

Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-23/1

„ZWISCHEN EICHENDORFFSTRASSE, UHLANDSTRASSE, LENAUEWEG UND MÖRIKEWEG“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - Einfacher Bebauungsplan -

1. Allgemeines

Das Gebiet zwischen Eichendorffstraße, Umlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg ist geprägt durch die sehr heterogene, überwiegend ältere kleinteilige Individualbebauung auf z.T. größeren Grundstücken. Der Bestand beinhaltet ausschließlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung und beinhaltet eine Wohnungsdichte von ein bis zwei Wohnungen in Wohngebäuden. Lediglich zwei Bestandsgebäude verfügen über drei Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Bestandsbaukörper sind überwiegend zweigeschossig organisiert, nur vereinzelt gibt es ausgebaute Dachgeschosse. Dies ist den vorhandenen Dachneigungen geschuldet - sie bewegen sich fast ausschließlich im Bereich von 20° bis 40°. Nur vereinzelte Dächer weisen eine Neigung unter 20° bzw. über 40° auf. Als Dachform ist hier größtenteils Satteldach und Walmdach anzutreffen.

Das Gelände ist nach Süden und Osten hin zunächst moderat geneigt, dann fällt es stark in Richtung Hagraim ab.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die genannten Bauflächen als Siedlungsflächen.

Sowohl die bestehende, wie auch die umgebende Bebauung wurde nach Maßgabe des § 34 BauGB entwickelt. Lediglich im Südosten an den Geltungsbereich anschließend ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 08-3 „Südlich Eichendorffstraße“ - rechtskräftig seit dem 30.05.2005 - aufgestellt.

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich dabei aus der Tatsache, dass die Stadt Landshut bestrebt ist, im Zuge eines fortschreitenden Planungsprozesses für das gesamte Stadtgebiet, Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Entwicklungsperspektiven zu generieren. Diese sollten sich jedoch strikt an der tatsächlichen Umgebung orientieren und im Ergebnis eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherstellen. Zudem liegen der Stadt im betreffenden Areal informelle Anfragen, formelle Bauvoranfragen und konkrete Bauanträge vor und weitere sind zu erwarten, so dass mit einer weiteren baulichen Nachverdichtung im Quartier in einem Umfang sowie in einer Größenordnung zu rechnen ist, dass über die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landshut hinausgeht.

Die weitere bauliche Entwicklung ist daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08- 23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ zu ordnen.

Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:

Eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung. Diese sollen durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB erreicht werden.

Um die zukünftig geltenden städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landshut zu sichern, wurde gleichzeitig mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den betreffenden Geltungsbereich erlassen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

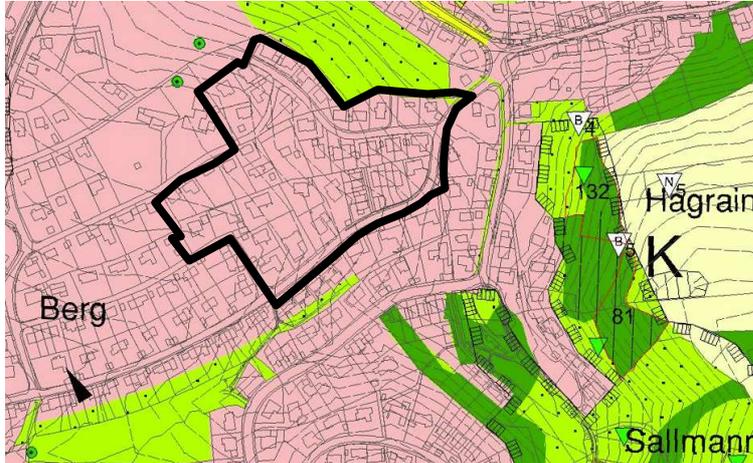


Auszug Flächennutzungsplan

Quelle: Stadt Landshut, Stand 2021, Darstellung unmaßstäblich

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut kennzeichnet das Gebiet als Siedlungsfläche. Im Nordosten grenzt eine geplante gliedernde und abschirmende Grünfläche an, die kleinflächig auch im Nordosten des Planungsgebietes dargestellt ist. Diese Fläche ist im vorliegenden Bebauungsplan weitgehend mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt zu Eichendorffstraße Nr. 45 als öffentliche Grünfläche festgesetzt.



Auszug Landschaftsplan

Quelle: Stadt Landshut, Stand 2021, Darstellung unmaßstäblich

2.3 Rechtslage

Sowohl die bestehende, wie auch die umgebende Bebauung wurde bisher nach Maßgabe des § 34 BauGB entwickelt. Lediglich im Südosten an den Geltungsbereich anschließend ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 08-3 „Südlich Eichendorffstraße“ - rechtskräftig seit dem 30.05.2005 - aufgestellt. Im Südwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 08-24 „Eichendorffstraße zwischen Am Ziegefeld und Mörikeweg“ – rechtskräftig seit dem 13.12.2019 – an und überlappt geringfügig mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

2.4 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung. Dieser kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 39.100 m², wobei die privaten Grundstücksflächen 33.540 m² betragen. Im Zusammenhang einer weiteren baulichen Entwicklung am Standort, kann sich daher bei Ansatz des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben des § 17 BauNVO, bei reinen oder allgemeinen Wohngebieten mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, eine maximale überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches von bis zu 13.416 m² entwickeln.

Im Bebauungsplan werden dabei formal keine Bauräume definiert. Jedoch ergibt sich unter Abzug der festgesetzten Abstandsflächenregelung sowie unter Berücksichtigung der festgesetzten offenen Bauweise, eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem Schwellenwert von max. 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nummer 1 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Landshut, nordwestlich der Eichendorffstraße innerhalb des Stadtteiles Landshut-Berg und umfasst ca. 39.100 m². Die Grundstücke werden im Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden durch die an die Eichendorffstraße angrenzende Wohnbebauung, im Westen durch den Mörikeweg und Wohnbebauung begrenzt.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Geländeverhältnisse

Das Gelände ist nach Osten bzw. Südosten zunächst moderat geneigt, dann fällt es stark in Richtung Hagrain ab. Die Höhen reichen dabei von ca. 451 m ü.NN im Westen bis ca. 418 m ü.NN im Osten. Der gesamte Höhenunterschied beträgt somit ca. 33 m.

Im Detail liegt der Hochpunkt des Gebietes am Mörikeweg auf den Grundstücken Fl.Nr. 281/8 sowie 282/5 mit 451 m ü.NN. Den Tiefpunkt des Standortes bildet das Grundstück Fl.Nr. 283/48 im Osten an der Eichendorffstraße 45 mit 418 m ü.NN.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse sind bisher nicht vorhanden und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Tatsache, dass sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich bereits bebaut sind und gärtnerisch angelegt sind, auch nicht eingeholt.

Vor diesem Hintergrund wird unter den Hinweisen durch Text Nr. 2. „Baugrund“ empfohlen, für jedes Bauvorhaben eine gesonderte Bodenuntersuchung erstellen zu lassen.

Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg bereits vollständig erschlossen und durch eine sehr heterogene, überwiegend ältere und kleinteilige Individualbebauung auf z.T. großen Grundstücken in offener Bauweise geprägt. Im Gebäudebestand wurden bisher überwiegend 1 bis 2 Wohnungen in Wohngebäuden realisiert. Ausnahme bilden 2 Baukörper mit je 3 Wohnungen in Wohngebäuden am Mörikeweg 15 auf Fl.Nr. 281/9 und am Lenauweg 13 auf Fl.Nr. 2564/232, die jedoch ein deutlich untergeordnetes Verhältnis darstellen und tatsächlich als Ausnahme zu beurteilen sind.

Eine Übersicht der vorhandenen baulichen Struktur im Hinblick der Bauweise, der Dachform, der Geschossigkeit, der ausgebauten Dachgeschosse, der Grundstücksfläche, der Anzahl der Wohnungen sowie der bebauten Grundfläche im Bestand ist der Tabelle „Analyse Baubestand“ im Anhang 1 zu entnehmen.

Von den insgesamt 48 bebauten Grundstücken sind dabei 32 Parzellen mit Einfamilienhäusern bebaut, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße dabei 845 m² beträgt (davon das größte Grundstück mit 1.840 m² am Lenauweg 20 auf Fl.Nr. 284/15, das kleinste Grundstück mit 440 m² am Lenauweg 18a auf Fl.Nr. 284/27. Die überbaute Grundfläche der Hauptgebäude beträgt durchschnittlich 159 m² (davon die größte Grundfläche mit 330 m² an der Eichendorffstraße 27 auf Fl.Nr. 281, die kleinste Grundfläche hingegen beträgt 79 m² am Lenauweg 20 auf Fl.Nr. 284/15).

Weitere 12 Grundstücke sind mit Doppelhaushälften bebaut, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße dabei 344 m² beträgt (davon das größte Grundstück mit 479 m² an der Uhlandstraße 11 auf Fl.Nr. 283/4, das kleinste Grundstück liegt bei 220 m² an der Eichendorffstraße 35c auf Fl.Nr. 283/3). Die überbaute Grundfläche der Hauptgebäude beträgt durchschnittlich 90 m² (davon die größte Grundfläche mit 111 m² an der Uhlandstraße 9 auf Fl.Nr. 283/16, die kleinste Grundfläche mit 76 m² befindet sich an der Eichendorffstraße 35 bis 35c auf den Fl.Nr. 283/27, 283/26, 283/25 und 283/3).

Weitere 4 Grundstücke sind mit Reihenhäusern bebaut. Hier liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 347 m² (davon das größte Grundstück mit 476 m² an der Eichendorffstraße 39c auf Fl.Nr. 283/1, das kleinste Grundstück liegt bei 297 m² an der Eichendorffstraße 39a auf Fl.Nr. 283/37). Die überbaute Grundfläche der Hauptgebäude beträgt durchschnittlich 104 m² (davon die größte Grundfläche mit 106 m² an der Eichendorffstraße 39c auf Fl.Nr. 283/1, die kleinste Grundfläche liegt bei 103 m² an der Eichendorffstraße 39a auf Fl.Nr. 283/37).

Aufgrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten ist überwiegend eine Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss als einheitliche bauliche Struktur anzutreffen. Hier ragen hangabwärts die Kellergeschossebenen als sichtbare Untergeschosse aus dem Gelände heraus. Lediglich in Teilbereichen ist eine ebenerdige Bebauung vorhanden. Vorherrschend ist insgesamt am Standort eine 2-geschossige Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorzufinden. Entsprechend der Tabelle „Analyse Baubestand“ im Anhang 1 ist die vorhandene Bauweise dokumentiert. Die überwiegende Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss (U+I) findet sich auf insgesamt 27 Grundstücken wieder und unterscheidet sich lediglich in einer alternativen Nutzung des Dachraumes. Teilweise sind hier am Standort die Dachräume als Speicher genutzt. Anteilig sind jedoch auch Grundstücke mit Wohnnutzungen in der Dachgeschossebene vorhanden. Darüber hinaus befinden sich 4 Grundstücke in einer Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (U+II) im Gebiet. Insgesamt 17 Grundstücke weisen eine ebenerdige Bebauung auf mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) bzw. Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I). Diese sind im westlichen Teilbereich am Lenauweg sowie entlang des Mörikeweges zu verzeichnen und darüber hinaus bei den Doppelhäusern sowie Reihenhäusern an der Eichendorffstraße im östlichen Teilbereich.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die Vegetation im Änderungsbereich ist geprägt durch ortstypische Hausgartennutzungen mit teilweise älteren Baum- und Gehölzbeständen, wie z. B. eine mächtige Eiche an der Uhlandstraße im Nordosten des Geltungsbereiches. Zudem sind v.a. in den rückwärtigen Bereichen der größeren Grundstücke umfangreichere Bestandsgehölze wie Birken, Kiefern, Fichten, Silberahorne, Obstbäume u.ä. vorhanden. Weiterhin sind an den Grundstücksgrenzen häufig siedlungstypische Heckenbegrünungen mit Thuja-, Hainbuchen-, Liguster- und Eibenhecken anzutreffen. Häufig vorhanden sind auch Haselsträucher, Feldahorne und Ziergehölze wie Magnolien, Kirschlorbeer, Essigbaum, Hortensien, Bambus u.ä. Auf den Bestandsplan in der Anlage zur Begründung wird zusätzlich verwiesen.

Zur vorhandenen Fauna können keine konkreten Angaben getroffen werden, da keine speziellen artenschutzrechtlichen Erhebungen durchgeführt wurden und in Abstimmung der zuständigen Naturschutzbehörde, auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht für notwendig beurteilt wurden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke sind fast ausschließlich in privatem Besitz. Die Gärten sind größtenteils schwer einsehbar. Aufgrund der vorhandenen Lebensräume, der aktuellen Ortskenntnisse sowie hinsichtlich fehlender Schutzgebietsausweisungen, kann dennoch die Aussage getroffen werden, dass keine lokal bis landesweit bedeutende Tierarten vorhanden sein dürften.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden und sind in vorliegendem Fall im Umfang eines einfachen Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Das Planungskonzept sieht dabei als zentralen städtebaulichen Schwerpunkt eine Aufrechterhaltung der eher kleinstrukturierten Bebauung in offener Bauweise für Einzel-, Doppel- und Hausgruppen in Form von Reihenhäusern vor. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Baustruktur und soll weiterhin so aufrechterhalten bleiben im Sinne einer verträglichen Stadtentwicklung. Entwicklungsmöglichkeiten sollen grundsätzlich in dem Umfang entstehen, wie es durch die vorhandene Baustruktur bereits vorgegeben ist und wie sich dies mit der damit verbundenen Infrastruktur des Stadtteilbereiches als verträglich beurteilen lässt. Wohngebäude sind daher in einer Höhenentwicklung von max. 2 Vollgeschossen zulässig. Zudem werden ökologische Aspekte in die Nachverdichtung integriert, um den grundlegenden Anforderungen bzw. Zielsetzungen einer klimagerechten Stadtentwicklung gerecht zu werden. Dies soll vorrangig durch alternative Dachausbildungen am Standort in Verbindung mit festgesetzter Dachbegrünung, sowie einer Reduzierung des Versiegelungsgrades bei den Baugrundstücken gewährleistet werden. Darüber hinaus sollen Dachanlagen zur regenerativen Energiegewinnung den ökologischen Entwicklungsprozess am Standort abrunden. Im Weiteren sind Regelungen zur Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Wohngebäuden definiert, damit eine verträgliche Einwohnerdichte verbleibt. Ebenso sind im Zuge der Entwicklung die Stellplatzsatzung, die Freiflächen- und Gestaltungssatzung sowie die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut, jeweils in der gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Durch dieses Planungskonzept wird eine städtebaulich verträgliche Entwicklungsperspektive sowie ein für den Standort angemessenes Strukturkonzept erzielt.

Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur Bauweise, zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu den Abstandsflächen, bezüglich einer Straßenbegrenzungslinie sowie, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 7, zum Immissionsschutz getroffen.

Weitere Festsetzungen sind, wie auch nachfolgend näher erläutert, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels 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.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Die bebauten Bereiche des Planungsgebietes können, wie unter Punkt 3.2 bereits dargestellt, komplett als faktisches allgemeines Wohngebiet – mit Tendenz zum reinen Wohngebiet – betrachtet werden. Diese vorhandene Nutzungsstruktur soll erhalten werden. Hierfür sind jedoch die Maßgaben des § 34 BauGB ausreichend.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Definitionen zum Maß der baulichen Nutzung ergehen bei vorliegender Planung ausschließlich zur Regelung der Höhenentwicklung wie folgt:

Zahl der Vollgeschosse

Zugelassen werden gleichbedeutend für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen. Diese können entsprechend dem vorhandenen Baubestand wahlweise bei ebenerdiger Bebauung in der Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss oder alternativ in Erdgeschoss und Obergeschoss ausgebildet werden.

Da sich jedoch der überwiegende Teilbereich des Geltungsbereiches in einem bewegten, hängigen Gelände befindet, ist vorzugsweise eine darauf ausgerichtete Hangbauweise umzusetzen. Hier kann alternativ eine bauliche Gestaltung mit Untergeschoss und Erdgeschoss oder Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss/ Dachgeschoss umgesetzt werden. In jedem Fall ist eine zulässige Obergrenze von 2 Vollgeschossen einzuhalten.

Zudem wurden Festsetzungen zu den Abstandsflächen für das vorliegende Gebiet getroffen, die im Ergebnis die Höhenentwicklung am Standort regulieren, damit eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichergestellt bleibt.

4.2.2 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die zukünftige bauliche Entwicklung ausschließlich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

In der offenen Bauweise können somit bauliche Entwicklungen nur in einem Umfang und in einer Größenordnung stattfinden, wie es unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß der für den Bebauungsplan getroffenen Vorgaben ermöglicht.

Bauliche Entwicklung als Einzelhäuser erfordern somit die Einhaltung von Abstandsflächen zu allen Gebäudeseiten, während bei Doppelhausbebauung sowie bei Hausgruppen die Wohngebäude auch seitlich aneinandergrenzen können. Abstandsflächen sind hier nur zu den Außenfassaden der Gebäude nachzuweisen.

Dies begründet sich städtebaulich vor allem im Hinblick der vorhandenen Bestandsbebauung. Der gesamte Siedlungsbereich ist im Bestand bereits baulich in der offenen Bauweise entwickelt und beinhaltet ausschließlich baustrukturelle Entwicklungen für Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Der Standort ist dabei in einem längeren Entwicklungsprozess entstanden und beruht somit auf einer gewachsenen Struktur, die es zu erhalten gilt und die es behutsam nachzuverdichten gilt.

Großflächige bauliche Entwicklungen in Form von Geschosswohnungsbauten mit mehreren Wohneinheiten sind hingegen im Gebiet nicht vorhanden und fehlen gänzlich. Diese baustrukturellen Entwicklungen finden sich eher in abweichenden oder geschossenen Bauweisen wieder und sind als Entwicklungsziel am Standort störend und städtebaulich daher nicht als verträglich zu beurteilen.

Im Ergebnis wird durch diese Regelung sichergestellt, dass Entwicklungen zur Nachverdichtung in einer angemessenen baulichen Dichte bzw. Dimension entstehen können und somit die Aufrechterhaltung der vorhandenen Baustruktur gesichert bleibt.

4.2.3 Anzahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden

Für den gesamten Geltungsbereich wird zur Steuerung einer verträglichen Einwohnerentwicklung sowie zur Wahrung der vorhandenen Bebauungsdichte folgende Festlegung für die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen:

Einzelhaus: max. 2 Wohnungen
Doppelhaus: max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
Hausgruppe: max. 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit

Darüber hinaus wird eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche unter 40 m² Wohnfläche für zulässig erklärt.

Diese Regelung spiegelt die örtlichen Gegebenheiten im Siedlungsgebiet wider und lenkt die Nachverdichtung in eine städtebaulich verträgliche Richtung.

Der Gebäudebestand im Gebiet umfasst fast vollständig Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen. Lediglich auf 2 Parzellen sind 3 Wohnungen zu verzeichnen. Aus diesem Grund hat sich eine Nachverdichtung auch weiterhin an diese Bestandsvorgaben zu orientieren, auch in Bezug auf die infrastrukturelle Situation im Gebiet sowie einer angemessenen Verkehrsentwicklung und den damit verbundenen Emissionsbelastungen.

4.2.4 Abstandsflächen

Das Planungsgebiet hat sich bezüglich der baulichen Dichte und der Abstände der Bebauung untereinander sowie zu den äußeren Grundstücksgrenzen, unter der Maßgabe der Abstandsflächenregelung gemäß der BayBO, gültig bis zum 31.01.2021 entwickelt.

Ohne zusätzlicher Festsetzung in diesem Planwerk sind ab dem 01.02.2021 die gültigen Maßgaben der BayBO in Bezug auf die Abstandsflächen heranzuziehen, insbesondere die Regelung mit 0,4 H gemäß Art. 6 abs. 5 Satz 1 BayBO. In Folge dessen wäre im Plangebiet langfristig mit einer massiven Verdichtung zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Regelung getroffen, die es ermöglicht, das städtebauliche Ziel zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie einer maßvollen Nachverdichtung, insbesondere auch im Hinblick der Baustruktur sowie der Bauweise, zu sichern. Die Festsetzung einer abweichenden Tiefe der Abstandsflächen im Rahmen einer städtebaulichen Satzung ist auch nach der Neuregelung der BayBO in Bezug auf das Abstandsflächenrecht, nun nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO möglich.

Hierfür wurde anhand der Bestandsbebauung in ihrer Gesamtheit die neue sowie die bisherige Regelung auf zwei Ebenen überschlägig abgeglichen, einerseits in Bezug auf die Abstandsflächentiefe und andererseits auf die Flächengrößen, die durch die Abstandsflächen abgedeckt werden. Ermittelt wurde hierdurch ein Faktor H nach der neuen Regelung der BayBO, bei dem sich die Bestandsbebauung in gleicher Weise entwickelt, wie sie auf Basis der bis Januar 2021 geltenden Abstandsflächenregelung möglich war. Dabei wurde nun impliziert, dass auf zwei Seiten analog zur bisherigen Regelung, der halbierte Faktor anzuwenden ist, da die bisherige bauliche Entwicklung auch mit Hilfe des „16m-Privilegs“ stattgefunden hat und die Bestandsgebäude entsprechend auf den Baugrundstücken platziert wurden. Hierbei ist anzumerken, dass aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden im alten und im neuen Abstandsflächenrecht der frühere Faktor „H“ nicht mehr mit dem jetzigen Faktor „H“ vergleichbar ist, da nun z.B. auf Traufseiten Dachflächen grundsätzlich hinzuzurechnen sind (bis 70° zu einem Drittel) und auf Giebelseiten die tatsächliche Wandgeometrie maßgebend ist. Bei der Tiefe der Abstandsflächen wurde für die überwiegende Zahl der Bestandsgebäude im Geltungsbereich, jeweils für zwei Gebäudeseiten der maßgebende Wert $x \cdot H$ und für die beiden anderen Gebäudeseiten der Wert $x \cdot H/2$ ermittelt. Dabei wurde in Folge der Hanglage der überwiegenden Gebäude die jeweils größte Wandhöhe zur Ermittlung x herangezogen.

Ergebnis ist ein Abstandsflächenfaktor von $x \cdot H$ (bzw. $x \cdot H/2$) im Mittel zur Sicherstellung der identischen Abstandsflächentiefen, analog der bisherigen Regelung nach alter BayBO.

Beim Vergleich der Flächen durch Abstandsflächen überdeckter Bereiche wurde ebenfalls die jeweils größte Wandhöhe herangezogen. Die Flächenermittlung erfolgte analog zur Ermittlung der Abstandsflächentiefe auf zwei Seiten mit ganzer Höhe und auf zwei Seiten mit halber Höhe, jeweils mit der bisherigen sowie der neuen Regelung.

Im Ergebnis wurde in der Summe bei einem Abstandsflächenfaktor von 0,82 H (bzw. 0,41 H/2) die gleiche Fläche durch Abstandsflächen überdeckt, wie bei der bisherigen Regelung. Im Hinblick auf die vorgenannten Ergebnisse beim Vergleich im Bestand wurde nun im Bebauungsplan eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,8 H festgesetzt. Für zwei Seiten bei Einzelhausbebauung bzw. eine Seite bei Doppel- und Reihenhausbauung, analog zur bisherigen Regelung des „16m-Privilegs“, erfolgt nun eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H. Damit wird sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude erstrecken sich im Wesentlichen auf die erkennbaren und entsprechend der Außenwirkung der bestehenden Gebäude und wahrnehmbaren Strukturen in Hinblick auf die Dachform und die Dachneigung.

Zugelassen werden bei sämtlichen Wohngebäuden für die weitere Entwicklung, die im Bestand vorhandenen Sattel- und Walmdächer sowie zusätzlich Flachdächer. Im Einzelnen gelten folgende Bestimmungen:

Wohngebäude:

Dachform/Dachneigung: SD/WD mit einer Neigung max. 20-40°
FD mit einer Neigung bis max. 3°
nur als Gründach zulässig.

Garagen und Nebengebäude:

Dachform/Dachneigung: SD/WD mit einer Neigung max. 20-40°
FD mit einer Neigung bis max. 3°
nur als Gründach zulässig.

Darüber hinaus haben sich Garagen und Nebengebäude in Dachform und Dachneigung an die Gestaltung des Wohngebäudes zu orientieren.

Mit diesen Regelungen werden die wesentlichen Strukturen der vorhandenen Bebauung mit geneigten Dächern als Sattel- oder Walmdach aufgegriffen und somit die Nachverdichtung auf die Bestandssituation und dem wesentlichen Erhalt der vorhandenen Strukturen ausgerichtet.

Aus Gründen der ökologischen Entwicklung zur Verbesserung des Kleinklimas, sowie als Beitrag zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie der Regenrückhaltung, auch im Hinblick der städtischen Ziele des allgemeinen Klimaschutzes, werden zudem Baukörper mit einer Flachdachkonstruktion zugelassen, die zwingend als extensives Gründach auszuführen sind.

Gleiches gilt für die Ausgestaltung der Garagen und Nebengebäude. Hier werden die Gestaltungsvorgaben der Wohngebäude übernommen mit der Ergänzung, dass sich die Dachform und Dachneigung grundsätzlich an die Wohngebäude zu orientieren hat.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Vorrangige Zielsetzung aus Sicht der Grünordnung ist es, die bestehenden Grünstrukturen zu sichern und eine ausreichende Begrünung von nachverdichteten Flächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu gewährleisten. Auf den Bestandsplan im Anhang 2 der Begründung wird verwiesen.

Diese Zielsetzungen werden in vorliegender Planung durch die getroffenen textlichen Festsetzungen sowie durch Hinweise zur Grünordnung sichergestellt.

Da das Planungsgebiet mit der vorliegenden Siedlungsstruktur mit mittelalten und alten Gehölzen überstellten Hausgärten ausgestattet ist, wird auf die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung), welche unter § 2 den Schutzgegenstand, Bäume mit einem Stammumfang von 65 cm oder mehr [...] definiert, explizit verwiesen.

Zudem wird auf die Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut verwiesen. Soweit in diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindlichen Leitungstrassen der Deutschen Telekom sowie der Stadtwerke Landshut, entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass im Nordosten entsprechend den Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Landshut, eine geplante gliedernde und abschirmende Grünfläche an den Standort grenzt, die kleinfächig auch im Nordosten des Planungsgebietes dargestellt ist. Diese Flächen befinden sich jedoch außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt von der Eichendorffstraße im Süden (mit einer durchschnittlichen Breite von 6,25 m - 6,50 m), der davon abzweigenden Umlandstraße im Norden (mit einer durchschnittlichen Breite von 6,00 m – 6,25 m) sowie dem Lenauweg im Nordwesten (mit einer durchschnittlichen Breite von 6,00 m). Sämtliche Bau-parzellen sind dabei direkt über diese bestehenden Verkehrstrassen angebunden, so dass im Ergebnis kein Ausbau neuer öffentlicher Erschließungsstraßen erforderlich wird.

Entlang der Eichendorffstraße und der Umlandstraße sind einseitige Gehwege im Siedlungsbereich vorhanden. Öffentliche Gehwege fehlen jedoch entlang des Lenauweges sowie im Bereich Mörikeweg 19 sowie Eichendorffstraße 27 bis 29. In diesen Teilbereichen ist eine Fortführung des Gehwegenetzes im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehen. Ziel ist es entlang der Eichendorffstraße, die als südliche Begrenzung des Standortes eine verkehrliche Haupteerschließung darstellt, einen durchgängigen, beidseitigen Gehweg zur Sicherstellung der fußläufigen Wegeverbindungen im Siedlungsbereich zu gewährleisten.

Das Planungsgebiet ist zudem durch die vorhandene Buslinie 7 und die Haltestellen Mörikeweg und Hagrain ausreichend an den ÖPNV angebunden.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Es ist über Mischwasserkanäle an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser- und Stromversorgung sowie die Gasversorgung erfolgen über die Stadtwerke Landshut. Zudem befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom im Geltungsbereich.

Die Anlagen der verschiedenen Betreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Betreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

Abwasserbeseitigung

- Schmutzwasser

Das Bebauungsplangebiet ist bzw. wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Ausreichende Reserven für das zusätzlich anfallende Schmutzwasser sind vorhanden.

- Niederschlagswasser

Bei Neubauten (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen oder maßgeblichen Umbauten der baulichen Anlagen ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und zu realisieren.

Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Sollte eine Versickerung aufgrund nachweislich ungeeigneter örtlicher Bodenverhältnisse nicht oder nur schwer möglich sein, so sind geeignete Regenwasserrückhaltungen (z.B. Retentionszisternen, Stauraumkanäle etc.) mit einem Volumen mindestens 15 l/m² Einleitungsfläche) mit Drosselablauf von 1 l/s und rückstaufreier Ableitung in den Kanal vorzusehen. 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.

Richtfunkstrecken

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

4.5.3 Sonstige Leitungstrassen

Sonstige Leitungstrassen sind nicht vorhanden.

4.5.4 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrfläche:

Es handelt sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Für die Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche müssen in einigen Fällen private Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden.

Feuerwehrezufahrt:

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur angebunden und somit auch im Hinblick der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zugänglich. Im Ergebnis ist die Erschließung im Rettungsfall sichergestellt.

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50 m. Für die Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche müssen in einigen Fällen private Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Dies betrifft folgende Grundstücke:

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Grundstück Fl.Nr. 283/6 | Grundstück Fl.Nr. 283/1 |
| Grundstück Fl.Nr. 283/3 | Grundstück Fl.Nr. 283/36 |
| Grundstück Fl.Nr. 283/25 | Grundstück Fl.Nr. 283/37 |
| Grundstück Fl.Nr. 283/26 | Grundstück Fl.Nr. 284/22 |
| Grundstück Fl.Nr. 283/27 | |

4.5.5 Weitere Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Umgebung sind nicht vorhanden. Ca. 900 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Grundschule Berg, ca. 680 m westlich der Caritas Kindergarten Berg. Ein Einzelhandelsstandort mit Läden für den täglichen Bedarf, wie Bäcker, Metzger, Apotheke sowie eine Bankfiliale befinden sich ca. 750 m südwestlich des Geltungsbereiches an der Adelmanstraße.

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 Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehälterstandorte zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Altkleider 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

6.1 Baugrund

Ein Baugrund- und Bodengutachten liegt aktuell nicht vor. Detaillierte Aussagen über die tatsächlichen Untergrundverhältnisse können somit gegenwärtig nicht getroffen werden. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine eigenen Baugrunduntersuchungen vorgenommen, da aufgrund der Größe und der topographischen Komplexität des Planungsgebietes eine überschlägige Untersuchung des Untergrundes nicht zielführend ist und das gesamte Areal bereits bebaut ist. Vielmehr sollten im Rahmen von Einzelbauvorhaben jeweils spezifisch am Ort des Vorhabens Bodenuntersuchungen in der Tiefe von Hauptuntersuchungen gem. DIN 4020 durchgeführt werden. Bei der Planung sind die vorhandenen hydrogeologischen Untergrundverhältnisse zu erkunden. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nummer 2 eine entsprechende Passage aufgenommen.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQextrem, HQhäufig) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich nicht.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Jedoch kann am Standort aufgrund der Hanglage im Stadtteil Landshut Berg davon ausgegangen werden, dass mit tatsächlichen Berührungen des Grundwassers nicht zu rechnen ist.

Unter anderem wären in Baugrunduntersuchungen folgende Bereiche zu behandeln:

Aufgrund der Steilheit der Hangbereiche sind dort geologische Instabilitäten nicht auszuschließen; Aufschüttungen und Abgrabungen könnten dementsprechend nicht oder nur eingeschränkt möglich sein.

Bei Neubauten (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen oder maßgeblichen Umbauten der baulichen Anlagen ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und zu realisieren.

Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

Weiterhin kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser überall möglich ist. Sollte eine Versickerung aufgrund nachweislich ungeeigneter örtlicher Bodenverhältnisse nicht oder nur schwer möglich sein, so sind geeignete Regenwasserrückhaltungen (z.B. Retentionszisternen, Stauraumkanäle etc.; Volumen mindestens 15 l/m² Einleitungsfläche) mit Drosselablauf von 1 l/s und rückstaufreier Ableitung in den Kanal vorzusehen. 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.

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.

Es wird in diesen Fällen auch empfohlen, die Versickerung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut abzustimmen. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nr. 4 ein entsprechender Passus aufgenommen. Zudem muss mit dem Vorkommen von Schichtenwasser gerechnet werden. Dementsprechend erfolgt in den Hinweisen durch Text unter der Nummer 3 die Empfehlung, Keller und sonstige erdberührende Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

6.4 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenspeicher sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralisch unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Bei Anfall größerer Mengen von Oberboden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen der Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen mit zum Teil tiefrequenten 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 (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

- Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet (WA):
tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) 49 dB (A);
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) 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 Grundstück 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.

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden. Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots).

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

8. Altlasten

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

9. Kampfmittel

Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bis dato nicht bekannt. Der Bebauungsplanumgriff liegt jedoch südöstlich eines im zweiten Weltkrieg bombardierten Bereichs. Die Sichtung der historischen Luftbilder der Stadt Landshut von 1945 (Bild Nr. 3127 und 4006) zeigen auf, dass zumindest im westlichen und im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes einzelne Hinweise auf Bombeneinschläge vorliegen.

Daher sind im Zuge der Baumaßnahmen 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 Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

10. Bodenordnung

Es handelt sich um ein bereits bebautes und erschlossenes Gebiet. Eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse ist nicht erforderlich.

11. Denkmalschutz

11.1 Baudenkmäler

Auf der Fl. Nr. 283 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 befindet sich das Einzeldenkmal Nr. D-2-61-000-16. Bei dem Denkmal handelt es sich gemäß Denkmalliste um die XXII. Burgfriedenssäule, mit Marmorwappen von 1603, in Gartengrundstück nahe Kreuzung Uhland- und Eichendorffstraße. Das Denkmal wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-224 (Wohnhaus, erdgeschossiger Mansarddachbau, Anfang 19. Jh.) ca. 150m nördlich des Geltungsbereiches
- D-2-61-000-15 (21. Burgfriedenssäule) ca. 150m östlich, außerhalb Planunterlage
- D-2-61-000-565 (Tiergarten, syn. Tierpark, syn. Zoo, syn. Zoologischer Garten, Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten) ca. 180m westlich, außerhalb Planunterlage

Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

11.2 Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet selbst ist kein Bodendenkmal vorhanden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind folgende Bodendenkmäler vorhanden:

- D-2-7439-0040 (Wohl metallzeitliche Siedlung) ca. 80m nördlich des Geltungsbereiches
- D-2-7439-0038 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.) ca. 200m östlich, außerhalb Planunterlage
- D-2-7438-0400 (Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Befunde im Hofgarten, mit Um-mauerung und sog. Haag unterhalb der Burg) ca. 180m westlich, außerhalb Planunterlage

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

Der Bebauungsplan gewährleistet eine an der vorhandenen Eigenart des Planungsgebietes und der näheren Umgebung orientierte weitere Nutzung von bestehenden und gegebenenfalls neu geplanten Gebäuden im Planungsgebiet. Für alle planungsrechtlichen Belange jenseits der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB.

