

## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT Nr. 11 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-25 „Östlich Hl. Blut“**

#### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**(Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)**

#### **1. Allgemeines**

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

Für das Grundstück mit der Flurnummer 266, Gemarkung Berg ob Landshut, wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“ gestellt. Die Planungsbegünstigten möchten im vorliegenden Geltungsbereich auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Wohnbebauung realisieren.

Die Erforderlichkeit zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 11 ergibt sich aus den Zielsetzungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie aus dem hohen Bedarf an individuellen Wohnstrukturen, insbesondere der ansässigen Bevölkerung.

Der Standort zeichnet sich durch seine gute Lage sowie die Nähe zur Innenstadt aus und bietet damit beste Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Lage und Umgebungsbebauung rechtfertigen die moderate Dichte mit der umgebungsangepassten Höhenentwicklung der Gebäude. Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans kann eine erschlossene, integrierte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts beitragen.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

Die Fl.Nr. 266, Gem. Berg ob Landshut wird bislang landwirtschaftlich als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese genutzt. Um dem bestehenden Siedlungsdruck Rechnung zu tragen und dennoch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird die geplante Bebauung an den vorhandenen Siedlungskörper orientiert. Landwirtschaftliche Flächen werden somit nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Bodenversiegelungen werden dabei auf das erforderliche Maß beschränkt. Der vorhandene Obstbaumbestand soll weitestgehend erhalten werden und, soweit nicht anders möglich, im Geltungsbereich durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das beplante Grundstück (Gem. Berg ob Landshut, Fl.Nr. 266) ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, im westlichen Teilbereich als gliedernde und abschirmende Grünfläche und im östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da sich die geplanten baulichen Anlagen im Osten des Grundstücks konzentrieren, wird das Deckblatt Nr. 11 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Landshut - Ausschnitt Stadtteil Berg

### 2.3 Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, besteht im westlichen Teil des Planungsareals eine gliedernde und abschirmende Grünfläche. Durch Planzeichen ist für diese Fläche festgelegt, dass Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente erhalten werden sollen. Das östliche Teilgebiet des Planungsareals ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht demnach den Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung und entwickelt sich aus dieser.

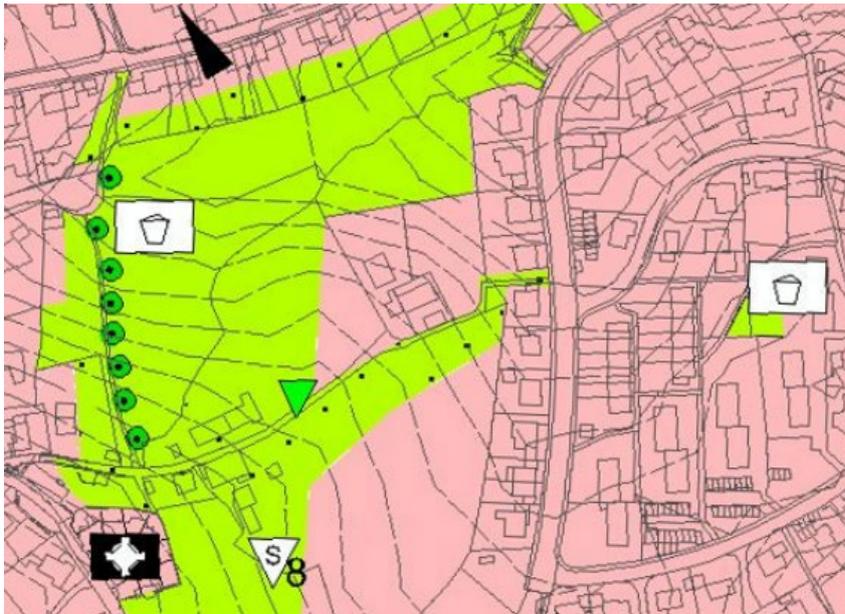


Abb. 2: Landschaftsplan der Stadt Landshut – Ausschnitt Stadtteil Berg

## 2.4 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.

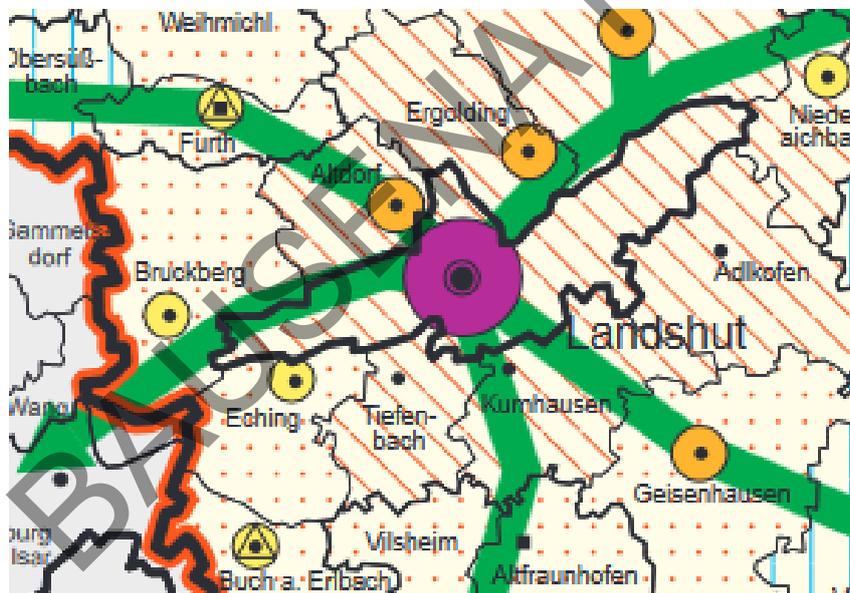


Abb. 3: Regionalplan der Planungsregion 13 - Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur

Der Bebauungsplan erfüllt die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2020) unter Punkt 3.3 genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsstruktur. Dementsprechend werden eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden. Die neuen Siedlungsflächen werden in Anbindung an geeignete Siedlungselemente ausgewiesen.

## 2.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bebauungsplan 08-25 "Östlich HI. Blut" vom 22.06.1967 i.d.F. vom 02.12.1976 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978 – wird das gesamte Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Hinweis „Obstgarten“ festgesetzt. Entlang der Nord- und Nordwestgrenze des Änderungsgebietes sind zudem zu erhaltende Bäume festgesetzt. Unmittelbar südlich des Deckblattumgriffs befindet sich noch die durch eine Straßenbegrenzungslinie umgebene Straßenverkehrsfläche der Schaberlgasse. Insgesamt wurde der Bebauungsplan 08-25 "Östlich HI. Blut" zuvor bereits durch 10 Deckblätter geändert.

## 2.6 Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit §13b BauGB durchgeführt, da Außenbereichsflächen, welche unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, von der Planung betroffen sind. Alle notwendigen Voraussetzungen zur Anwendung des §13b BauGB sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 570m<sup>2</sup> zu, womit diese unter der, für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach §13b BauGB relevanten Grundfläche von 10.000m<sup>2</sup> bleibt. Zudem erfolgt im Planungsgebiet eine ausschließliche Ausweisung von Wohnbebauung, wobei sämtliche nach §4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich untersagt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Des Weiteren 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 Änderung 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.

## 2.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch wurde für die vorliegende Bebauungsplanänderung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung der Biotoptyp- und Nutzungstypen erfolgte dabei anhand der Anlagen 2.1 und 3.1 BayKompV in Wertstufen „hoch“ (11-15 Wertpunkte), „mittel“ (6-10 Wertpunkte), „gering“ (1-5 Wertpunkte) und „keine naturschutzfachliche Bedeutung“ (0 Wertpunkte).

Das Planungsgebiet weist folgende Biotop-/Nutzungstypen auf:

- **G213** „artenarmes Extensivgrünland“, Grundwert 8 (mittel)
- **B432** „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung“, Grundwert 10 (mittel)
- **B212** „Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung“, Grundwert 10 (mittel)

Die naturschutzfachliche Beurteilung des Ausgangszustands der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) anhand von Wertpunkten erfolgte für die BNT mit geringer und mittlerer

naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung. Für diese Biotoptypen und Nutzungstypen wurde somit pauschal der jeweilige Mittelwert des ihnen zugewiesenen Wertespektrums als Beurteilungsgröße gewählt. Das Planungsgebiet wurde dementsprechend gesamtheitlich mit 8 Wertungspunkten beurteilt, was einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung entspricht.

Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung der BNT durch das Bauvorhaben beurteilt werden kann. Zur praxisgerechten Ermittlung der Beeinträchtigung bietet sich für BNT mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung die Grundflächenzahl (GRZ) als Beeinträchtigungsfaktor an.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen durch einen Planungsfaktor um bis zu 20 % bzw. 0,2 reduziert werden. Das Ergreifen folgender Vermeidungsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (siehe Festsetzung zur Grünordnung Punkt 1)
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen „zu pflanzender Baum“, nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz werden zusätzlich zwei Bäume im Planungsgebiet gepflanzt)
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen (siehe Festsetzung durch Grünordnung, Punkt 3)
- Erhalt von bestehenden Grünstrukturen, sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutende Baumstrukturen (siehe Festsetzung durch Planzeichen „zu erhaltender Baum“)
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern (siehe Festsetzungen durch Text, Punkt 1)

Diesen Vermeidungsmaßnahmen entsprechend, wurde im vorliegenden Fall eine Reduktion des Planungs-faktors von 20 % angesetzt.

Der Gesamtausgleichsbedarf für das Planungsgebiet berechnet sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{rclclclclcl} \text{Eingriffsfläche} & \times & \text{Wertungspunkte} & \times & \text{GRZ} & - & \text{Planungsfaktor} & = & \text{Ausgleichsbedarf} \\ 5.684 \text{ m}^2 & \times & 8 \text{ WP} & \times & 0,14 & - & 20\% & = & 5.093 \text{ WP} \end{array}$$

### Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m²)	Aufwertung	WP
1	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiver bis extensiver genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	2.910	2	5.820
2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	B112	Mesophile Hecken	10	192	2	384

**Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten (WP)**

**6.204**

#### Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang 6.204

Summe Ausgleichsbedarf 5.093

**Differenz +1111**

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

#### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Berg und umfasst 5.684m<sup>2</sup>. Es wird in nördlicher Richtung durch einen Gehölzsaum begrenzt. Östlich und westlich angrenzend an das Planungsgebiet sind landwirtschaftliche Hofstrukturen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und bis zu zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss vorhanden. Die Schaberlgasse, eine ca. 3m breite Straße, grenzt südlich an das Planungsgebiet an. Wiederum südlich der Schaberlgasse befinden sich extensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Im weiteren westlichen Umfeld des Planungsumgriffs befinden sich zwei Einzeldenkmäler, die spätgotische Kath. Pfarrkirche Hl. Blut, Mitte 15. Jh. (D-2-61-000-591) und das Einzeldenkmal Pfarrgasse 7 und 9 (D-2-61-000-590). Im Umgriff der Pfarrkirche Hl. Blut ist ein Bodendenkmal (D-2-7438-0342) vorzeichnet. Das anschließende wohnbaulich geprägte Umfeld ist durch Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Die umgebende Bebauung wurde im westlichen Bereich im Rahmen von § 34 BauGB entwickelt, im östlichen Bereich sieht der Bebauungsplan 08-25 "Östlich Hl. Blut" im wesentlichen zweigeschossige Wohnstrukturen in unterschiedlichen Typologien vor, die nahezu gänzlich realisiert wurden. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Zufahrt zur Hofstelle im westlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 266 genutzt.

#### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Die Fläche des Geltungsbereiches weist eine gewisse Höhenentwicklung auf. Die Geländehöhen auf der zu bebauenden Fläche liegen zwischen ca. 457,5m ü.NN und 471,5m ü.NN. Eine Bebauung besteht im Geltungsbereich bislang nicht.

#### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, mit einem für den Hofberg typischen Streuobstbestand. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm aus dem Jahr 1998 liegt die für die Bebauung notwendige Fläche im Bereich eines regional bedeutsamen Lebensraums (Fläche Nummer 189) sowie in einem Kaltluftentstehungsgebiet (Karte R3).

Das Planungsgebiet ist durch eine extensive Fettwiese, die einzelne Zeigerarten enthält, geprägt. Zudem befinden sich auf der Fläche alte Streuobstbäume mit ökologischer Wertigkeit, die den Geltungsbereich von Süd-Osten nach Nord-Westen durchqueren. Entlang der Erschließungsstraße befindet sich ein wertvoller alter Walnussbaum, der als zu erhalten eingestuft ist. Im Norden wird die extensive Wiese von einem dicht bewachsenen Gehölzsaum eingefasst. Das Planungsgebiet ist Lebensraum für zahlreiche heimische Tier- und Pflanzenarten und dient als innerstädtisches Trittstein-Biotop, womit ihm eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zuzuschreiben ist.

### **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. Für das Deckblatt Nr. 11 wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt (siehe Punkt 11), da hierdurch eine den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Planung ermöglicht.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind die Ermöglichung der Errichtung eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten unter bestmöglichem Erhalt und Fortentwicklung der vorhandenen Streuobstwiese. Das geplante Wohngebäude umfasst ca. 510m<sup>2</sup> Grundfläche und soll

im süd-östlichen Teil des Planungsgebiets in Hanglage errichtet werden. Neben einem Hanggeschoss sollen bis zu zwei Vollgeschosse realisiert werden. Das Hauptgebäude setzt sich aus zwei mehrstöckigen Gebäudeflügeln mit Satteldach zusammen, welche in westlicher und östlicher Richtung um einen Innenhof angeordnet sind und in südlicher Richtung durch einen einstöckigen Eingangsbereich mit gebäudeintegrierter Garage und Flachdach verbunden sind. Nördlich des Innenhofs, zwischen den beiden Gebäudeflügeln ist ein flachüberdachter Außenbereich mit Swimmingpool geplant. Westlich des Hauptgebäudes soll ein bis zu 60m<sup>2</sup> großes Nebengebäude mit Flachdach und vorgelagerter Stellfläche entstehen. Die südlich gelegenen und unmittelbar an die geplante Bebauung anschließenden Freiflächen sollen gärtnerisch genutzt werden. Die Freiflächen im Norden des Planungsgebiets sollen dagegen von einer Gartennutzung freigehalten werden und als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese fortbestehen.

## **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit einem Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten wird das Gebiet des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen und die gleichlautende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in den Änderungsbereich hinein erweitert.

### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 11 wurden basierend auf der geplanten Bebauung maximal zulässige Grundflächen festgesetzt, um die Verhältnismäßigkeit zukünftiger Bauvorhaben zum recht großen Baugrundstück sicherzustellen und damit eine Einbettung in die umliegende Freiflächen- und Baustruktur zu gewährleisten. Die insgesamt überbaubare Grundstücksfläche wird zu diesem Zweck in zwei Teilbereiche mit jeweils individuellen Werten für die maximal zulässige Grundfläche untergliedert. Für den südlichen Gebäudeteil, welcher die beiden Wohnflügel sowie den Eingangsbereich umfasst, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 450m<sup>2</sup> festgesetzt. Für den nördlichen Gebäudeteil wird entsprechend der geplanten Nutzung als Freizeifläche eine geringere maximale Grundfläche von 60m<sup>2</sup> festgesetzt.

Auf Grund der teils recht steilen topographischen Verhältnisse im Planungsgebiet und der damit einhergehenden Notwendigkeit von Hanggeschossen wurde auf die Festsetzung einer an die umliegende Baustruktur angepassten Geschossigkeit verzichtet, da nicht von vornherein gewährleistet werden kann, welche Geschosse Vollgeschosse sind und welche nicht. Stattdessen wird für den südlichen Hauptgebäudekomplex eine maximal zulässige Wandhöhe von 474m ü.NN und eine maximal zulässige Firsthöhe von 477m ü.NN festgesetzt. Um eine, im Vergleich mit der umgebenden Bebauung, stimmige Gebäudesilhouette zu gewährleisten wird für den nördlichen Gebäudeteil eine geringere Wandhöhe von 472m ü.NN festgesetzt. Damit ist die zulässige Gebäudekubatur städtebaulich ausreichend eindeutig definiert. Aus den getroffenen Festsetzungen ergibt sich vsl. eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Für das geplante Nebengebäude wird die maximal zulässige Grundfläche aus oben genannten Gründen auf 60m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe des Nebengebäudes beträgt 473m ü.NN. Hieraus ergibt sich vsl. eine Eingeschossigkeit für das Nebengebäude.

### **4.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Entsprechend der entwickelten städtebaulichen Konzeption werden die überbaubaren Grundstücksflächen, auch der geplanten Nebengebäude, mittels Baugrenzen festgesetzt. Für den vorliegenden Änderungsbereich wurden aus den unter 4.2.2 genannten Gründen zwei gesonderte überbaubare Flächen für das Hauptgebäude festgesetzt.

Die Schaffung einer fixierten städtebaulichen Kante lässt sich aus der umgebenden Bebauung nicht begründen, weshalb auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet wird. Im Planungsgebiet sind analog zu den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und zur umgebenden Bebauung nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, um sicherzustellen, dass sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

#### **4.2.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.2.1, 4.2.3 und 4.3) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 11 gewährleistet.

#### **4.3 Gestaltungsfestsetzungen**

Als Dachformen sind im Planungsgebiet sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zulässig. Flachdächer (Dächer bis zu 5° Neigung) sind dabei aus Gründen der Energieeinsparung und des ökologischen Ausgleichs flächig intensiv zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Mindestdschichtdicke von 30cm vorzusehen ist. Satteldächer sind entsprechend dem Planungskonzept bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig, auch um eine bauliche Eingliederung in die nähere Umgebung zu gewährleisten.

#### **4.4 Festsetzungen zur Grünordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind 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. Gemäß Beschluss des Bausenats vom 19.05.2017 sind im Bebauungsplanverfahren „die Ziele und Zwecke des Grünzugs explizit mit zu berücksichtigen.“ Daher ist in den vorliegenden Bebauungsplan ein Grünordnungsplan integriert.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als extensives Grünland mit Obstbaumbestand genutzt. Es handelt sich somit um eine für den Landshuter Hofberg typische, landschaftsbildprägende Streuobstwiese, welche naturschutzfachlich von hoher Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Klima und Luft sowie Landschaftsbild ist. Ziel der Grünordnungsplanung ist es, eine Eingliederung der geplanten Bebauung in diese ökologisch und kulturell wertvollen Strukturen zu erreichen und damit deren Fortbestand als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sicherzustellen. Dementsprechend wird bei der vorgesehenen Entwicklung besonderes Augenmerk auf eine qualitätsvolle Grünvernetzung, den Erhalt der bestehenden Artenvielfalt sowie die Einbettung in das Landschaftsbild gelegt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Um eine Eingliederung in das Landschafts- und Ortsbild zu gewährleisten, sind Einfriedungen im Planungsgebiet lediglich in Form von Holz- oder Metallzäunen zulässig. Alternativ können Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form angelegt werden, wodurch die Durchgrünung des Planungsgebietes gestärkt wird. Mauern jeglicher Art sind aus den oben stehenden Erwägungen heraus nur als Unterkonstruktion anderweitiger Einfriedungen zulässig, sofern sie der Hangstabilität dienen und von außerhalb des Planungsgebiets nicht einsehbar sind.

Nicht überbaute Grundstücksflächen können lediglich in direkter Umgebung zur geplanten Bebauung gärtnerisch genutzt werden, soweit sie nicht als Zuwegung oder Aufenthaltsfläche benötigt werden. Die privaten Wiesenflächen außerhalb dieser gärtnerisch nutzbaren Fläche werden zur Wahrung der Eigenart der näheren Umgebung und zum Erhalt der bestehenden Artenvielfalt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im Folgenden auch „Ausgleichsfläche“ genannt) festgesetzt. Zur ökologischen Aufwertung ist innerhalb dieser Ausgleichsfläche streifenweise und in einem Umfang von mindestens 30m<sup>2</sup> Fläche autochthones, standortgerechtes Saatgut mittels Frästechnik und anschließendem Walzen einzubringen. Bei der Aussaat sollten insbesondere diejenigen Flächen Berücksichtigung finden, die in Folge der Erdarbeiten zur Errichtung des Abwasserkanals im Norden des Geltungsbereichs beeinträchtigt werden. Zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Ausgleichsfläche wird die Pflege per Mahd festgesetzt. Der erste Schnitt darf dabei nicht vor dem 15. Juni des jeweiligen Jahres erfolgen, um die Fläche als Lebensraum für Vögel und Insekten zu erhalten. Das Mähgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Das

Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und das Düngen, ausgenommen einer Startdüngung bei der Pflanzung von Gehölzen, sind unzulässig.

Um den besonderen landschaftlichen Charakter und den Artenreichtum des beplanten Gebietes zu wahren, sind die vorhandenen Obstbäume im gesamten Planungsgebiet, soweit möglich, zu erhalten. Obstbäume, die auf Grund baulicher Maßnahmen entfernt werden müssen, sind als Ausgleich innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ersetzen. Neben den notwendigen Baumeratzpflanzungen auf der Ausgleichfläche wird die Neupflanzung von zwei weiteren Bäumen festgesetzt, welche, neben ihrer ökologischen und mikroklimatischen Funktion, insbesondere der besseren Einbindung des Bauvorhabens in das Landschaftsbild dienen.

Für Baumpflanzungen innerhalb der Ausgleichsfläche ist auf eine Mindestqualität der Obstbäume (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, ausschließlich alte Kultursorten) zu achten. Aus Gründen der ökologischen Diversifizierung wird hier außerdem die Verwendung von mindestens vier verschiedenen Gehölzarten festgesetzt. Eine Liste heimischer Gehölzarten, deren Pflanzung auf den Ausgleichsflächen zulässig ist, befindet sich im Anhang dieser Begründung. Außerhalb der Ausgleichsfläche sind standortgerechte Laubbäume der zweiten Wuchsklasse (Stammumfang 16 – 18 cm) oder Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zulässig. Bei allen Baumpflanzungen, innerhalb und außerhalb der Ausgleichsfläche, ist ein Abstand von mindestens 2m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zur ökologischen Aufwertung des Planungsgebiets ist im östlichen Teil der Ausgleichsfläche, entlang der Grundstücksgrenze, zudem eine 3-4 m breite, autochthone Hecke, bestehend aus Bienen- und Vogelnährgehölzen, anzulegen. Dabei ist auf eine Mindestqualität der verwendeten Sträucher zu achten (2x verpflanzt, 3-5 Grundtriebe, Höhe min. 100 cm). Als weiterführende Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Ausgleichsfläche wird die Errichtung von zwei Reptilienburgen in sonniger Lage und die Installation von Vogelnistkästen empfohlen.

Alle beschriebenen, grünordnerischen Maßnahmen sind im Zeitraum von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gebäudenutzung durchzuführen. Die bestehenden und zu pflanzenden Gehölze sind anschließend zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust entsprechend nachzupflanzen. Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) vom 10.03.2021, weil die darin enthaltenen Regelungen die grünordnungsplanerischen Zielsetzungen des Deckblattes Nr. 11 unterstützen.

## **4.5 Erschließung**

### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Schaberlgasse. Das Planungsgebiet ist zudem durch die vorhandene Buslinie 7 über die Haltestellen „Kalcherstraße“ und „Kinderkrankenhaus“ (in jeweils ca. 350m Entfernung) an den ÖPNV angeschlossen. Um auch die verkehrliche Erschließung des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks abzusichern (siehe 3.1), wurde im südwestlichen Teil des Planungsgebiets eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

### **4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Planungsgebiet ist gegenwärtig nicht an das Kanalnetz der Stadt Landshut angeschlossen. Somit besteht auch kein (historisch erworbenes) Recht für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz und es werden nur anfallende Schmutzwässer übernommen und beseitigt. Das Baugebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landshut erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung über den Kanal Richtung Norden, südlich der Grundstücke an der Eichendorffstraße. Die Schmutzwasserableitung ist bis zum städtischen Kanalsammler privat zu erstellen und bedarf einer vorhergehenden Vereinbarung mit den Stadtwerken Landshut. Der Kanalanschluss wird von den Stadtwerken zur Verfügung gestellt. Die komplette Ableitung bleibt in Privatbesitz. Um eine Abwasserableitung bis zum Kanal südlich der Eichendorffstraße

verlegen zu können, ist der Abschluss von Grunddienstbarkeiten über die Flurstücke 269 und 269/20 Gmkg. Berg notwendig, welche sich derzeit beide in städtischem Besitz befinden. Der Abschluss der Dienstbarkeiten wurde nach Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Landshut bereits in die Wege geleitet.

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern. Sollte eine Neuverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

#### **4.5.3 Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

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

##### Feuerwehrlächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Die im Südwesten des Geltungsbereichs festgesetzte private Verkehrsfläche dient hierbei als Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr. Aufgrund der Zufahrtslänge zum geplanten Schutzobjekt und der geringen Wegbreite dient die geplante Garageneinfahrt als weitere Wendemöglichkeit. Die sachgerechte Dimensionierung mittels Schleppkurve wurde geprüft. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein.

#### **4.5.4 Weitere Infrastruktur**

Der Caritas Kindergarten Berg befindet sich etwa 450m westlich des Planungsgebiets in der Kalcherstraße. Die Grundschule Landshut Berg ist ca. 700m westlich des Planungsgebiets in der Weinzielstraße gelegen. Südwestlich des Planungsgebiets, in der Adelmanstraße sind zudem einige private Versorgungseinrichtungen vorhanden (Bank, Bäcker, Allgemeinarzt). Die nächstgelegenen Supermärkte befinden sich mit jeweils ca. 1,8km Entfernung in westlicher Richtung in der Inneren Münchner Straße bzw. in nördlicher Richtung in der Niedermayerstraße. Die Landshuter Altstadt mit ihrer reichhaltigen Versorgungsstruktur ist ca. 1,7km vom Planungsgebiet entfernt.

#### **4.5.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

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

## **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),

- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

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

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung, Transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

## **6. Bodenverhältnisse**

Im weiteren Verlauf des vorliegenden Änderungsverfahrens sollen Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt werden.

### **6.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Sämtliches im Planungsgebiet anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, es besteht kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich 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. Ein Notüberlauf aus Versickerungsanlagen ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. 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. Es gilt, 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.

### **6.2 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.

Beim Baugebiet handelt es sich um eine 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. Oberbodenspeicher sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Klima- und Naturschutz - Fachbereich Umweltschutz – vom 21.03.2022 liegt das Planungsgebiet etwa 100 Meter südlich der stark befahrenen Eichendorffstraße. Dort ist mit einem Verkehrsaufkommen von 5.200 Kraftfahrzeugen pro Tag zu rechnen. Auf Grund der weiten Entfernung zwischen der Eichendorffstraße und dem Planungsgebiet sind negative Auswirkungen des Verkehrslärms auf die künftige Bebauung nicht zu besorgen. Zudem wird die Straße durch die direkte Bebauung im Süden zum Planungsgebiet hin abgeschirmt. Die Grenzwerte der DIN 18005 (Tag 55dB(A), Nacht 45 dB(A)) werden eingehalten. Sonstige stark befahrene Straßen sind nicht im direkten Umfeld des Planungsgebiets und damit nicht relevant.

Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens ist nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel  $\leq 50$  dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschkuppen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

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

Weitere schallschutztechnische Maßnahmen sind im Bereich des Deckblattes Nr. 11 nicht erforderlich.

### **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. Denkmalschutz

### 8.1 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans 8-25 „Östlich Hl. Blut“ und damit in der näheren Umgebung des Änderungsgebiets sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-591 - Kath. Pfarrkirche Hl. Blut
- D-3-61-000-591 - Pfarrgasse 7 und 9

Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der 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.

### 8.2 Bodendenkmäler

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

Auszug aus dem DSchG:

#### **Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern**

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

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

## 9. Kampfmittel

Aus historischen Luftbildern vom 11.04.1945 geht hervor, dass das Planungsgebiet in der Nähe eines Bereichs liegt, welchem im 2. Weltkrieg Flak-Beschuss galt. Darauf sind einzelne Bombentreffer unmittelbar nordöstlich der Bebauungsplangrenze zu erkennen. Ausgehend davon wird im vorliegenden Bebauungsplan auf das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren hingewiesen.

## 10. Auswirkungen der Planung

Im Planungsgebiet soll ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegung der Wohneinheiten mit jeweils 2,3 Personen ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 5 Personen zu rechnen.

## 11. Flächenbilanz

**Geltungsbereich** 5684 m<sup>2</sup>

**Nettobauland** 2582 m<sup>2</sup>

### Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	510 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	1762 m <sup>2</sup>
interne Ausgleichsfläche (privat)	3102 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	250 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen + Garagen + Carports	60 m <sup>2</sup>
Wertstoff/Abfall	0 m <sup>2</sup>
	<b>5684 m<sup>2</sup></b>

**Grundfläche 1** (Grundfläche Gebäude und Garagen)

**GRZ**

570 m<sup>2</sup>

5684 m<sup>2</sup> = 0,10

**Grundfläche 2** (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

**GRZ**

820 m<sup>2</sup>

5684 m<sup>2</sup> = 0,14

**Geschossfläche** (Gebäude + Garagen)

**GFZ**

1020 m<sup>2</sup>

5684 m<sup>2</sup> = 0,18

**Anzahl der privaten Stellplätze** 5

### Ausgleichsflächen:

**Ausgleichsbedarf** 5.093 WP

**Ausgleichsumfang** 5.093 WP

**Differenz** 0 WP

## 12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 18.11.2022  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 18.11.2022  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 18.11.2022

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### **ARTENLISTE FÜR BAUMPFLANZUNGEN IN DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN**

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 4.4)

#### **Obstbäume (Ausgleichsfläche)**

Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, ausschließlich alte Kultursorten

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

BAUSENAT 18.11.2022