

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-60/1 „NÖRDLICH TULPENSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen im Stadtteil Wolfgang einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Zur städtebaulichen Ordnung der Flächen im Bereich der Kommunalgrenze zwischen der Stadt Landshut und dem Markt Altdorf wurde 2018 eine Interkommunale Rahmenplanung gestartet. Auf der Grundlage der Beschlusslage der Stadt Landshut vom 30.11.2018 und der „Variante 7“ der Interkommunalen Rahmenplanung vom 11.07.2019 wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das auch konkrete Planungsüberlegungen eines Eigentümers berücksichtigen soll.

Das Planungsgebiet liegt zwischen Eichen- und Tulpenstraße und westlich der bestehenden Einfamilienhausbebauung am Aternweg. An der südlich gegenüberliegenden Seite der Tulpenstraße befinden sich eine Reihenhausergruppe aus fünf gegeneinander versetzten Reihenhäusern sowie der Stellplatz des westlich gelegenen viergeschossigen Wohnungsbaus. Die Flächen nördlich und westlich des Planungsgebietes sind landwirtschaftlich genutzt. Die westliche Grundstücksgrenze des Planungsgebietes ist die Kommunalgrenze zur Marktgemeinde Altdorf. Das Gelände ist kaum bewegt und relativ eben.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet als Siedlungsfläche. Die Fläche des Geltungsbereiches ist lt. Datenlage von einem HQ_{extrem} der Pfettrach betroffen. Das Planungsgebiet wird zudem von einer unterirdischen Gas-Niederdruckleitung von der Verteilerstation auf Fl.-Nr. 2031/1 kommend unterfahren.

Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich sind, werden außerhalb des Geltungsbereiches auf einer noch zu benennenden Ausgleichsfläche bereitgestellt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt den Großteil des Bereiches der geplanten Bebauung selbst sowie die angrenzenden Bereiche östlich und südlich bereits als Wohnbaufläche dar. Im Nordwesten ist eine gliedernde und abschirmende Grünfläche verzeichnet. Die blaue Liniensignatur stellt ein Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt) dar.

Der Bereich westlich liegt auf der Gemarkung Altdorf des Marktes Altdorf. Dieser Bereich ist auch als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

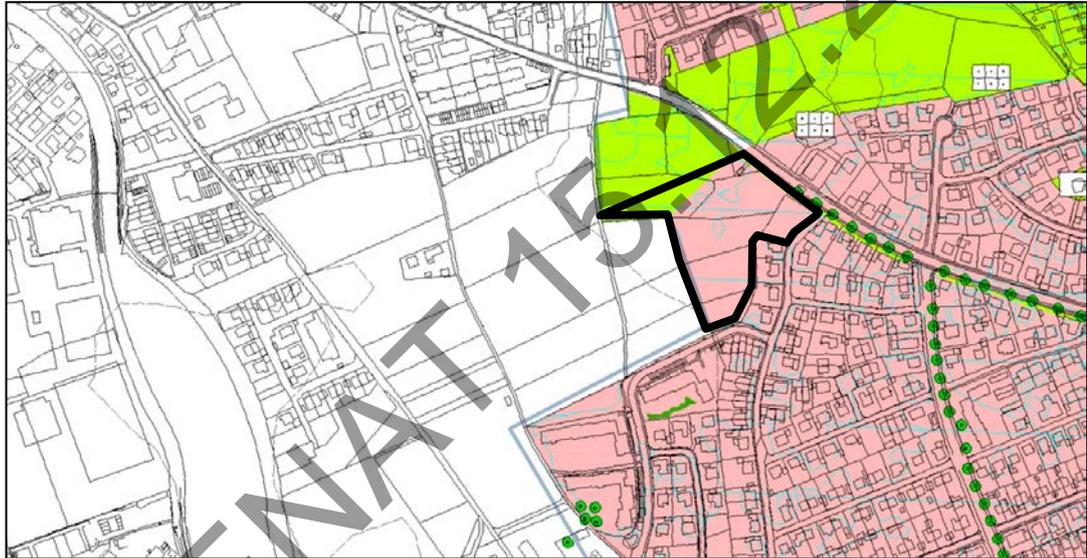
Durch die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Ausweisungen ist das Entwicklungsgebot vollumfänglich berücksichtigt. Ebenso kann das Anbindungsgebot entsprechend den landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

Auszug Flächennutzungsplan

Quelle: Stadt Landshut, Stand November 2021, Darstellung unmaßstäblich

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beschreibt den Geltungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche sowie gliedernde und abschirmende Grünfläche.



Auszug Landschaftsplan

Quelle: Stadt Landshut, Stand November 2021, Darstellung unmaßstäblich

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Gegenwärtig liegt der Geltungsbereich am Stadtrand von Landshut, für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Bauplanungsrechtlich ist der Bereich nördlich der Tulpenstraße somit nach § 35 BauGB als Fläche im Außenbereich zu beurteilen.

2.4 Umweltbericht

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst einen weitgehend ebenen Bereich auf einer gegenwärtig noch ackerbaulich und als Grünland genutzten Fläche am nördlichen Stadtrand von Landshut im Stadtteil Wolfgangsiedlung. Der Geltungsbereich reicht im Süden teilweise auf die Tulpenstraße, da hier ein neues Gehweg geplant ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2030 (Teilfläche), 2031/1 (Teilfläche), 2032, 2033, 2034 (Teilfläche), 2035, 2035/1, 2036, 2037, 2039/39 (Teilfläche), Gemarkung Landshut. Die Grundstücke werden im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch die bestehende Bebauung im Bereich der Eichenstraße und des Asternweges und im Süden durch die Tulpenstraße begrenzt.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Geländeverhältnisse

Das bestehende Gelände ist weitgehend eben, wobei die Tulpenstraße im Süden auf ca. 392,50m ü.N.N., ca. 1,0 m höher liegt als der restliche Geltungsbereich. Dieser liegt nach einer Böschung an der Tulpenstraße im Mittel auf ca. 391,50m ü.N.N. Nach Norden ist dann ein sehr geringer Anstieg zu verzeichnen. Im Nordosten ist eine Gas-Verteilerstation mit Zufahrt vorhanden. Eine detaillierte Gelände- und Bestandsvermessung liegt gegenwärtig nicht vor.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse sind bisher nicht vorhanden. Im Zuge der Umsetzung des Gebietes sind dann genaue Aufschlüsse der Untergrundverhältnisse über Boden- und Baugrundgutachten durch die Bauwerber zu tätigen.

Bestandsbebauung

Eine bestehende Bebauung ist mit Ausnahme der Gas-Verteilerstation am Standort nicht vorhanden.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die Vegetation im Änderungsbereich ist geprägt durch Acker- und Grünlandnutzung. Im Nordwesten ist zudem eine Fläche mit einer eingesäten Blümmischung vorhanden. Entlang der Tulpenstraße, der Eichenstraße und der vorhandenen Bebauung am Asternweg sind schmale artenarme Altgras- bzw. Grünlandstreifen vorhanden, die keine besonderen Artenvorkommen aufweisen. Zahlreiche Gehölzpflanzungen sind im Planungsgebiet festgesetzt.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ermöglichung einer maßvollen Baulandausweisung auf der Grundlage der Variante 7 der Interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „Zwischen Pfettrach und Eichenstraße“ des Marktes Altdorf und der Stadt Landshut. In diesem Zusammenhang soll jedoch generell den Anforderungen des Flächensparen sowie einer angemessenen Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Um dem bestehenden Wohnungsdruck entgegenzuwirken, beabsichtigt die Stadt Landshut am Standort des nördlichen Stadtrandgebietes zum Markt Altdorf, eine abschließende Baulandentwicklung zu ermöglichen. Im Zuge des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes wurde dabei ein Konzept mit einer Durchmischung aus Einzelhäusern und in Gruppen bzw. Wohnhöfen organisiertem Geschosswohnungsbauten erarbeitet.

Das städtebauliche Konzept sieht dabei eine höhengestaffelte bauliche Entwicklung vor, die sich moderat mit einer 2-geschossigen Bebauung vom östlichen Siedlungsrand hin zu einer 3-geschossigen Bebauung in Richtung Westen und Norden erstreckt. Punktuell werden an verschiedenen Bereichen bis zu 4-geschossige Entwicklungen ermöglicht, die sich jedoch ohne nennenswerte Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung als durchaus verträglich beurteilen lassen und im Ergebnis den Standort städtebaulich aufwerten.

Sämtliche bauliche Entwicklungen werden dabei in einer Flachdachkonstruktion mit zwingend umzusetzenden Dachbegrünungen vorgenommen. Zusätzlich werden auf den Dachflächen regenerative Energienutzungen zugelassen. Diese sind zudem aus Gründen einer ökologischen Baulandentwicklung ausdrücklich gewünscht und lassen sich problemlos mit einer Dachbegrünung kombinieren.

Im Weiteren sieht die Planung großzügige Grünzonen zwischen den baulichen Entwicklungen vor, um einerseits den Charakter einer in Gruppen situierter Wohnhofbebauung gerecht zu werden und gleichzeitig den Standort für eine vornehmlich ökologische Entwicklung auszurichten. Zudem werden entlang der Eichenstraße sowie zum nördlichen Baugebietsrand angemessene Grünflächen mit Pflanzbindungen vorgehalten, die das Gebiet verträglich in das Umfeld einbinden. Insbesondere die nichtbebaubaren Flächen einer ortsrandbildenden Streuobstwiese in Ergänzung mit einem großzügig vorgesehenen Standort einer Spiel- und Bolzplatzfläche, lassen zum Siedlungsrand eine durchaus verträgliche und auflockernd wirkende Baulandentwicklung erkennen.

Das Stellplatzkonzept am Standort sieht vornehmlich die Unterbringung der erforderlichen KFZ-Stellflächen in Tiefgaragen vor. Diese lassen sich jeweils eigenständig auf den zugeordneten Flächen der Wohnhofbebauungen integrieren und werten den Standort dadurch im Hinblick der zu erwartenden Wohnqualität deutlich auf. Zusätzlich ist am Nordrand auf den Flächen des WA 2 ein Standort als Quartiersparkfläche vorgesehen, um den gesamten Stellplatzbedarf abdecken zu können und insgesamt die verkehrliche Entwicklung durch Parken im Gebiet abzumildern.

Im Ergebnis sieht der Entwurf mit diesen Vorgaben und Maßnahmen sowie der höhengestaffelten baulichen Entwicklung, eine verträgliche und als angemessen zu beurteilende Wohnnutzung vor, die kommunalen Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Verbindung mit ökologischen Aspekten bzw. Anforderungen vollumfänglich gerecht wird.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgerichtet. Dies entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der grundlegenden Nutzungsstruktur dieses Gebietes und führt die Entwicklung aus dem aktuell angrenzenden Siedlungsbestand fort.

Allgemein zulässig sind dabei innerhalb des Geltungsbereiches folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind hingegen folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Zur Sicherstellung der tatsächlichen Entwicklungsabsichten sowie zur Wahrung des Gebietscharakters werden darüber hinaus folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen stellen am Standort keine geeigneten Entwicklungen dar und lassen sich städtebaulich in keinster Weise mit dem vorgesehenen Ziel einer ökologischen Wohnsiedlungsentwicklung vereinbaren. Zudem stehen im Stadtgebiet an verkehrlich günstiger gelegenen Bereichen alternative Standorte zur Verfügung.

Entsprechend der Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell) – Neufassung 2017 – sind mind. 20% der Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Damit wird die Stadt Landshut auch ihrer sozialen Verantwortung gerecht, das Wohnraumangebot auch für den Bevölkerungsanteil mit niedrigerem Einkommen zu verbessern.

Diesbezüglich ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine vertragliche Regelung mit den Planungsbegünstigten getroffen wird und mittels einer Dienstbarkeit bzw. eines gleichwertigen Sicherungsinstrumentariums abgesichert werden kann.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Planung über die Grund- und Geschossflächen, die bauliche Höhenentwicklung sowie über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Maß der baulichen Nutzung

Für zulässig erklärt werden hierbei folgende Entwicklungen:

GRUNDSTÜCK	VG	HÖHE	GRUNDFLÄCHE BGR	GESCHOSSFLÄCHE BGF
WA 1	II III	6,50 m 9,50 m	670 m ²	1.835 m ²
WA 2	I III IV	3,50 m 9,50 m 12,50 m	690 m ²	1.500 m ²
WA 3	I II III IV	3,50 m 6,50 m 9,50 m 12,50 m	800 m ²	2.275 m ²
WA 4	I II III	3,50 m 6,50 m 9,50 m	440 m ²	1.120 m ²
WA 5	I II III IV	3,50 m 6,50 m 9,50 m 12,50 m	800 m ²	2.275 m ²
WA 6	II III	6,50 m 9,50 m	935 m ²	2.560 m ²
WA 7	II	6,50 m	90 m ²	180 m ²
WA 8	II	6,50 m	90 m ²	180 m ²
WA 9	II	6,50 m	90 m ²	180 m ²
WA 10	I II III IV	3,50 m 6,50 m 9,50 m 12,50 m	500 m ²	1.490 m ²
Summe			5.105 m²	13.595 m²

Dies entspricht folgenden Kennwerten:

GRZ: 5.105 m² : 11.830 m² **0,43**
 GFZ: 13.595 m² : 11.830 m² **1,15**

Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Gebiet zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Zuordnung von Baulinien und Baugrenzen geregelt. Diese untergliedern sich in Bauflächen für die Hauptnutzungen der Wohngebäude sowie möglicher Anbauzonen für Terrassen, Balkone sowie Wintergärten einschließlich deren Überdachungen.

Darüber hinaus werden Flächen für Nebengebäude, Stellplätze Garagen sowie Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche definiert, um am Standort eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

4.2.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist vorwiegend die zukünftige bauliche Entwicklung auf eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausgerichtet. Dies bedeutet im Ergebnis, dass Gebäude und bauliche Anlagen nur mit Einhaltung entsprechender Abstände zur Grundstücksgrenze errichtet werden können.

