bestandsbebauung teilweise bis an die Straße reicht.

Außerdem wurde entsprechend der vorhandenen Bestandsbebauung festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser als Unterart der offenen Bauweise zulässig sind. Damit wird der städtebauliche Charakter der Bestandsbebauung gewahrt.

Ergänzend zur Festsetzung der Bauweise wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus auf zwei beschränkt, womit die Errichtung von Geschosswohnungsbauten, wie es sie zwar nördlich des Planungsgebietes im Bereich des Lorberweges, des Ludwig-Bachmeier-Platzes und der Niedermayerstraße gibt, aber an der Isarhangleite entlang der Schönbrunner Straße eben nicht, ausgeschlossen.

Weitere Festsetzungen, etwa zur Geschossigkeit oder zur Dachform, sind nicht notwendig, weil dort die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausreichend über die Regelungen des § 34 BauGB bewertet werden kann. Zudem würden weitreichende zusätzliche Festsetzungen dem Charakter der Einbeziehungssatzung („einzelne Festsetzungen“, siehe Punkt 4.1) entgegenstehen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in die Satzung aufgenommen. Zum Schutz des FFH-Gebietes wurde eine „private Grünfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB – Pufferstreifen zum FFH-Gebiet“ festgesetzt. Diese entwickelt sich südlich des festgesetzten Innenbereiches, um ausreichend Abstand der Bebauung und auch, soweit notwendig, der Gartennutzung vom FFH-Gebiet zu gewährleisten. Konkret durchzuführende Maßnahmen in dieser Grünfläche sind im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens noch im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und festzulegen.

Im östlichen Bereich wird ein Teil dieser Grünfläche für die infolge der Erweiterung des Innenbereiches notwendigen Ausgleichsmaßnahmen verwendet. Hierfür wurde eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ eingeplant (siehe Punkt 2.4). Das genaue Ausmaß, die konkrete Lage und die Maßnahmen für den Ausgleich sind noch im weiteren Verfahrensverlauf zu ermitteln.

Weiterhin wurde noch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Isarhangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu“ nachrichtlich in die Satzung aufgenommen. Da die Abgrenzung parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren geändert wird, erfolgte die Übernahme auf Basis der neu geplanten Umgrenzung.

In den Hinweisen wurde noch die Gültigkeit der Freiflächen- und Gestaltungssatzung vom 10.03.2021 vergegenwärtigt. Die Freiflächen- und Gestaltungssatzung ist anzuwenden, soweit in der Einbeziehungssatzung keine anderslautenden Regelungen getroffen werden. Weiterhin wurden noch Hinweise zu Baumstandorten und zur Baumschutzverordnung vom 01.08.1987 in den Satzungstext integriert.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Bereich der Schönbrunner Straße befindenden Leitungstrassen der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

4.6 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Schönbrunner Straße bereits komplett erschlossen. Das Planungsgebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Herzog-Georg-Platz in einer Entfernung von ca. 250m wird von den Stadtbuslinien 3, 6 und 14 bedient.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist über die Schönbrunner Straße bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischwasserkanal) angeschlossen. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt ebenfalls bereits durch die Stadtwerke Landshut. Dabei sind aber die Flächen am östlichen Ende des Geltungsbereiches noch an die bestehende Trinkwasserversorgung anzuschließen. Ebenfalls in der Schönbrunner Straße vorhanden sind Versorgungsleitungen 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. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

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 50m.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

Die nächstgelegene Kindertagesstätte und die Grundschule Peter und Paul liegen in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500m bzw. ca. 600m. Die Mittelschule Schönbrunn ist ca. 1.100m entfernt. Die Fahrstrecke zum nächstgelegenen wohnortnahen Einzelhandel beträgt ca. 1.000m.

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

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.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten 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.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine eigenen Baugrunduntersuchungen vorgenommen, da aufgrund der Festsetzungstiefe und der topographischen Komplexität des Planungsgebietes eine überschlägige Untersuchung des Untergrundes nicht zielführend ist. Vielmehr sollten im Rahmen von Einzelbauvorhaben jeweils spezifisch am Ort des Vorhabens Bodenuntersuchungen in der Tiefe von Hauptuntersuchungen gem. DIN 4020 durchgeführt werden. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nr. 2 eine entsprechende Passage aufgenommen. Unter anderem wären in Baugrunduntersuchungen folgende Bereiche zu behandeln:

Aufgrund der Steilheit der Hangbereiche sind dort und auch in den flacheren bebauten bzw. bebaubaren Bereichen geologische Instabilitäten nicht auszuschließen; Aufschüttungen und Abgrabungen könnten dementsprechend nicht oder nur eingeschränkt möglich sein. Weiterhin kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser überall möglich ist. Sollte eine Versickerung trotzdem möglich sein, sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Es wird in diesen Fällen auch empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nr. 7 ein entsprechender Passus aufgenommen. Zudem muss mit dem Vorkommen von Schichtenwasser gerechnet werden.

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. 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 den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind. Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel ≤ 50 dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A), Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

8. Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlastenflächen bekannt. Zudem ergibt sich aus den vorhandenen Daten auch kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet.

9. Bodenordnung

Die Festsetzungen in der Satzung implizieren keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befindet sich kein Baudenkmal. Weiter entfernte Denkmäler sind im Bereich der Altstadt, des Hauptfriedhofes und des Landesgestütes vorzufinden. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes unmittelbar am Hang und der Lage der öffentlichen Erschließungsflächen auf der hangabgewandten Seite kann eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu den genannten Baudenkmalern durch die Aufstellung der Satzung ausgeschlossen werden.

10.2 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.
[...]"

11. Auswirkungen der Planung

Infolge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird der Innenbereich gem. § 34 BauGB so erweitert, dass ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten zusätzlich errichtet werden kann. Dementsprechend ist mit sechs zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.

12. Flächenbilanz

| | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Geltungsbereich | | 15.389 m² |
| Nettobauland (= Innenbereichsflächen) | | 8.246 m² |
| Private Flächen: | | |
| überbaubare Fläche im Innenbereich | 4.646 m ² | |
| nicht überbaubare Fläche im Innenbereich | 3.600 m ² | |
| private Grünfläche im Außenbereich | 7.143 m ² | |
| davon: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 4.373 m ² | |
| | 15.389 m² | 15.389 m² |

13. Rechtsgrundlage

Soweit in der Satzung nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 20.05.2021
STADT LANDSHUT

Landshut, den 20.05.2021
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor