

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Planungsbegünstigten möchten im vorliegenden Geltungsbereich auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern realisieren. Das angrenzende Grundstück ist mit einer Hofstelle bebaut. Im Bereich der Hofstelle sollen 5 Wohneinheiten ermöglicht werden. Die beiden Einfamilienhäuser stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungseinheit. Die Planung entspricht somit der Zielsetzung der Raumordnung und der Landesplanung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Landshut stellt sowohl die Flächen der bestehenden Hofstelle und der Verkehrsfläche als auch die neu geplante Baufläche als Dorfgebiet dar. Der südliche Teil des Planungsgebiets wird als Acker- und Grünlandfläche dargestellt. Die südwestlich angrenzenden Feldgehölze sind als gliedernde und abschirmende Grünfläche gekennzeichnet.

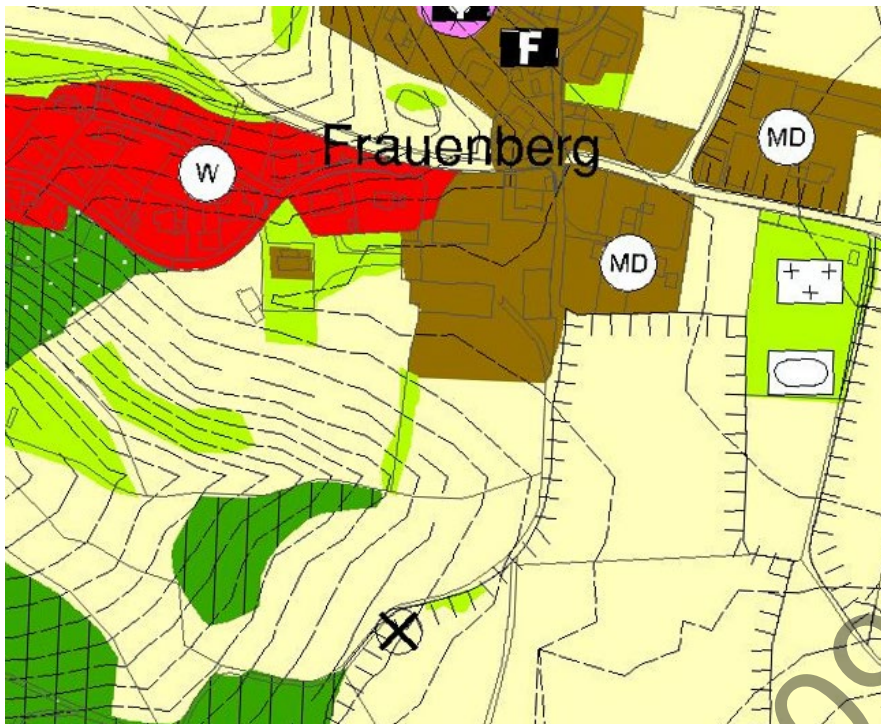


Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Landshut Ausschnitt Frauenberg

2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Frauenberg liegt im Stadtgebiet von Landshut und ist nach der zentralörtlichen Gliederung im Landesentwicklungsprogramm (LEP) der Region 13 (Raum Landshut) zugeordnet. Landshut ist ein Oberzentrum und liegt u. a. an der Entwicklungsachse München Deggendorf.

Für das Grundstück werden im Regionalplan keine besonderen Aussagen getroffen.

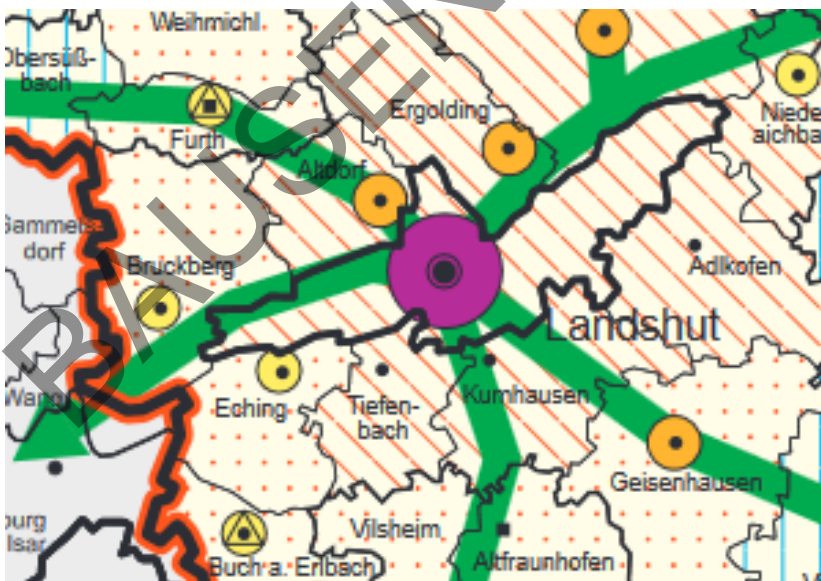


Abb. 1: Regionalplan Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur

Der Bebauungsplan erfüllt die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2020) unter Punkt 3.3 genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsstruktur. Dementsprechend wird eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden. Die

neuen Siedlungsflächen werden in Anbindung an geeignete Siedlungselemente ausgewiesen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Frauenberg, westlich des Flurwegs zu den Einöden Martlhaid und Girglhaid. Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Hofstelle sowie 2 Parzellen südlich davon für die beiden Einfamilienhäuser.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 12.641 m².

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die Fläche des Geltungsbereiches weist eine gewisse Höhenentwicklung auf. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 473,00 m ü.NN im Süden und 485,50 m ü. NN auf der zu bebauenden Fläche. Es ist eine Hofstelle mit mehreren Bestandsbauten vorhanden.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Die bestehende Hofstelle wird durch Baufenster in ihrem Bestand städtebaulich gesichert und festgeschrieben. Die beiden geplanten Einfamilienhäuser werden von Norden durch eine von Ost nach West laufenden privaten Verkehrsfläche erschlossen. Die Baukörper orientieren sich mit der Traufseite nach Süden in die Landschaft. Das natürliche Gelände bildet an dieser Stelle nahezu ein Plateau, auf dem die Gebäude mit geringen Geländebewegungen zu liegen kommen. Die bestehende, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, soll in ein Dorfgebiet entwickelt werden. Der Charakter des Geltungsbereiches entspricht durch die städtebauliche Struktur der großen Gebäude des Bestandshofes sowie der Nachbarhöfe weiterhin einem Dorfgebiet. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung der Felder sowie der in der Nachbarschaft liegenden Stallungen kann eine Einstufung in ein Allgemeines Wohngebiet nicht begründet werden. Ziel der Planung ist es Wohnraum für junge Familien in dörflichem Umfeld sowie einen geordneten, städtebaulich sinnvollen Siedlungsrand zu schaffen. Durch die Planung werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen in der direkten Umgebung fortgeführt.

4.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

4.3 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Bebauung mit einer Hofstelle und den beiden Einzelhäusern sowie der Lage zum Ortskern wird das Gebiet des Geltungsbereiches als Dorfgebiet (MD)

nach § 5 BauNVO dargestellt. Hierbei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung nimmt die Höhenentwicklung sowie die bauliche Dichte der unmittelbaren Umgebung auf. Im Planungsgebiet sind maximal zweigeschossige Baukörper möglich. Zulässige Traufwandhöhen und die Höhenlage werden entsprechend den Festsetzungen durch Schnitte definiert bzw. durch Einschrieb in die Planunterlagen festgesetzt.

4.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend der entwickelten städtebaulichen Konzeption werden überbaubare Flächen durch Baugrenzen begrenzt.

4.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Geschosszahlen wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet.

4.3.5 Wohneinheiten

Für die Einfamilienhäuser von Parzelle 2 und 3 ist jeweils eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung bis zu einer Größe von 40 qm zulässig. Zusätzlich sind in Parzelle 1 weitere 5 Wohneinheiten zulässig.

4.4 Festsetzungen zur Grünordnung

4.4.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. Nr. 16c und 20 BauGB

Wege, Einfahrten, Stellplätze und befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

4.4.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Private Wiesenfläche außerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen sind als extensives Grünland herzustellen, zu pflegen und zu nutzen.

Es ist autochthones, dem Standort angepassten Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind zwei bis dreimal pro Jahr zu mähen, Mähgut ist nach ein paar Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

Zur Eingrünung der Bauparzellen ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der zweiten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt; die Baumpflanzungen der Ausgleichsflächen können nicht angerechnet werden.

4.4.3 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB

Es ist innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 5 m eine Obstbaumreihe mit Hochstamm Obstbäume gemäß der festgesetzten Pflanzenliste anzulegen.

Es sind mindestens 4 verschiedene Sorten zu verwenden. Der Abstand der einzelnen Obstbäume innerhalb der Reihe beträgt 8 m.

Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz, ausgenommen einer Startdüngung bei der Pflanzung von Gehölzen, ist unzulässig. Die Streuobstpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

4.4.4 Pflanzliste 1 für Ausgleichsflächen

Für Obstbäume in den Ausgleichsflächen ist geeignetes Pflanzmaterial von folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität der Obstbäume.: Hochstamm, 2 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm, vorzugsweise in alten Kultursorten

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Juglans regia	Walnuss

4.4.5. Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Zuge der Bauleitplanung wurden durch das Umweltplanungsbüro Scholz Artenschutzkartierungen im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen durchgeführt.

Vorhabensbedingt werden keine geschützten Tierarten gefährdet. Durch spezielle Maßnahmen V1-3 werden weitere mögliche negative Einflüsse des Vorhabens auf Fledermäusen und Vögeln vermieden.

V1 Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung der Strahlungsdauer

V2 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen – geeignete Bautechnik

V3 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen – Gehölzverwendung

4.4.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Holz- Metallzäune, dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

4.4.5 Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Heckenpflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Der Rückschnitt hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und -wuchs (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“) außerhalb der Vogelschutzzeit zu erfolgen. (Vogelschutzzeit: 1. März bis 30. Sept. Maßnahmen sind somit nur außerhalb dieses Zeitraumes möglich)

Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht. Eine dauerhafte Einfriedung von Gehölzpflanzungen ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode anzulegen.

4.5 Hinweise zur Grünordnung

4.5.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Emissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen sind.

4.5.2 Oberbodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Es wird auf die DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN

19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

Auf den Schutz und die Wiederverwertung des Oberbodens ist zu achten. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m 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.

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Demgegenüber ist eine Verwertung von organischen Böden und Torf in Gruben nach den Vorgaben der Wasserwirtschaft nicht zulässig. Entsprechendes ist bei Aushubarbeiten und Planungen zu berücksichtigen.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren wurde 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 Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Ebenfalls in den Umweltbericht integriert wird eine für dieses Verfahren nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

4.7 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

4.7.1 Bestand und Umgriff

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker und teilweise als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Außerdem wird im nördlichen Bereich die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle in den Geltungsbereich integriert. Es schließt somit direkt an den bestehenden Ortsrand von Frauenberg an. Dementsprechend wird bei der vorgesehenen Entwicklung auf eine qualitätvolle Grünvernetzung und eine Eingliederung in das Landschaftsbild geachtet.

4.7.2 Planung und Festsetzungen

Der Bebauungsplan schließt im Norden an bestehende Bebauung und im Osten an einen bestehenden Flurweg an. Im Süden befindet sich die Ausgleichsfläche, auf der eine naturnahe Obstbaumreihe entwickelt wird. Westlich grenzen bestehende Feldgehölze an. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen und die Verwendung heimischer Baum- und Straucharten wird eine schonende Einbindung der Bebauung in die umgebende Vegetation erzielt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

4.7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen und Maßnahmen zur Aufwertung sind im vorliegenden Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Die Berechnung des Flächenbedarf und der Maßnahmen wurden durchgeführt und sind Teil der Begründung. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs und ist mit ca. 890 m² ausreichend dimensioniert (siehe Umweltbericht). Mit Hochstamm Obstbäumen bzw. autochthoner Ansaatmischung ist die Pflanzung einer Baumreihe mit extensiver Mähwiese durchzuführen.

5 Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts 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.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz GEG in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf der Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Der Einsatz von Luft- und/oder Erdwärmepumpen ist grundsätzlich möglich. Sollten zur Wärmegewinnung vertikale Erdwärmesonden verwendet werden, ist dies dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut mindestens 1 Monat vorher anzuzeigen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz bei der genannten Dienststelle (Tel. 0871/88-1417).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

Die Stadt Landshut würdigt die Belange des Klimaschutzes, insbesondere Anpassungen an den Klimawandel bei der Bebauung, eine großzügig dimensionierte Durchgrünung, eine Minimierung versiegelter Flächen und eine Wahrung der Durchlüftungsschneisen entsprechend dem am 21.09.2018 im Plenum vorgestellten „Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“ (Zentrum Stadtnatur und Klimawandel, TU München).

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den bestehenden Verbindungsweg von Norden nach Süden. Die bestehende Hofstelle ist bereits erschlossen. Die beiden geplanten Einfamilienhäuser werden von Norden über eine von Ost nach West laufenden privaten Verkehrsfläche erschlossen.

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz an den ÖPNV angeschlossen.

6.2 Technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf 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. Die Erweiterung der Straßenentwässerung für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist bei Bedarf seitens des Tiefbauamtes zu realisieren.

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch die bayernwerk Netz GmbH sichergestellt. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen

soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abstellflächen zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Ort aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

6.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrezufahrt:

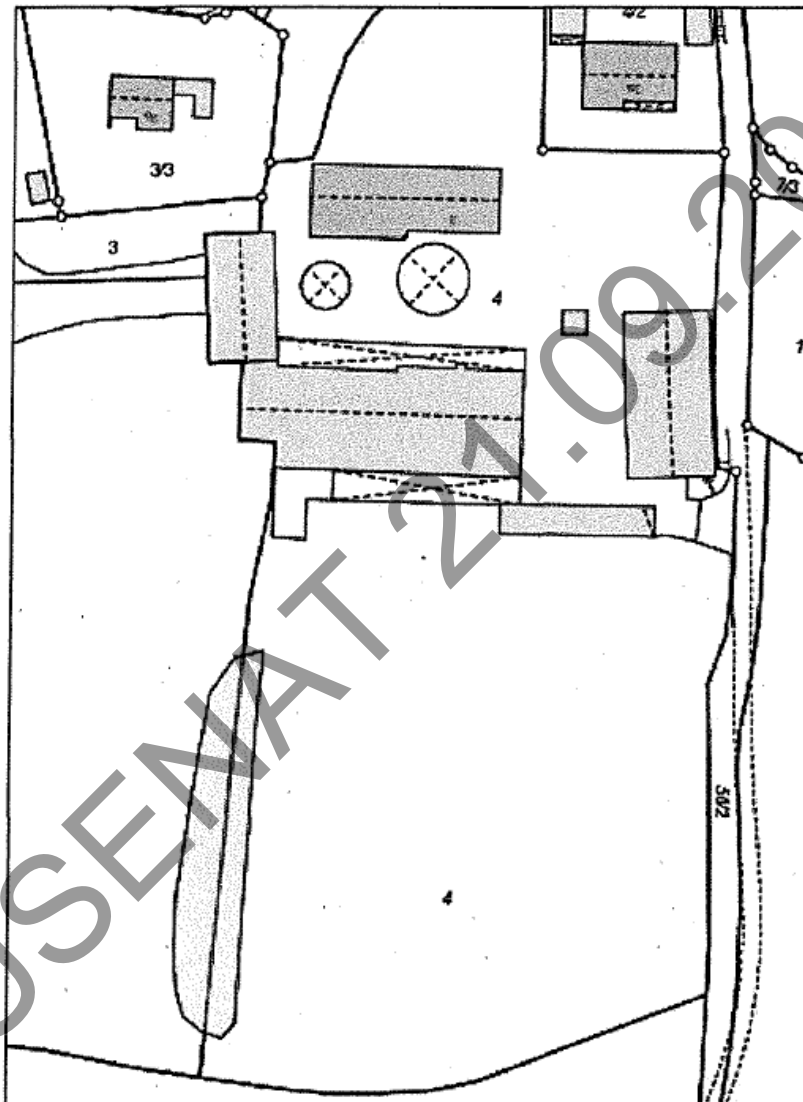
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt (hier: öffentliche Verkehrsflächen) zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50 m.