13. Flächenbilanz

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Geltungsbereich | | 39.100 m² |
| Vorh. öffentliche Flächen: | | |
| Straßenverkehrsfläche | 4.010 m ² | |
| Fußweg | 1.450 m ² | |
| öffentliche Grünfläche | 100 m ² | |
| | 5.560 m² | 5.560 m² |
| Vorh. private Flächen: | 33.540 m² | 33.540 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 15.07.2022
STADT LANDSHUT

Landshut, den 15.07.2022
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BBP-GOP 08-23/1

Analyse Baubestand

| Straße | Hs.Nr. | Gemarkung | Fl.Nr. | Bauweise | Dachform | Zahl der Vollgeschosse | Dachgeschoss ausgebaut | Anzahl der Wohnungen | Grundstücksfläche | Grundfläche Baubestand |
|-----------------|--------|------------------|---------|----------|----------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Uhlandstr. | 1 | Berg ob Landshut | 283/22 | E | SD | 2 VG (U+I) | ja | 2 | 552 m ² | 185 m ² |
| Uhlandstr. | 2 | Berg ob Landshut | 283 | / | / | / | / | / | 597 m ² | / |
| Uhlandstr. | 3 | Berg ob Landshut | 283/32 | D | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 332 m ² | 92 m ² |
| Uhlandstr. | 5 | Berg ob Landshut | 283/21 | D | SD | 2 VG (U+I) | ja | 1 | 331 m ² | 92 m ² |
| Uhlandstr. | 6 | Berg ob Landshut | 283/5 | E | SD | 1 VG (U+I) | ja | 1 | 663 m ² | 140 m ² |
| Uhlandstr. | 7 | Berg ob Landshut | 283/20 | D | SD | 2 VG (U+I) | ja | 2 | 347 m ² | 105 m ² |
| Uhlandstr. | 7a | Berg ob Landshut | 283/34 | D | SD | 2 VG (U+I) | ja | 2 | 352 m ² | 105 m ² |
| Uhlandstr. | 8 | Berg ob Landshut | 283/19 | E | SD | 1 VG (E+D) | ja | 1 | 597 m ² | 127 m ² |
| Uhlandstr. | 9 | Berg ob Landshut | 283/16 | D | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 404 m ² | 111 m ² |
| Uhlandstr. | 10 | Berg ob Landshut | 283/18 | E | SD | 1 VG (U+I) | ja | 1 | 459 m ² | 129 m ² |
| Uhlandstr. | 11 | Berg ob Landshut | 283/4 | D | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 479 m ² | 100 m ² |
| Uhlandstr. | 12 | Landshut | 2564/33 | E | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 632 m ² | 214 m ² |
| Uhlandstr. | 13 | Berg ob Landshut | 283/17 | E | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 900 m ² | 125 m ² |
| Uhlandstr. | 14 | Landshut | 2564/34 | E | SD | 1 VG (U+I) | nein | 2 | 593 m ² | 171 m ² |
| Uhlandstr. | 15 | Berg ob Landshut | 283/15 | E | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 637 m ² | 165 m ² |
| Uhlandstr. | 16 | Landshut | 2564/35 | E | SD | 1 VG (U+I) | nein | 1 | 532 m ² | 132 m ² |
| Uhlandstr. | 17 | Landshut | 2564/32 | D | WD | 2 VG (U+I) | ja | 1 | 459 m ² | 86 m ² |
| Uhlandstr. | 18 | Landshut | 2564/36 | E | SD | 2 VG (U+I) | ja | 2 | 570 m ² | 173 m ² |
| Uhlandstr. | 19 | Landshut | 2564/39 | D | WD | 2 VG (U+I) | ja | 1 | 434 m ² | 86 m ² |
| Uhlandstr. | 21 | Landshut | 2564/30 | E | SD | 2 VG (U+I) | ja | 2 | 546 m ² | 189 m ² |
| Lenauweg | 12 | Berg ob Landshut | 284/28 | E | ZD | 2 VG (E+I) | nein | 1 | 653 m ² | 110 m ² |
| Lenauweg | 12a | Berg ob Landshut | 284/11 | E | WD | 2 VG (E+I) | nein | 1 | 765 m ² | 120 m ² |
| Lenauweg | 13a | Landshut | 2564/22 | E | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 902 m ² | 139 m ² |
| Lenauweg | 13 | Landshut | 2564/28 | E | SD | 2 VG (U+II) | nein | 3 | 933 m ² | 163 m ² |
| Lenauweg | 14 | Berg ob Landshut | 284/12 | E | SD | 2 VG (E+I) | nein | 1 | 1.110 m ² | 84 m ² |
| Lenauweg | 15 | Landshut | 2564/31 | E | WD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 636 m ² | 130 m ² |
| Lenauweg | 16 | Berg ob Landshut | 284/14 | E | SD | 2 VG (U+II) | nein | 2 | 962 m ² | 111 m ² |
| Lenauweg | 18 | Berg ob Landshut | 284/22 | E | WD | 2 VG (U+II) | ja | 2 | 931 m ² | 108 m ² |
| Lenauweg | 18a | Berg ob Landshut | 284/27 | E | SD | 2 VG (U+II) | nein | 1 | 440 m ² | 88 m ² |
| Lenauweg | 20 | Berg ob Landshut | 284/15 | E | SD | 2 VG (E+I) | nein | 2 | 1.840 m ² | 79 m ² |
| Mörikeweg | 11 | Berg ob Landshut | 282/5 | E | SD | 2 VG (E+I) | nein | 2 | 904 m ² | 117 m ² |
| Mörikeweg | 13 | Berg ob Landshut | 281/8 | E | WD | 2 VG (E+I) | nein | 2 | 848 m ² | 266 m ² |
| Mörikeweg | 15 | Berg ob Landshut | 281/9 | E | WD | 2 VG (U+I) | nein | 3 | 1.613 m ² | 328 m ² |
| Mörikeweg | 17 | Berg ob Landshut | 281/11 | E | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 902 m ² | 174 m ² |
| Mörikeweg | 19 | Berg ob Landshut | 281/12 | E | WD | 2 VG (E+D) | ja | 2 | 931 m ² | 199 m ² |
| Eichendorffstr. | 27 | Berg ob Landshut | 281 | E | WD | 2 VG (U+I) | ja | 2 | 1.411 m ² | 330 m ² |
| Eichendorffstr. | 29 | Berg ob Landshut | 283/7 | E | SD | 2 VG (U+I) | nein | 1 | 1.024 m ² | 147 m ² |
| Eichendorffstr. | 31 | Berg ob Landshut | 283/6 | E | SD | 2 VG (U+I) | ja | 1 | 1.021 m ² | 154 m ² |
| Eichendorffstr. | 33 | Berg ob Landshut | 283/8 | E | WD | 2 VG (U+E) | ja | 2 | 1.251 m ² | 216 m ² |
| Eichendorffstr. | 35 | Berg ob Landshut | 283/27 | D | SD | 2 VG (E+I) | nein | 1 | 320 m ² | 76 m ² |
| Eichendorffstr. | 35a | Berg ob Landshut | 283/26 | D | SD | 2 VG (E+I) | nein | 1 | 227 m ² | 76 m ² |
| Eichendorffstr. | 35b | Berg ob Landshut | 283/25 | D | SD | 2 VG (E+I) | nein | 1 | 226 m ² | 76 m ² |
| Eichendorffstr. | 35c | Berg ob Landshut | 283/3 | D | SD | 2 VG (E+I) | nein | 1 | 220 m ² | 76 m ² |
| Eichendorffstr. | 39 | Berg ob Landshut | 283/38 | R | SD | 2 VG (E+D) | ja | 1 | 315 m ² | 105 m ² |
| Eichendorffstr. | 39a | Berg ob Landshut | 283/37 | R | SD | 2 VG (E+D) | ja | 1 | 297 m ² | 103 m ² |
| Eichendorffstr. | 39b | Berg ob Landshut | 283/36 | R | SD | 2 VG (E+D) | ja | 1 | 299 m ² | 103 m ² |
| Eichendorffstr. | 39c | Berg ob Landshut | 283/1 | R | SD | 2 VG (E+D) | ja | 1 | 476 m ² | 106 m ² |
| Eichendorffstr. | 41 | Berg ob Landshut | 283/31 | E | SD | 1 VG (U+I) | nein | 1 | 670 m ² | 169 m ² |
| Eichendorffstr. | 45 | Berg ob Landshut | 283/48 | E | SD | 1 VG (E+D) | ja | 1 | 620 m ² | 87 m ² |

E = Einfamilienhaus
D = Doppelhaushälfte
R = Reihenhaus
SD = Satteldach
WD = Walmdach
ZD = Zelt Dach
VG = Vollgeschoss

Baubesetz 15.07.2022

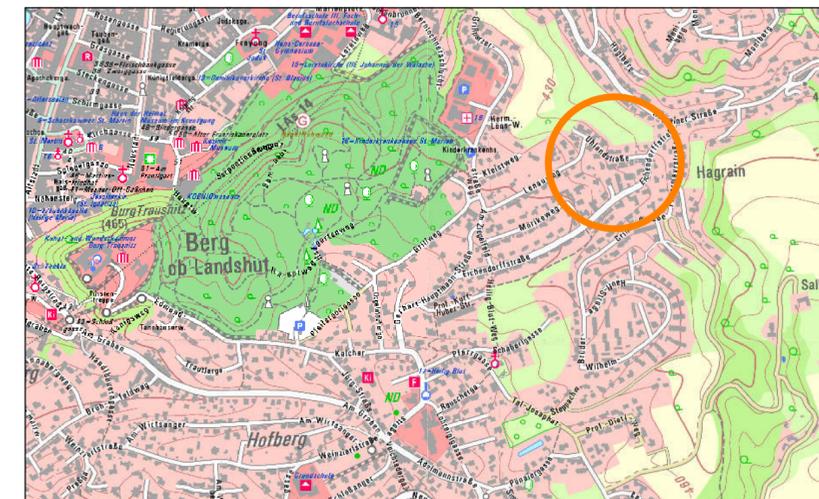


LAGEPLAN M 1 : 1.000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich
-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer (Beispiel)
283
-  Hausnummer (Beispiel)
47
-  Baubestand
-  Geschossigkeit/ Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
U+II
-  Baudenkmal
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
Aktiennummer sowie Beschreibung:
- D-2-61-000-16: 22. Burgfriedenssäule
XXII. Burgfriedenssäule, mit Marmorwappen von 1603, in Gartengrundstück nahe Kreuzung Uhland- und Eichendorffstraße.
-  Gehölzbestand
Birken, Kiefern, Fichten, Silberahorne, Obstbäume u.ä.
An den Grundstücksgrenzen häufig siedlungstypische Heckenbegrünungen mit Thuja-, Hainbuchen-, Liguster- und Eibenhecken.
Häufig vorhanden sind auch Haselsträucher, Feldahorne und Ziergehölze wie Magnolien, Kirschlorbeer, Essigbaum, Hortensien, Bambus.
-  Hausgartennutzung
-  Private Verkehrs-/ Erschließungsflächen
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegleitgrün

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 08-23/1
ZWISCHEN EICHENDORFFSTRAßE,
UHLANDSTRAßE, LENUWEG UND MÖRIKEWEG

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

LANDSHUT
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

BESTANDSPLAN

| | |
|----------------|--|
| Planung | K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de |
| Planungsträger | Stadt Landshut Luitpoldstraße 29 84034 Landshut |
| Maßstab | Lageplan M 1:1.000 |
| Stand | November 2021 |



| | | |
|----------------------------|-----------|----|
| Bearbeitung | Nov. 2021 | MW |
| Geändert Anlass | | |
| Projekt Nr. 21-1349_BBP | | |