Alternativ können zur Verfügung stehende Gebäudegruppierungen als Doppelhäuser oder Hausgruppen ausgebildet werden. Hier ist dann eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO maßgebend.

Eine verbindliche Festsetzung der Bauweise wird in vorliegender Situation nicht getroffen. Hier soll eine flexible Nutzung bzw. Gestaltung der baulichen Entwicklung ermöglicht werden.

4.2.4 Anzahl zulässiger Wohnungen

Für den gesamten Standort wird im Hinblick der zulässigen Geschossfläche, folgende Obergrenze der Anzahl der Wohneinheiten (WE) definiert:

WA 1:	20 WE	WA 6:	25 WE
WA 2:	18 WE	WA 7:	1 WE
WA 3:	24 WE	WA 8:	1 WE
WA 4:	12 WE	WA 9:	1 WE
WA 5:	24 WE	WA 10:	14 WE

Somit können innerhalb des Geltungsbereiches als Obergrenze 140 WE errichtet werden.

4.2.5 Abstandsflächen

In Bezug auf das im Gebiet getroffenen Bebauungskonzept bemessen sich die erforderlichen Abstandsflächen, abweichend zu den Regelungen der BayBO unter Art. 5, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO entsprechend den in der Planzeichnung ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrenzen bzw. Baulinien.

Dies ermöglicht einerseits eine Reduzierung der Abstandsflächen innerhalb des Gebietes der Gebäude zueinander. Jedoch werden durch die festgesetzten Bauflächen die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Außengrenzen benachbarter Grundstücke sichergestellt.

Eine ausreichende Belichtung der Gebäude ist durch die vorgegebene Anordnung der Baukörper sowie den Abständen zueinander ebenso gesichert, wie eine ausreichende Belüftung.

Negative Auswirkungen durch Verschattungen sind durch die höhengestaffelte Bebauung im Grundsatz ebenso nicht zu erwarten. Zudem lässt die gewählte Struktur der Wohnhofbebauung eine gute und ausreichende Wohnnutzung in verschiedene Orientierungen durch die Gebäudestellungen zu und lässt somit auch in dieser Hinsicht keine unzumutbaren Bedingungen erwarten.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, erstrecken sich im Wesentlichen auf die erkennbaren und entsprechend der Außenwirkung der Gebäude ersichtlichen Strukturen in Verbindung mit der Festlegung der Dachform für zulässige Flachdachbauten.

Diese sollen in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung sowie regenerativer Energienutzungen der Zielsetzung des ökologischen Charakters des Gebietes ermöglichen bzw. gerecht werden.

Weitere maßgebliche Auflagen darüber hinaus werden nicht getroffen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zielsetzung aus Sicht der Grünordnung ist es, den Bereich schonend in das Umfeld zu integrieren sowie eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten.

Der Bereich liegt am Stadtrand, so dass im Norden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen in Form von Hecken und einer Obstwiese vorgesehen sind. Die innere Durchgrünung erfolgt durch großkronige Laubbäume sowie durch Hecken entlang der Eichenstraße, der Tulpenstraße und von Grundstücksgrenzen.

Zudem werden alle Flachdächer begrünt.

Im Nordwesten ist ein Spiel- und Bolzplatz geplant, der randlich mit standortgerechten Gehölzstrukturen eingegrünt wird. Über diese Grünstruktur ist zudem die eine Anbindung an das städtische Wegenetz berücksichtigt. Der Verlauf dieses Wegenetzes ist entlang der nördlichen Bauflächen im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Grünfläche zwischen Altdorf und Landshut angedacht und lässt eine unmittelbare Vernetzung mit den vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen zu.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regeln des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich sind, werden außerhalb des Geltungsbereiches auf einer noch zu benennenden Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Im Ergebnis sind in Bezug auf die Ausbildung der privaten Flächen die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, entsprechend der „Freiflächen- und Gestaltungssatzung“ der Stadt Landshut vom 10.03.2021 auszubilden.

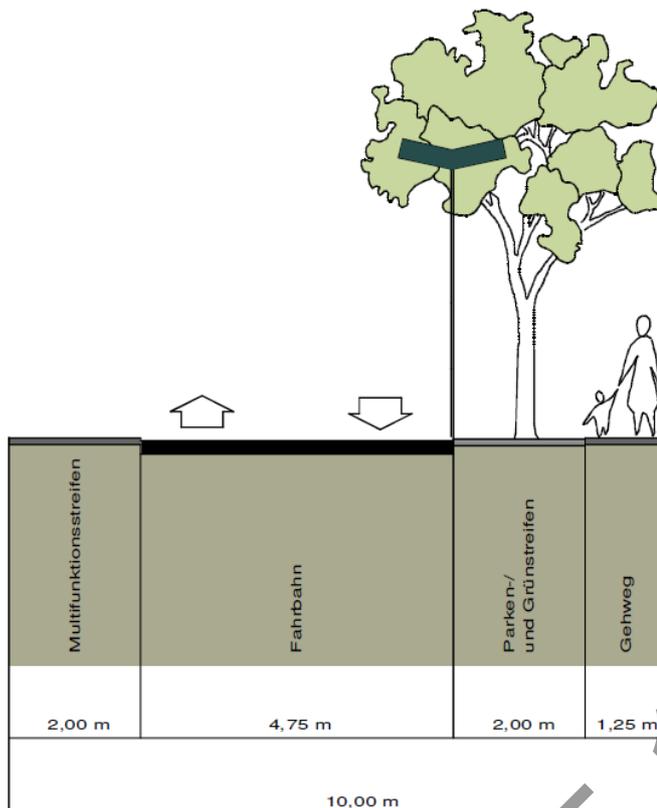
4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt für den überwiegenden Bereich des Gebietes für die Flächen des WA 1-2 sowie WA 5-9 von der Eichenstraße im Nordosten über neugeplante Erschließungstrassen. Vorgesehen ist dabei die Errichtung einer Wohnsammelstraße als Haupterschließung in einer Gesamtbreite von 10 m. Daran bindet im südlichen Bereich einen Straßenstich an, der die Grundstücke WA 7-9 an dient.

Der Kreuzungsbereich zur Eichenstraße als Hauptzufahrt zum neuen Baugebiet wird dabei 3-spurig ausgebildet und stellt für den Verkehr aus dem Neubaugebiet kommend, eigene Abbiegespuren für Links- und Rechtsabbieger sicher und ermöglicht somit eine leistungsfähige Erschließung im Kreuzungsbereich.

Der Ausbau ist dabei als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für einen „verkehrsberuhigten Bereich“ ausgerichtet wie folgt:



Regelquerschnitt Erschließung

Für die Teilbereiche des WA 4 ist die verkehrliche Anbindung über den Aternweg sichergestellt. Das südliche Grundstück des WA 10 hingegen wird über die Tulpenstraße angebunden. Somit können für alle Grundstücke ausreichende Erschließungsvoraussetzungen sichergestellt werden.

Nordöstlich des Planungsgebietes an der Eichenstraße sowie südwestlich des Planungsgebietes an der Tulpenstraße befinden sich Bushaltestellen des städtischen ÖPNV, welche die insgesamt sehr gute verkehrliche Infrastruktur dieses Siedlungsbereiches für die weitere Zukunft absichern.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Landshut sichergestellt werden.

Energieversorgung

Zuständig für die örtliche Versorgung mit elektrischer Energie sind die Stadtwerke Landshut. Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die bestehenden unterirdischen Anlagen einzuholen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt Bäume, Leitungen und Kanäle“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Hingewiesen wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM) für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Um die geplante Wohnbebauung und die dazugehörige Ladeinfrastruktur mit genügend Leistung zu versorgen, ist eine zusätzliche Trafostation notwendig. Ein aus Sicht der Stadtwerke denkbarer Standort ist bei der bestehenden Gasstation Flurnummer 2031/1. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken ist erforderlich.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutsche Telekom, Landshut, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Folgendes ist sicherzustellen:

- Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.
- Die Telekom bittet dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Stadt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Richtfunkstrecken

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20m sind nicht sehr wahrscheinlich. Daher sind entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe nicht erforderlich. Die Planungen sehen keine Bauhöhen von über 20m vor. Störungen des Richtfunks sind somit durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Bahnstromleitung

Die geplante Baumaßnahme tangiert die nordwestlich des Planungsgebietes liegende planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung, mit einem Schutzstreifen von 2 x 30m bezogen auf die Leitungsachse, Nr. 434 Landshut – Plattling nicht.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann über einen Anschluss an die Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Landshut sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet wird von einer unterirdischen Gas-Niederdruckleitung von der Verteilerstation auf Fl.-Nr. 2031/1 kommend unterfahren.

Die GDRM-Station Eichenstraße speist vom Hochdrucknetz ins Niederdrucknetz ein und ist für die Versorgung des Gebiets erforderlich. Gasleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein. Daher sind die Leitungen vor dem Beginn der Bebauung zu verlegen. Zum einen ist die Verlegung im neuen Baugebiet möglich, wenn hierfür geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Zum anderen kann die Trasse auch entlang der Eichenstraße, Asternweg und Tulpenstraße gewählt werden.

Zur Station an sich sind die Abstände (Abstandflächen, Brandschutzabstände) des Baurechts einzuhalten. Außerdem ist ein Bereich von ca. 5 Metern Radius und 20 Metern Höhe um die Ausblaseleitungen, die am Gebäude angebracht sind, freizuhalten, da hier ggf. Gasmengen abgeleitet würden bzw. eine explosionsgefährdete Atmosphäre entstehen kann.

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich eine Gasversorgungsleitung DN200 (50 mbar) der Stadtwerke Landshut, die von der GDRM-Anlage Eichenstraße abzweigt und durch die Flurstücke 2030, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037 (Gemarkung Landshut) und 481 (Gemarkung Altdorf) verläuft.

Im Bebauungsfall müsste diese Gasleitung umgelegt werden.

Abwasserbeseitigung

– Schmutzwasser

Der Geltungsbereich wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Eichenstraße, Tulpenstraße und im Asternweg angebunden und zur städtischen Kläranlage geleitet. Ausreichende Reserven für das zusätzlich anfallende Schmutzwasser sind gegeben.

Für eine ordnungsgemäße, rückstaufreie und frostsichere Schmutzwasserbeseitigung ist folgendes zu beachten:

Die Höhenentwicklung der neu zu erstellenden Erschließungsstraße sollte in Nord-Südrichtung so erfolgen, dass das Höhenniveau am Süden mindestens 392,00 müNN beträgt.

Für das Grundstück Flur-Nr. 2035/1 ist die Höhe für OK-Fußboden-EG auf 391,65 m üNN festzusetzen, für die Flur-Nr. 2037 auf 392,60 m üNN.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG= 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).

– Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen, ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch

zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Art der Entwässerung ist mit dem jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Empfohlen und hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass das auf den Privatgrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und für eine mögliche Brauchwassernutzung herangezogen werden sollte. Eine Versickerung über Sickerschächte entspricht nicht dem Stand der Technik und ist unzulässig.

Bis auf die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2035/1 und 2037 (jew. Gmkg. Landshut) erhalten alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplangebietes kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Das heißt, dass sämtliche auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswässer eigenverantwortlich vor Ort über eine geeignete Versickerungsanlage schadlos zu beseitigen ist. Das gilt auch für alle privaten Verkehrsflächen wie Privatwege, Zufahrten, Stellplätze oder Fuß- sowie Pflwege.

Für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2035/1 und 2037 (jew. Gmkg. Landshut) besteht ein historisch erworbenes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Trotzdem sollte hier eine Versickerung angestrebt werden. Sollte jedoch bei den beiden Grundstücken eine NW-Einleitung beabsichtigt werden, so sind private Regenrückhaltungen mit Drosselabläufen vorzusehen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind dann zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten. Für die hierzu zu errichtenden privaten Regenrückhaltungen (Retentionen) mit Ablaufdrosselung werden folgende Parameter festgesetzt:

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

Ablaufdrosselung: 1,0 bis 3,0 ltr/sec, in Abhängigkeit der Größe der einzuleitenden Fläche.

Weiterhin ist auch das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu beseitigen.

In Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser „... ortsnah versickert...“ werden. Daher ist seitens der Stadtwerke Landshut vorgesehen, aus dem gesamten Gebiet des Umgriffes nur Schmutzwasser zu übernehmen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der jeweiligen Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

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.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sollte für die Dächer der Neubauten eine extensive Dachbegrünung mit entsprechender Mindestschichtaufbaustärke festgesetzt werden, was u.a. auch zur Pufferung, Filterung und einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führt.

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.).

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines Bodengutachtens erforderlich, in welchem die Versickerungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen ist.

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.

- Oberflächenwasser
Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser zu schützen (z. B. OKFB 30 cm über fertigem Gelände)

4.5.3 Sonstige Leitungstrassen

Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften [insbesondere BGV A1 (VBG 1) u. BGV A3 (VBG 4)] sowie die VDE-Bestimmungen (insbesondere DIN VDE 0105-100) zu beachten.

1. Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an elektrischen Freileitungen zu vermeiden, müssen folgende Schutzabstände eingehalten werden:

Nennspannung	Schutzabstände mindestens:
1 000 V bis 110 000 V	3,0m
über 110 000 V bis 220 000 V	4,0 m
über 220 000 V bis 380 000 V	5,0 m

Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von 5 m.

Der Schutzabstand darf weder von Personen noch mit Maschinen, Geräten oder Einrichtungen unterschritten werden.