7 Kampfmittel

Gemäß den zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945 liegt der Bebauungsplanumgriff außerhalb der stark bombardierten Bereiche im Stadtgebiet. Im Bebauungsplanumgriff sind auf den Luftbilder 3110 (Aufnahmedatum 11.04.1945) und 1012 (25.04.1945) keine Bombentreffer zu erkennen. Diese Auskunft dient lediglich als Hinweis und stellt keine Kampfmittelfreigabe dar. Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 zum Thema "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel", im Internet zu finden unter <https://www.verkuendungbayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

8 Altlasten

An der westlichen Bebauungspiangrenze zum Grundstück mit der Fl.Nr. 2, Gemarkung Frauenberg, wurde im Zeitraum vor 1979 auf einer Fläche von ca. 350 m² Altstoffe abgelagert. Das Material wurde, da sich die Fläche an einem Hang befindet, hangwärts geschüttet. Die Altablagerungen bestehen nach Aktenlage zum Großteil aus Bauschutt (Betonteile, Mauerbruch) und untergeordnet aus gewerblichen Abfall (Plastikplanen, Metallgebände). Die betroffene Fläche (eine genaue Abgrenzung durch bodenerkundliche Arbeiten erfolgte bislang nicht) ist im nachstehenden Lageplan dargestellt.



Bei zukünftigen Erdarbeiten in diesen Bereichen sind die genannten Altablagerungen und allgemein hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung auffällige Bodenbereiche getrennt auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Pflicht zur Beseitigung der Altablagerungen auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes ist aktuell nicht gegeben. Werden Altablagerungen ausgekoffert entstehen erhöhte Entsorgungskosten.

9 Denkmalschutz

Auf dem benachbarten Flurstück befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-2-7439-0025. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

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

10 Auswirkungen der Planung

Insgesamt sollen im Planungsgebiet zwei Einzelhäuser neu entstehen.

Bei einer Belegung der Einzelhäuser mit 1 WE pro Haus und 3 EW pro WE ist mit einem Zugang von insgesamt ca. 6 Personen zu rechnen.

11 Flächenbilanz

								gesamt
Geltungsbereich								12.641 m²
Nettobauland								12.000 m²
Öffentliche Flächen:								
	Straßenverkehrsfläche					641 m ²		
						641 m²		641 m²
Private Flächen:								
	Grundfläche Bebauung Bestand					1.960 m ²		
	Grundfläche Bebauung geplant					450 m ²		2.410 m ²
	private Verkehrsfläche Bestand					2.110 m ²		
	private Verkehrsfläche geplant					343 m ²		2.453 m ²
	Garagen					201 m ²		
	private Grünfläche					6.046 m ²		
	interne Ausgleichsfläche (privat)					890 m ²		6.936 m ²
						12.000 m²		12.000 m²
	Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)							
						GRZ		
						2.611 m ²		
						12.000 m ²	=	0,22
	Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)							
						GRZ		
						5.064 m ²		
						12.000 m ²	=	0,42
	Geschossfläche (Gebäude + Garagen)							
						GFZ		
						4.411 m ²		
						12.000 m ²	=	0,37
Parzellengrößen:								
	Parzelle 1		4.180 m ²					
	Parzelle 2		4.127 m ²					
	Parzelle 3		3.693 m ²					

12 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 _____.2022
STADT LANDSHUT

Landshut, den _____.2022
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 21.09.2022