Dabei ist zu berücksichtigen,

- dass durch Windeinwirkungen die Seile der Leitungen ausschlagen,
 - dass Trag -und Lastaufnahmemittel ausschlagen,
 - dass Anker -und Zugseile nicht in die Leitung fallen oder schnellen dürfen.
2. Im Leitungsbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit E.ON Netz GmbH zulässig.
 3. Bauzäune in der Nähe von Leitungsmasten sind aus nichtleitendem Material (2.8. Holz oder kunststoffummanteltem Maschendraht) herzustellen. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine elektrisch leitende Verbindung zu Mastteilen bzw. zur Masterdungsanlage (erdverlegte Bandeisen I) entsteht.
 4. Sollte dennoch auf Baumaschinen, Fahrzeuge, Gerüste und dergleichen ein Stromüberschlag erfolgen, dürfen diese von Personen weder verlassen, noch vom Boden aus berührt werden. Beim Verlassen der Baumaschine, des Fahrzeuges oder des Gerüsts und bei Annäherung von außen besteht Lebensgefahr!
Baumaschinen, Fahrzeuge und Gerüste dürfen erst dann verlassen oder vom Boden aus berührt werden, wenn die Abschaltung der Leitung sichergestellt bzw. der erforderliche Schutzabstand wieder hergestellt ist.
 5. Im Bereich elektrischen Freileitungen dürfen keine leicht brennbaren Stoffe gelagert werden.
 6. Für weitere Auskünfte stehen wir jederzeit zur Verfügung.

E.ON NETZ GmbH
Betriebszentrum Bamberg
Leitungen

4.5.4 Belange der Feuerwehr

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die genannten Vorkehrungen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes nachzuweisen.

Des Weiteren sind folgende Informationen und Empfehlungen zu beachten:

- **Feuerwehreinsatz allgemein**
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayrischen Feuerwehrgesetzes eingehalten.
- **Löschwasserversorgung**
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.
Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden. Es ist ein Nachweis über die Löschwasserversorgung zu erbringen.
- **Flächen für die Feuerwehr**
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.
- **Zufahrt für die Feuerwehr**
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.
- **Rettungswege über Leitern der Feuerwehr (bei Bedarf)**
Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehren auf den Grundstücken zu schaffen.
Die Anforderungen für die Feuerwehrezufahrten - Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090: 2003-5 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien sowie eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein.

4.5.5 Weitere Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Umgebung sind nicht vorhanden. Ca. 900 m östlich vom Geltungsbereich befinden sich die Kindertagesstätte Kastanienburg, die Grundschule St. Wolfgang, die Mittelschule Wolfgang sowie die Staatliche Berufsschule. 2. 600 m südlich befindet sich außerdem eine staatliche Wirtschaftsschule. Ein größerer Einzelhandelsstandort befindet sich ca. 900 m südöstlich des Geltungsbereiches, angrenzend an das Bahnhofsareal.

4.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt.

Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare öffentlichen Straßenflächen zu bringen. Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind dabei direkt über öffentliche Straßentrassen zugänglich und können somit von der Müllentsorgung angefahren werden. Lediglich für die Grundstücke der Parzellen WA 7-9 ist an der Wohnsammelstraße die Anordnung einer Müllsammelstelle erforderlich. Lage und Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Nordosten im Bereich der bestehenden Gas-Verteilerstation ist ein Containerstandort für die Entsorgung von Wertstoffen vorgesehen.

Hinsichtlich Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Altkleider etc.) über die entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

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. Der Stadtrat unterstützt sämtliche Bemühungen zur Energiewende und zum Klimaschutz und setzt sich zum Ziel, in 30 Jahren [Anm.: d.h. im Jahr 2037] eine vollständige Versorgung des Stadtgebiets mit erneuerbaren Energien zu erreichen. Ergänzend hierzu wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
 - Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
 - Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)
- einzuplanen und nachzuweisen.

Zudem ist auf sämtlichen Flachdächern Dachbegrünung sowie eine Durch- und Eingrünung des Wohngebietes mit Großbäumen, Obstbäumen und Hecken vorgegeben.

6. Bodenverhältnisse

6.1 Untergrundverhältnisse

Ein Baugrund- und Bodengutachten liegt aktuell nicht vor. Detaillierte Aussagen über die tatsächlichen Untergrundverhältnisse können somit gegenwärtig nicht getroffen werden.

Nach der Bodenschätzungsübersichtskarte des Bereiches Niederbayern liegen Lehme (Grünlandstandorte) mit mittlerer (II) Bodenzustandsstufe und mittlerer Bonität (53 - 58) vor. Die Übersichtsbodenkarte beschreibt den Bereich als vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀, HQ_{häufig}) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich nicht.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches, d.h. dieser Standort wird von Wasser beeinflusst, z.B. durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Nahezu das gesamte B-Plan-Gebiet liegt zudem in einem Bereich, der von einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) der Pfettrach betroffen ist und somit in einem „Risikogebiet“ im Sinne des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu liegen kommen. Dabei können Wasserstände bis zu 1 Meter über GOK auftreten.

Es wird auf die in § 5 Abs. 2 WHG festgelegten Sorgfaltspflichten hingewiesen. Gemäß dieser Vorschrift ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftliche Nachweise vorliegen.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Für die Freilegung von Grundwasser und / oder eine Bauwasserhaltung ist bei der Stadt Landshut, Amt für Ordnung und Umwelt Fachbereich Umweltschutz, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufgrund der vorhandenen Gelände- und Verhältnisse, sind Gelände- und Veränderungen in Form von Aufschüttungen bis max. 1,00m zulässig. Abgrabungen hingegen sind aufgrund der zukünftig geplanten Bebauung sowie der vorhandenen Topographie unzulässig.

6.5 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Beim Baugebiet handelt es sich um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche. 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 Ausubarbeiten zu berücksichtigen.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt an der Eichenstraße, einer innerstädtischen Hauptverkehrserschließung zwischen der Stadt Landshut und dem Markt Altdorf.

Es ist mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen. Das schalltechnische Gutachten (Projekt-Nr. LA-4142-01 / 4142-01 _ E01) der Hock Farny Ingenieure vom 03.08.2017 für den Bebauungsplan „Westlich des Pflaumenwegs“ zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar an der Eichenstraße tagsüber und nachts überschritten werden. Da die Verkehrszahlen in diesem Gutachten veraltet sind, sollte aus Sicht des Immissionsschutzes ein Schallschutzgutachten von einem nach §29 b BImSchG in Verbindung mit §26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche erstellt werden und dem Fachbereich Umweltschutz vorgelegt werden. In dieses Schallschutzgutachten sollen die Verkehrslärmeinwirkungen (für das Prognosejahr 2035) auf das Plangebiet, sowie der zusätzliche Verkehr durch das Plangebiet ermittelt und beurteilt werden. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls zu erarbeiten.

Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht zu erwarten.

Sport- und Freizeitlärm

Es sind keine Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umfeld vorhanden und somit auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine relevanten Betriebe vorhanden sind. Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

7.3 Weitere Immissionen

Mit weiteren Immissionen ist nicht zu rechnen.

8. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aktuell nicht bekannt.

9. Kampfmittel

Mit Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muss gerechnet werden. Diesbezüglich ist folgendes zu berücksichtigen:

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstücksbesitzer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

10. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum verschiedener Grundstücksbesitzer. Derzeit werden verschiedene Optionen geprüft, die Eigentumsverhältnisse so zu regeln, dass die vorliegende Planung umgesetzt werden kann. Möglich wären etwa eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundstücksbesitzern oder eine gesetzliche Umlegung. Welche Regelung zum Tragen kommt wird vor Abschluss der Bebauungsplanaufstellung festgelegt.

11. Denkmalschutz

11.1 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich und näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

11.2 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 nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt 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.“

12. Auswirkungen der Planung

Es entstehen am Standort maximal 140 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 10.196 m² (ohne Garagen/ Nebengebäude). Somit kann mit ca. 350 zusätzlichen Einwohnern im überplanten Baugebiet gerechnet werden.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich

16.955 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsflächen

1.625 m²

Gehwege

140 m²

Grünfläche-öffentlich

2.942 m²

Ver- und Entsorgungsflächen

418 m²

5.125 m²

5.125 m²

Private Flächen:

Grundfläche-Bebauung

5.105 m²

Grünfläche-privat

4.875 m²

Verkehrsfläche-privat

1.718 m²

Nebengebäude

40 m²

Besucherstellplätze

92 m²

11.830 m²

11.830 m²

Grundfläche 1 (Gebäude)

5.105 m²

GRZ

5.105 m²

=

0,43

Grundfläche 2 (Gebäude + Garagen + private Verkehrsfläche)

7.390 m²

GRZ

7.390 m²

=

0,63

Geschossfläche 1 (Gebäude)

13.595 m²

GFZ

13.595 m²

=

1,15

Geschossfläche 2 (Gebäude + Garagen)

13.880 m²

GFZ

13.880 m²

=

1,17

Parzellengrößen:

WA 1

1.350 m²

WA 6

1.780 m²

WA 2

1.077 m²

WA 7

420 m²

WA 3

1.638 m²

WA 8

482 m²

WA 4

1.562 m²

WA 9

448 m²

WA 5

1.640 m²

WA 10

1.433 m²

Anzahl der Besucherstellplätze

17

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf

4.177 m²

14. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landshut, den 15.12.2021
STADT LANDSHUT

Landshut, den 15.12.2021
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 15.12.2021

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung)

Laubbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Élsrijk'
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silber-Linde
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiser-Linde
Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	Robinie
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium „Plena“	Gefüllte Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana „Chanitcleer“	Chinesische Wild-Birne

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
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
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
Pharthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt