

Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BAUSENAT 03.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Situation.....	4
2.1.	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	4
2.2.	Flächennutzungsplan	4
2.3.	Landschaftsplan	5
2.5.	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
2.6.	Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	7
3.	Beschreibung des Planungsgebiets.....	8
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung	9
3.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna	10
4.	Planungskonzept.....	12
4.1.	Allgemein	12
4.2.	Bebauungskonzepte	12
4.3.	Festsetzungen zur Bebauung	15
4.4.	Gestaltungsfestsetzungen	17
4.5.	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
4.6.	Erschließung	18
5.	Energiekonzept und Klimaschutz.....	21
6.	Bodenverhältnisse.....	22
6.1.	Hochwasser, Grundwasser und Versickerung.....	22
6.2.	Baugrube und Wasserhaltung	23
6.3.	Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung	23
7.	Immissionsschutz.....	24
7.1.	Blendwirkung.....	24
8.	Altlasten	24
9.	Kampfmittel	24
10.	Bodenordnung.....	24
11.	Denkmalschutz.....	25
11.1.	Bodendenkmäler.....	25
12.	Auswirkungen der Planung	25
13.	Flächenbilanz	27
14.	Rechtsgrundlage.....	28

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan 10-100 „Am Weiherbach“ umfasst Flächen zwischen der Jenaer Str. im Norden, der Pfettrach im Osten und der Flutmulde im Süden. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1981 und wurde bisher zweimal durch Deckblatt geändert. Als Nutzungsart werden Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Da nun ein Teil der gewerblichen Gebäude abgebrochen werden soll und im östlichen Bereich Wohngebäude errichtet werden sollen, ergibt sich die Erfordernis, den Bebauungsplan durch Deckblatt 3 zu ändern.



Luftbild des Planungsgebiets, Änderungsbereich gelb markiert
(Quelle Luftbild: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

2. Planungsrechtliche Situation

Landwirtschaftliche Flächen oder Wald werden für die Planung nicht in Anspruch genommen.

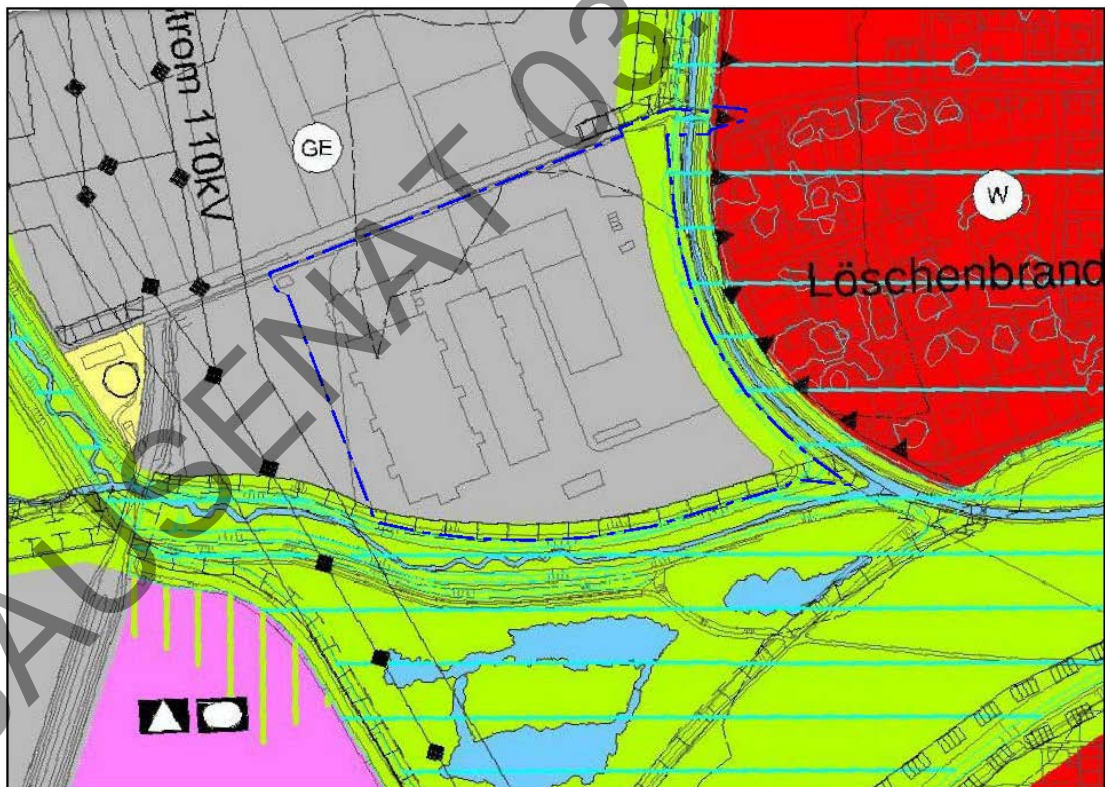
2.1. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Stadt Landshut ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie nach dem Regionalplan der Region 13 Landshut als Oberzentrum eingestuft. Im Regionalplan wird im Teil A „Überfachliche Ziele“ unter 3.9 folgender Grundsatz ausgeführt: *Es ist von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Landshut in seinen oberzentralen Versorgungsfunktionen für die gesamte Region und als leistungsfähigen alternativen Standort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln. Die Sicherung und der weitere Ausbau der oberzentralen Einrichtungen sind anzustreben.*

Insgesamt ergeben sich aus der landes- und regionalplanerischen Einstufung hohe strukturelle Entwicklungsverpflichtungen, denen die Stadt Landshut u. a. durch die Weiterentwicklung ihrer Siedlungsstruktur nachkommt.

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet mit Grünflächen an den östlichen und südlichen Rändern dargestellt.



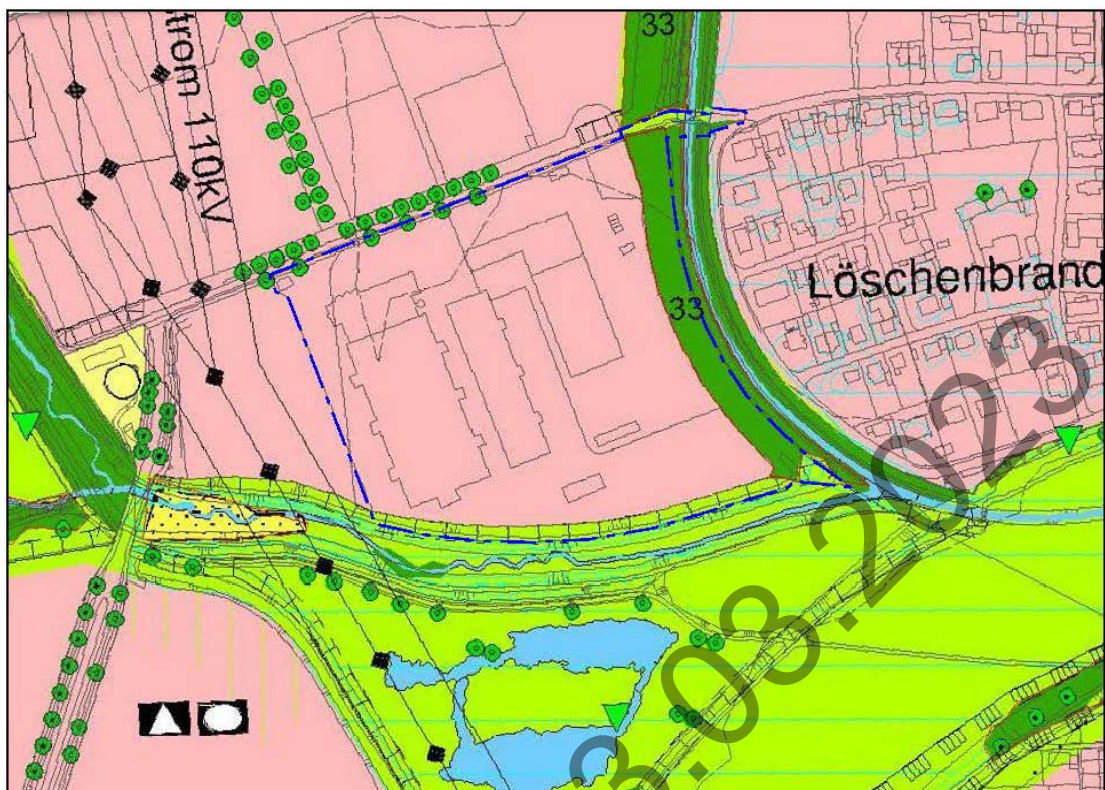
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, Geltungsbereich blau gestrichelt

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

2.3. Landschaftsplan



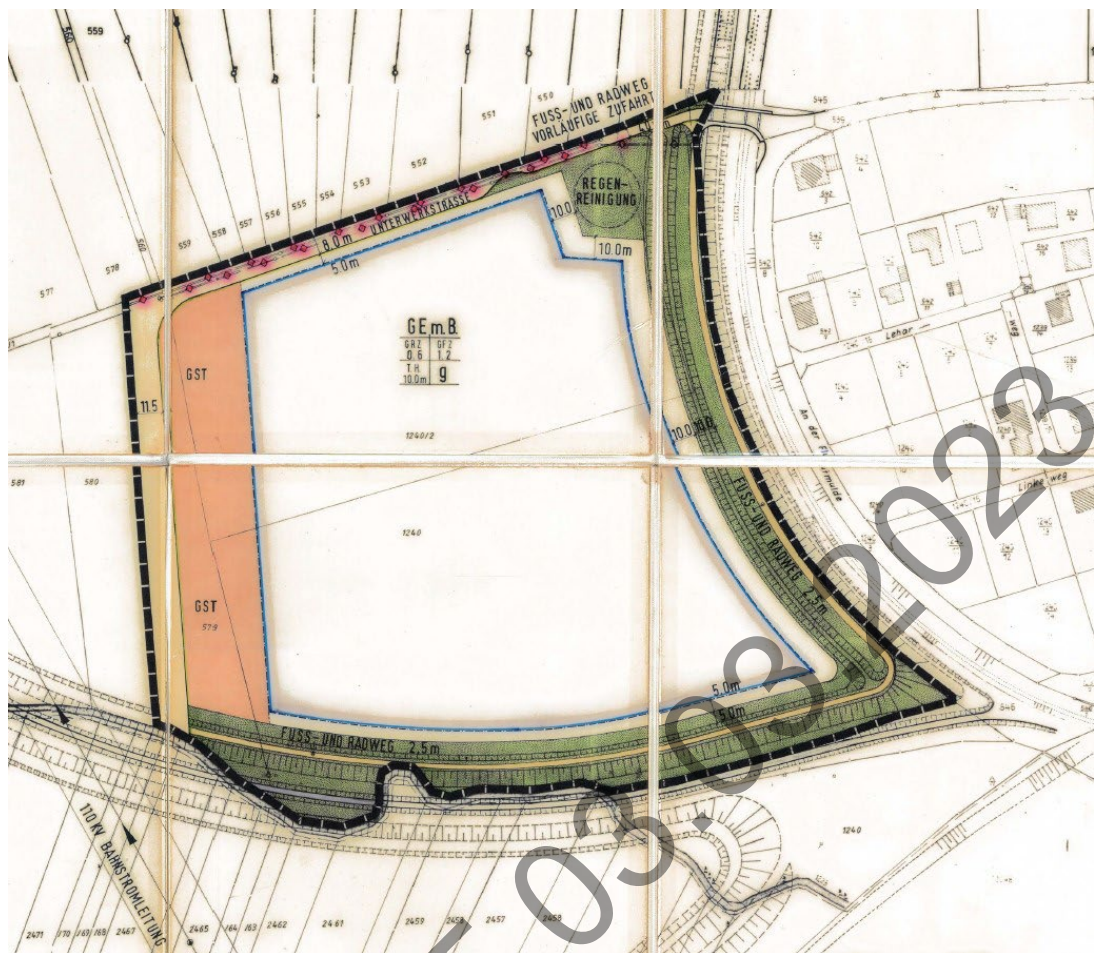
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Landshut, Geltungsbereich blau gestrichelt

Im Landschaftsplan der Stadt Landshut ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit den entsprechenden Grünflächen an der Pfettrach und am südlichen Rand dargestellt.

Entlang der Jenaer Straße im Norden ist eine "Baumreihe" dargestellt.

2.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Weiherbach“ stammt aus dem Jahr 1981.

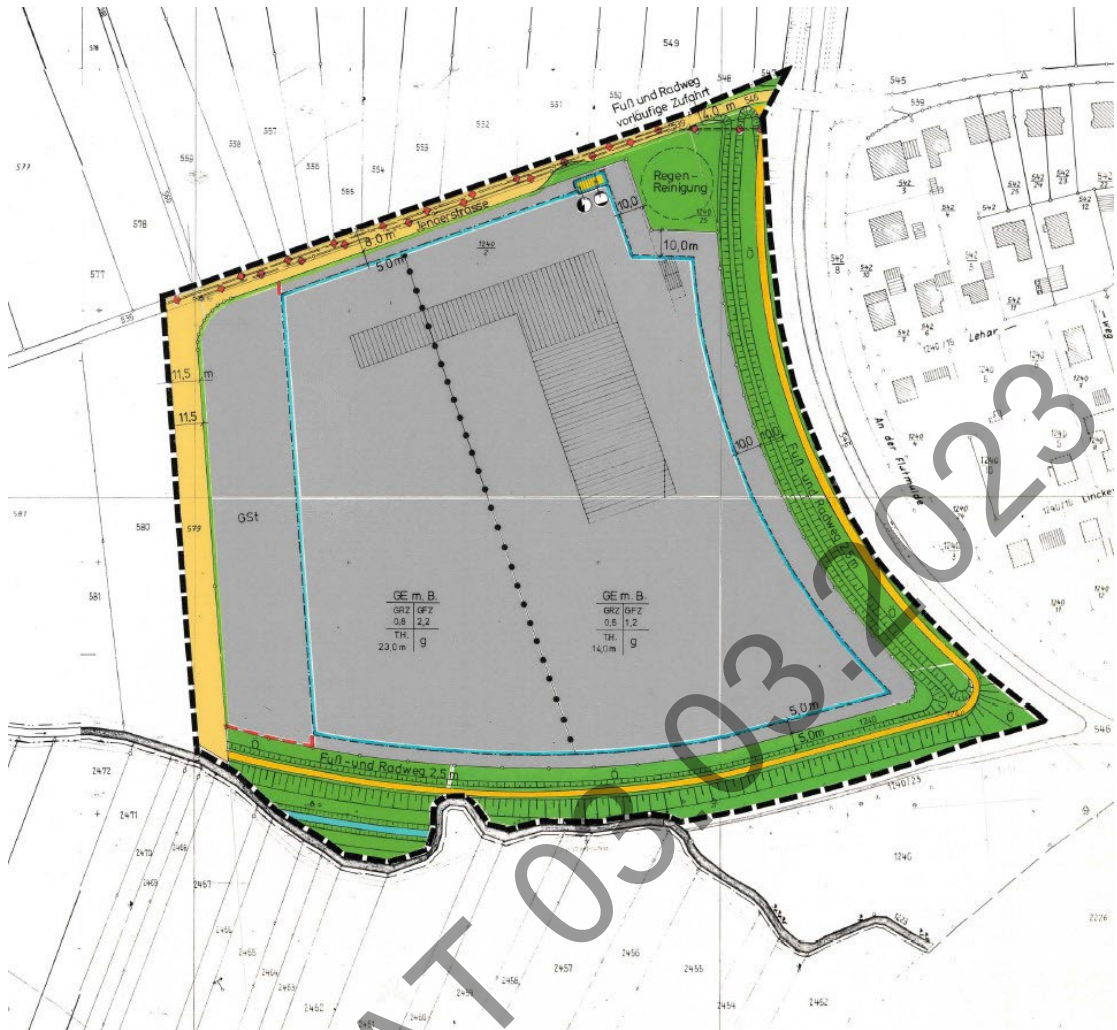


Bebauungsplan Am Weiherbach aus dem Jahr 1981

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet mit Beschränkung (GE m. B.) aus mit GRZ/GFZ 0,6/1,2, Traufhöhe 10,0 m.

Am westlichen Rand finden sich Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sowie eine Erschließungsstraße. Der Geltungsbereich verläuft dabei am westlichen Rand in Nord-Süd-Richtung. Am südlichen Rand wurden Grünflächen entlang der Flutmulde ausgewiesen, am östlichen Rand entlang der Pfettrach ausgewiesen. An der nordöstlichen Ecke wurde eine Grünfläche zur Regenreinigung (Regenrückhaltung) ausgewiesen.

Im nordöstlichen Bereich wird der Geltungsbereich erweitert, um die Fuß- und Radwegverbindung über die Pfettrachbrücke darzustellen.



Bebauungsplanänderung durch Deckblatt 1 (1089)

Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 1 aus dem Jahr 1989 wurde eine Nutzungsartengrenze eingeführt mit einer höheren GRZ/GFZ im westlichen Teilbereich (0,8/2,2) sowie eine höheren Traufhöhe (23,0 m). Auch im östlichen Teilbereich wurde die Traufhöhe auf 14,0 m erhöht.

Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 2 aus dem Jahr 1990 wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Westen auf die Fläche der bisherigen Gemeinschaftsstellplätze und der Erschließungsstraße ausgedehnt.

Im gesamten Bereich westlich der Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 580 befindet sich mittlerweile ein Parkplatzbereich. (Auch außerhalb des Bebauungsplangebiets)

2.5. Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

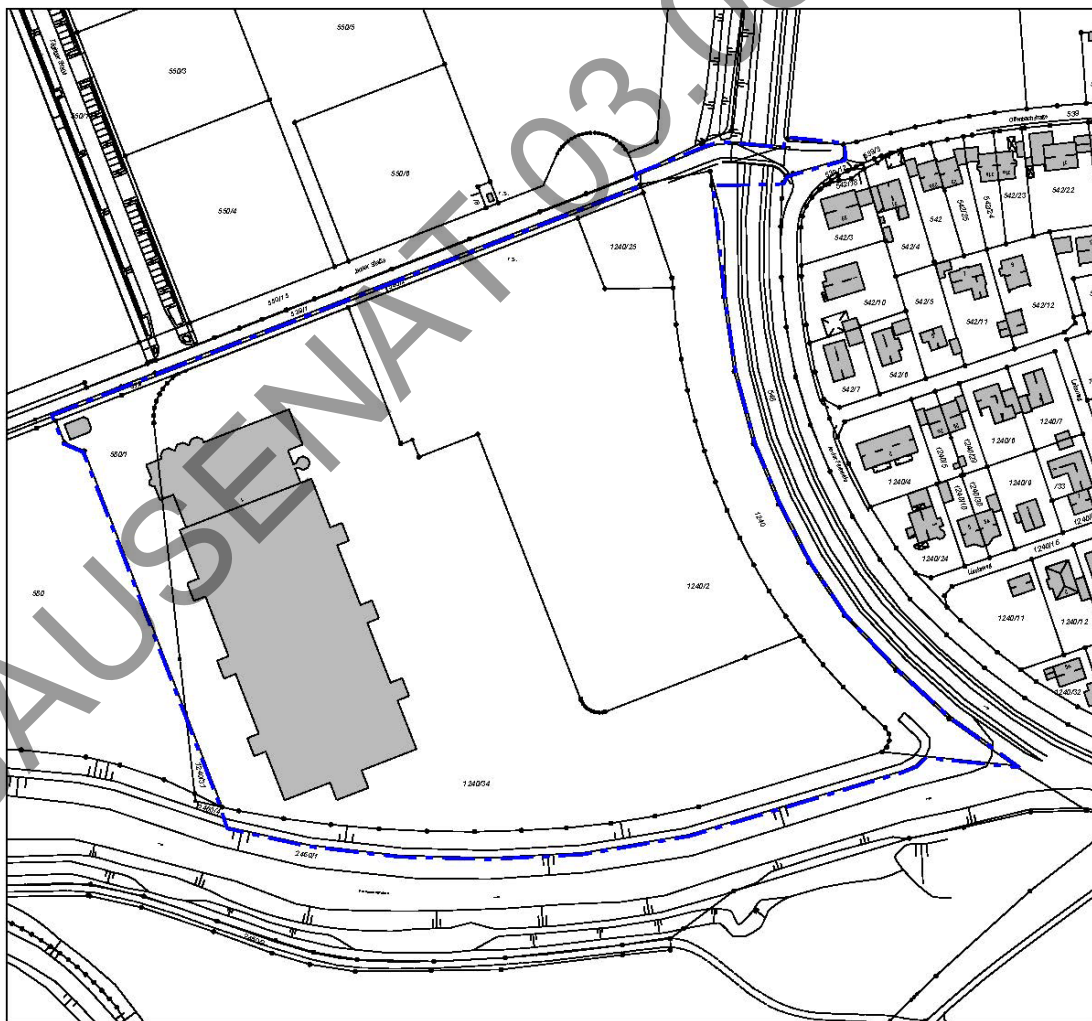
Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 17.670 m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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 besteht. (Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.)

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 § 10 Abs. 4 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 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebiets

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Änderungsbereich blau gestrichelt.

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Löschenbrand und umfasst ca. 60.856 m². Es wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Süden durch Grünflächen (Teilflächen der Flutmulde, die hier als Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“ als Grünflächen festgesetzt wurden.
- Im Westen durch einen bestehenden Parkplatzbereich
- Im Norden durch die Jenaer Straße, daran anschließend Gewerbegebietsflächen des Baugebiets Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“ aus dem Jahr 2015
- Im Osten durch die Pfettrach, daran anschließend Wohngebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 03-75 („Löschenbrand“) aus dem Jahr 1963.

Im Änderungsbereich liegen die Flurstücke 580/1, 580/2 (Tfl.), 1240/34, 1240/2, 1240/25, 1240 und 546 (Tfl.) der Gemarkung Altdorf sowie eine Teilfläche des Flurstücks 2460/4 der Gemarkung Landshut.

3.2. **Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Die Fläche ist topographisch weitgehend eben, von der Jenaer Straße (Höhenlage ca. 392,60 m. ü. NHN bis 393,0 m. ü. NHN) fällt es nach Süden hin ab bis ca. 392,30 m. ü. NHN. Nach Osten zur Pfettrach und Süden zur Flutmulde schirmt ein Damm die Fläche ab, auf der ein Fußweg verläuft. (Höhenlage ca. 393,0 m. ü. NHN bis 394,0 m. ü. NHN)



Luftbild - Geltungsbereich gelb umrandet
(Quelle Luftbild: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Auf dem Gelände stehen mehrere Betriebsgebäude, die von der Fa. Hitachi errichtet wurden und nun leer stehen. Das westliche große Hallengebäude soll erhalten werden, die östlichen Gebäude sollen abgebrochen werden.

3.3. **Vorhandene Vegetation und Fauna**

Das Gesamtgelände innerhalb des Geltungsbereiches ist zum Zeitpunkt der Projektbearbeitung als ausgeräumt zu bezeichnen. Die Bestandsbebauung und -erschließung prägen das Gebiet. Eine innere Durchgrünung ist nicht vorhanden.

Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich jedoch wertvolle Grünstrukturen. Eine Baumreihe entlang des Fußweges im Norden bildet die Parkplatzeingrünung. Diese Baumreihe ist gestalterisch zweigeteilt. Sie beginnt im Westen mit heimische Baumarten und setzt sich mit japanischer Zier-Kirschen fort bis zur Einfahrt im Osten. Die Unterpflanzung besteht aus vorwiegend heimischen Wildsträuchern (vermutlich Wildwuchs).

Entlang der Ostgrenze befindet sich ein Grünzug aus mehreren Baumreihen. Bei der Anlage der Fläche wurden die Bäume sehr eng gepflanzt. Dies hat dazu geführt, dass sich viele Kronen nicht natürlich entwickeln konnten. Viele der Bäume haben keinen durchgängigen Leittrieb. Insgesamt stellt sich trotzdem eine geschlossene Kronendecke dar.

Im Süden, als Eingrünung vor dem Damm befindet sich eine lückige Heckenstruktur aus Bäumen und Sträuchern mit viel Totholz.

Entlang der Westgrenze befindet sich ebenso eine Heckenstruktur zwischen der Bebauung im Gewerbegebiet und dem angrenzenden Parkplatz.

Zur Untersuchung der Bedeutung des Geländes bzw. der Grünstrukturen als Habitat wurden im Laufe des Jahres 2022 Kartierungen durchgeführt. Die letzten Begehungen finden im Oktober statt. Die Ergebnisse werden im Anschluss ausgewertet wodurch sich Maßnahmen ergeben, die Bestandteil dieses Deckblattes werden.

Vorweg wurde eine Kurzzusammenfassung erstellt, in der folgende Ergebnisse verzeichnet sind:

Auszug aus dem vorläufigen Kartierbericht:

„*Naturschutzfachlich/-rechtlich bedeutsame Pflanzenarten*“

Im Zuge der faunistischen Kartierungen und der Erfassung der Vegetationsstrukturen wurde auch auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sowie Vorkommen von Pflanzenarten, die eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen (mindestens starke Gefährdung laut Roter Listen oder überregionale Bedeutung laut Arten- und Biotopschutzprogramm) geachtet. Entsprechende Pflanzenarten wurden dabei im Untersuchungsgebiet nicht auffällig und insbesondere ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten der FFH-RL im Gebiet kann ausgeschlossen werden.

*Angetroffen wurden allenfalls Vorkommen mit regionaler Bedeutung oder geringem Gefährdungsstatus. Derartige Vorkommen umfassen insbesondere verschiedene Arten der mageren Säume und Wiesen v.a. in den Uferböschungen der Pfettrach, z.B. Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Arznei-Thymian (*Thymus pulegioides*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*).*

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen an Gehölzen und Gebäuden (einschließlich Potential für xylobionte Käfer der FFH-RL)

Im Gehölzbestand im Untersuchungsgebiet wurden nur vereinzelte Höhlen und anderweitige artenschutzrechtlich relevante Strukturen nachgewiesen (nur an 2 Bäumen Spechthöhlen, die höherwertigere Strukturen für Vögel und Fledermäuse darstellen und insgesamt nur 6 Bäume mit Strukturen, abgesehen von den Spechtbäumen allerdings nur mit sehr geringer Eignung). Davon abgesehen sind aber viele

Vogelnistkästen im Gehölzband entlang der Pfettrach und des Weiherbachs vorhanden. Eine Eignung für xylobionte Käfer der FFH-RL, hier wäre entsprechend der bekannten Verbreitung ausschließlich der Eremit (*Osmoderma eremita*) zu erwarten, besteht nicht.

An den Gebädefassaden sind vielfach Spalträume, Nischen usw. vorhanden, die beispielsweise als Quartiere für Fledermäuse oder Brutplätze für höhlen- und nischen-brütende Vogelarten nutzbar sind. In der Regel weisen diese jedoch nur eine geringe Eignung als Quartier für Fledermäuse auf, z.T. sind aber auch Strukturen die eine bessere Eignung aufweisen oder deren Eignung nicht abschließend beurteilt werden kann, vorhanden.

Sowohl die Gehölze als auch die Gebädefassaden wurden bei den Begehungen im Spätsommer und Herbst zusätzlich auf Spuren einer Fledermausnutzung in potentiellen Quartieren (Kotspuren, Verfärbungen) untersucht und während der Vogelkartierung im Frühjahr auch explizit auf eine Nutzung der Strukturen durch Vögel geachtet. Spuren einer Fledermausnutzung konnten hierbei nicht aufgefunden werden. Als Brutvögel an den Gebäuden wurden Feldsperling, Kohlmeise, Grauschnäpper, Hausrotschwanz und Blaumeise nachgewiesen, und in den beiden Bäumen mit Spechthöhlen konnten nur Kohlmeisen als Nutzer festgestellt werden.

Brutvögel

Insgesamt wurden bei der Bestandserhebung 33 Vogelarten nachgewiesen. Die Mehrzahl der nachgewiesenen Arten ist den laut Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) sog. „Allerweltsarten“ zuzuordnen, z.B. Amsel, Kohlmeise, Rotkehlchen usw.

Jedoch sind auch einige artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (saP-relevante Arten nach BayLfU) im Gebiet vorhanden, wobei insbesondere Feldsperling, Gelbspötter, Kuckuck, Nachtigall, Teichhuhn und Teichrohrsänger erwähnenswert sind, da diese Arten im Untersuchungsgebiet Brutplätze besitzen. Die nachgewiesenen Brutplätze bzw. Reviermittelpunkte liegen dabei mit Ausnahme einer Brutkolonie des Feldsperlings an einem der Bestandsgebäude allesamt in der Gehölzstruktur, die die Pfettrach und den Weiherbach begleitet. Weitere entsprechende Arten, z.B. Grünspecht, Wanderfalke, Dohle wurden nur als Gastvögel (Nahrungsgäste, Durchzügler, Überfliegend) angetroffen.

Fledermäuse

Bei den Transekterfassungen zur Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet konnte insgesamt nur eine sehr geringe Aktivität festgestellt werden, die sich dabei auch fast vollständig auf die Gehölze entlang der Pfettrach beschränkte. Beim festgestellten Artenspektrum dominierte dabei die in Landshut allgemein häufigste Fledermausart, die Mückenfledermaus. Einzelne Rufsequenzen, wobei noch keine detaillierte Auswertung erfolgte, sind weiterhin der Artengruppe „Bartfledermäuse“ und der Zwergfledermaus zuzuordnen. Darüber hinaus, aber sicher deutlich seltener, ist aufgrund der bekannten Verbreitung und Lebensraumsansprüche auch immer mit weiteren Fledermausarten zu rechnen, z.B. mit dem Großen Abendsegler, der Wasserfledermaus und der Raufhautfledermaus.

Aus den Transektbegehungen, aber auch vor allem aus den durchgeführten Ein- und Ausflugbeobachtungen liegen weiterhin keine Hinweise auf Quartiere im gegenständlichen Gebiet vor.

Haselmaus

Die Haselmaus konnte für die Gehölzstruktur entlang der Pfettrach und des Weiherbachs durch typische Nester und in einem Fall auch durch Sichtnachweis einer Haselmaus, in den zur Erfassung ausgebrachten Niströhren sicher nachgewiesen werden. Allerdings scheint nur eine geringe Populationsgröße vorhanden zu sein, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass noch eine Kontrolle der Niströhren ausstehend ist. Die beprobte Gehölzstruktur stellt dabei auch den günstigsten Lebensraum im Gebiet dar (laubholzbetont, dichter Unterwuchs und reich an fruchttragenden Sträuchern).

Andere Gehölzstrukturen, beispielsweise die Heckenstruktur am Nordrand des Untersuchungsgebiet oder die vorhandenen Einzelbaumstrukturen mit fehlendem Unterwuchs im Ostteil des ehemals gewerblich genutzten Geländes besitzen keine oder allenfalls eine sehr geringe Lebensraumeignung für die Art. Die gegenständliche Population setzt sich vermutlich über das Untersuchungsgebiet hinaus in den Gehölzstrukturen entlang der Pftetrach nach Norden und entlang des Weiherbachs und Franzosengrabens nach Westen fort.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet gelangen Nachweise von Blindschleiche, Zauneidechse und Mauereidechse. Die Blindschleiche ist dabei sicher häufiger und weiterverbreitet als es der einzelne Zufallsfund nahelegt, da es sich um eine versteckt lebende, anspruchslose und weit verbreitete Art handelt, die bei Reptilienerfassungen, sofern keine künstlichen Verstecksstrukturen ausgebracht werden, regelmäßig untererfasst wird. Die Zauneidechse wurde vor allem am Gehölzrand und in der Uferböschung entlang der Pftetrach nachgewiesen. Jungtiere deuten hier auf eine vitale Population hin. Darüber hinaus wurde die Zauneidechse auch im südlichen Untersuchungsgebiet vereinzelt nachgewiesen, wobei hier die Lebensraumeignung vergleichsweise gering ist. Nicht nachgewiesen werden konnte die Zauneidechse hingegen in den Flächen des ehemals gewerblich genutzten Geländes. Allerdings gelangen hier Nachweise der Mauereidechse mit wenigen Individuen ohne Reproduktionsnachweis, wobei es sich sicherlich nicht um ein schützenswertes natürliches Vorkommen handelt. Vermutlich wurde die Art mit Materialtransporten in das Gebiet verfrachtet oder ist von der Bahn-anlage im Norden eingewandert. Mit der Ringelnatter und der artenschutzrechtlich relevanten Schlingnatter ist darüber hinaus zu rechnen. Die Schlingnatter ist dabei von der nördlich gelegenen Bahnanlage belegt und die Ringelnatter ist grundsätzlich weit verbreitet und nicht selten.“

Des Weiteren wurden Amphibien, Heuschrecken, Tagfalter, Nachtkerzenschwärmer untersucht sowie weitere naturschutzfachlich/ -rechtlich relevante Arten wie Biber, grüne Flussjungfer, Bachmuschel und Feldhase.

Aus den Kartiererergebnissen ergeben sich Vermeidungs- Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Maßnahmen sind, wie in der saP beschrieben umzusetzen.

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.

4.2. Bebauungskonzepte

Für die Wohnbebauung wurden unterschiedliche Konzepte erarbeitet, die dem Stadtrat vorgestellt wurden.



Bebauungskonzept der Architekten dreisterneplus GmbH, München mit grabner huber lipp Landschaftsarchitekten, Freising vom März 2021



Konzept Nadler Sperk Reif, Landshut mit Punkthäusern

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung vom 25.06.2021 für die Umsetzung des Konzepts von Nadler Sperk Reif entschieden.

4.3. Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht für den östlichen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO vor, während im westlichen Bereich das Gewerbegebiet bestehen bleibt. Für das Gewerbegebiet werden aus Sicht des Immissionsschutzes entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Nebeneinander von Gewerbegebiet und Wohngebiet zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Baufenster für 16 Wohngebäude mit unterschiedlichen Geschossezahlen und Wohneinheiten festgesetzt.

Im Bereich der Parzellen 1 und 2 (= WA 2) werden die Geschosse EG und 1.OG für die Errichtung einer Parkgarage reserviert. In der dadurch geplanten Quartiersgarage sollen die Stellplätze für die Parzellen 1 bis 6 nachgewiesen werden.

Im Erdgeschoss der Parzelle 3 (= WA 3) werden Anlagen für soziale Zwecke festgesetzt. Dadurch wird dem Bedarf der Stadt entsprochen, hier Flächen für einen Kindergarten zu planen.

Im Erdgeschoss der Parzelle 5 (= WA 4) werden ausschließlich Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO festgesetzt, also die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch die EG-Festsetzung für Parzelle 5 soll an zentraler Stelle im Baugebiet die Möglichkeit eröffnet werden, hier kleinere Läden (z. B. Bäckerei), ein Cafe oder auch Räume für soziale Einrichtungen (z. B. Hausaufgabenbetreuung) einzurichten.

In allen übrigen Geschossen sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig, also Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Wohnnutzungen soll privatrechtlich geregelt werden, dass ein Anteil von mind. 20 % als sozialer Wohnungsbau errichtet wird.

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Es werden zulässige Grundflächen und Geschossflächen für die Gebäudeteile mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt. Dabei ergeben sich insgesamt festgesetzte maximale Grundflächen von 9.100 m² im Bereich des Geschosswohnungsbaus und 8.570 m² im Bereich des Gewerbegebiets.

An Geschossflächen wurden im Geschosswohnungsbau insgesamt maximal 60.800 m² festgesetzt.

Nach § 17 BauNVO ist für die Obergrenze der Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 1,2 genannt. Durch die festgesetzten Geschossflächen wird eine GFZ von 2,27 erreicht. Somit ist der Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ überschritten. Die Überschreitung des Orientierungswerts begründet sich aus dem hohen Wohnraumbedarf der Stadt Landshut insgesamt. Der Stadt Landshut bietet sich hier die Möglichkeit, in attraktiver Lage eine große Anzahl Wohneinheiten zu realisieren, ohne dabei neue Baugebiete auf der „grünen Wiese“ ausweisen zu müssen. Der Bereich ist aus Sicht der Stadt für eine höhere Bebauungsdichte geeignet, da er

- durch die Lage an Flutmulde und Pfettrach sehr gute Freizeitmöglichkeiten in Bezug auf die Naherholung besitzt
- über eine sehr gute Anbindung verfügt, sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch im Hinblick auf ÖPNV, Bahnhofsnähe und Verkehrsanbindung für PKW
- durch das Gewerbegebiet Münchnerau gute Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet

Nach § 17 BauNVO ist für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 genannt. Durch die festgesetzten Grundflächen wird eine GRZ von 0,34 erreicht. Somit ist der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ eingehalten.

Nach § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall liegt die Überschreitung bei Ausnutzung der entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen bei 0,65, somit ist der Orientierungswert für die Überschreitung der GRZ überschritten. Dies ist aus folgenden Gründen tolerierbar: Die festgesetzten Grundflächen entsprechen bezogen auf die Grundstücksfläche einer GRZ von 0,34. Durch die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für eine Tiefgarage wird die überwiegend unterirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ermöglicht, was wiederum zu einer Verbesserung der Freiraumqualität in den Bereichen um die Gebäude beiträgt.

Die maximalen Wandhöhen werden in Bezug auf die Oberkante der Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte festgesetzt. Die einzelnen Wandhöhen wurden basierend auf folgenden Annahmen ermittelt: Geschosshöhe 2,90 m, Abstand FFB EG – OK Straße 0,5 m, Konstruktionshöhe Attika oberstes Geschos 0,5 m.

Die Gebäudelage wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Stadt Landshut hat sich auch für dieses Baugebiet das Ziel gesetzt, dass ein Anteil von 20 % als geförderter Wohnraum entsteht. Dieser Anteil der Wohnfläche ist entsprechend den Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau zu erstellen, die Fördermittel sind zu beantragen und in Anspruch zu nehmen.

Damit wird die Stadt Landshut auch ihrer sozialen Verantwortung gerecht, das Wohnraumangebot auch für den Bevölkerungsanteil mit niedrigerem Einkommen zu verbessern.

Die Realisierung der sozialen Wohnraumerstellung ist Gegenstand des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Planungsbegünstigten. In diesem Rahmen wird die Realisierung durch Fristen, eine Sicherungshypothek sowie die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit abgesichert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird je Baufenster festgesetzt. Dabei werden 9 Vollgeschosse am westlichen Rand festgesetzt, die Geschoszahl nimmt dann nach Osten hin ab, um am östlichen Rand die Gebäude mit 5 bis 7 Geschossen niedriger zu halten. Aufgrund des relativ hohen Baumbestands entlang der Pflanztrach werden die Gebäude vom Baugebiet Löschenbrand aus nur an wenigen Stellen zu sehen sein.

Die Festsetzung der Wandhöhen im Gewerbegebiet erfolgt entsprechend dem Bestand.

4.3.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblatts nicht festgesetzt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)

Das städtebauliche Konzept wird unter 4.3.1. erläutert. Aus diesem Konzept und aus den geplanten Baukörperhöhen ergeben sich geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen insbesondere in den Bereichen der Parzellen 13 bis 16.

Die Abweichung von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO ist aufgrund der beabsichtigten Verdichtung und städtebaulichen Wirkung als annehmbar einzustufen. Auf § 9 Abs 1 Nr. 2a BauGB wird verwiesen, Im Laufe des Verfahrens wird ein Belichtungs- und Belüftungsnachweis erstellt.

4.3.4. Nebenanlagen

Aus städtebaulichen, gestalterischen und grünordnerischen Gründen, insbesondere um Freiflächen nicht unnötig und kleinteilig zu zerteilen, sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO räumlich in die Hauptgebäude und Flächen für Tiefgaragen integriert und somit nur innerhalb der Bauräume realisiert werden. Sie sind

außerhalb der Bauräume deshalb nicht zulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellanlagen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO, Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag, sowie gem. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut nicht notwendige und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen.

Alle zulässigen Nebenanlagen sind durch Grünstrukturen in das Gestaltungskonzept zu integrieren.

Das Ziel dieser Regelungen ist es, im Planungsgebiet eine dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept entsprechende, klare Ordnung zu schaffen, die Versiegelung auf ein Minimum zu begrenzen. Die Freiflächen sollen vorrangig für eine qualitätvolle Durchgrünung und die Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen.

4.4. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dachform wird für die geplanten Gebäude ein extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt. Auf den zweigeschossigen Teilbereichen der Quartiersgarage (Parzellen 1 und 2) und auf den eingeschossigen Teilbereichen des Kindergartens (Parzelle 3) besteht außerdem die Möglichkeit der Anlage von Dachterrassen.

Auf den Dachflächen aller Hauptgebäude sind Kollektorflächen zur Solarenergienutzung zulässig und mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.

4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan ermöglicht eine umweltgerechte Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich von Eingriffen. Parallel können Klima und Regenwasserrückhaltung bzw. -management in zukunftsorientiertem Sinne umgesetzt werden. Insgesamt soll das Wohngebiet selbst bereits einen möglichst großen Erholungsnutzen für die Bewohner haben und ebenso Lebensraum verschiedener Tierarten sein.

Die momentan vorhandenen Grünstrukturen beschränken sich auf die Ränder des Gebietes. Um einen wertvollen Lebensraum für Mensch und Tier zu gestalten, müssen diese Strukturen ergänzt und in bzw. durch die Bebauung gezogen werden.

Die Gebäudestellung im Norden wurde so gewählt, dass die Straßenraumbegrünung erhalten werden kann. Sollte es dennoch zu vorhabensbedingten Ausfällen oder Schäden im Bestand kommen, sind die Gehölze zu ersetzen. Ziel ist ein repräsentativer Auftakt des Wohngebietes, der die innere Durchgrünung bereits am Eingang erkennen lässt.

Entlang des Grünzuges im Osten können durch die geplanten Baumaßnahmen nicht alle Bäume erhalten werden. Die zu fällenden Bäume sind zu ersetzen und der Grünzug ist so zu ergänzen, dass eine geschlossene Struktur mit Bäumen und Sträuchern entsteht. Die zu ersetzenden Bäume sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Die Heckenstrukturen im Süden sind hinsichtlich Verkehrssicherheit zu prüfen, zu pflegen und ebenso zu ergänzen. Auf beiden Seiten sind Strukturen für die bereits vorhandenen Tierarten zu entwickeln. Ziel ist es eine umrahmende, strukturreiche und gesunde Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern zu schaffen.

Das Konzept der inneren Durchgrünung beruht auf folgenden Punkten.

- Alle Verkehrsflächen (Straßen und (Fuß-)Wege) sind von Bäumen zu begleiten.
- Die Erschließungsstraße wird umlaufend von einem 5 m breiten Grünstreifen, der als Multifunktionsfläche dient, begleitet. Mögliche Stellplätze auf diesen Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (Schotterrassen, Rasenfugenpflaster). Um eine ausreichende Beschattung und eine durchgängige Baumreihe zu gewährleisten ist ein Baum pro 4 Stellplätze zu pflanzen.
- Auf der anderen Seite der Erschließungsstraße verläuft eine 3 m breite Grünfläche, welche als Graben ausgebildet wird und zur Sammlung des

Oberflächenwassers der angrenzenden Verkehrsflächen dient. Die Mulde ist mit einer standortangepassten Wiesenansaat oder auch Staudenmischpflanzungen zu gestalten und zu erhalten.

- Randbereich zur öffentlichen Erschließung sind offen mit Wiesenstreifen oder Staudenmischpflanzungen auf entsprechenden Substratmischungen zu gestalten.
- gebäudenaher private Grünflächen können parkähnlich, offen oder auch gärtnerisch gestaltet werden.
- Ein mind. 10m breiter Streifen privater Grünflächen zwischen den Gebäuden ist parkähnlich, offen zu gestalten. Diese Gestaltung verbindet die Bebauung im Inneren. Bäume bilden das Grundgerüst der Gestaltung, das durch Heckenstrukturen ergänzt wird. Dadurch entstehen Räume in den Freiflächen und zugleich struktureicher Lebensraum für verschiedene Tierarten.
- Muldenflächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen sind als multifunktionale Parkflächen zu gestalten.
- Auf freien Flächen mit großem Wurzelraum sind Gehölze 1. und 2. Ordnung zu verwenden. In beengten Bereichen vor Gebäuden sind auch Bäume 3. Ordnung zulässig.
- Auf Tiefgaragen sind ausschließlich Bäume 3. Ordnung und Großsträucher zu pflanzen. Die Substrathöhe ist an Gehölzstandorten zu erhöhen. (vgl. auch Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut)
- Die Abstände zwischen den Bäumen sind entsprechend ihrer Wuchsgröße sinnvoll zu wählen, um dem jeweiligen Gehölz einen angemessenen Entwicklungsraum zu bieten.
- Strauchpflanzungen als Ergänzung sind zulässig und erwünscht.
- Ziel: für eine hohe Wohnqualität die Grünstrukturen von innen und außen vernetzen, den Grünanteil auf allen Flächen maximieren, die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduzieren

Die Erschließungsplanung ist so zu gestalten, dass Baumstandorte entsprechend des beschriebenen Konzeptes umzusetzen sind. Leitungstrassen sind außerhalb der beschriebenen Baumstandorte anzuordnen.

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) in der jeweilig gültigen Fassung.

4.6. Erschließung

4.6.1. Verkehrserschließung

Die KFZ-Erschließung des Areals erfolgt ausschließlich über die Jenaer Straße, von der aus durch zwei Abzweigungen nach Süden eine ringförmige Erschließungsstraße geplant wird. Dies U-förmige Straße wird im inneren als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Zur zusätzlichen Entschleunigung des Verkehrs sind bauliche und optische Verengungen im Straßenverlauf auszuführen.

Parallel zur Erschließungsstraße verläuft auf einer Seite ein Grünstreifen mit 5,0 m Breite, der zur Baumpflanzung, Niederschlagswasserrückhaltung und auch in Teilflächen für öffentliche Stellplätze genutzt werden soll. Auf der anderen Seite der Erschließungsstraße verläuft ein ca. 5,0 m breiter Grünstreifen der gleichzeitig als Mulde und somit zur Straßenentwässerung genutzt wird.

Fußwege verlaufen im Innern des Baugebiets, unabhängig von der Straßenerschließung, so dass ein eigenständiges Fußwegenetz entsteht, das Verbindungen zum bestehenden „Dammweg“ am östlichen und südlichen Rand und im weiteren Verlauf zum Wegenetz in der Flutmulde herstellt.

Das Planungsgebiet wird durch eine Buslinie an den ÖPNV angeschlossen. Der Hauptbahnhof befindet sich in etwa 3,5 km Entfernung (über Rennweg). Autobahnanschluss Landshut-Nord ebenfalls in etwa 3,5 km Entfernung.

4.6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Am Änderungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im gesamten Gebiet. *In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt. (wird entsprechend der Stellungnahmen ergänzt).*

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.

Entwässerungseinrichtungen

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser „...orts-nah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.“

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist nach Möglichkeit vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen. Die u. U. notwendigen Rückhalteeinrichtungen, sind ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollte eine Versickerung jedoch nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in entsprechend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen zu puffern und gedrosselt, gem. Angaben der Stadtwerke und Vorgaben des Wasserrechts in das Kanalsystem einzuleiten.

Weiterhin gilt:

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. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

Zur maximalen Regenrückhaltung und Nutzung des Regenwassers sind folgende Maßnahmen dargestellt:

- Straßenbegleitende Mulde zur Sammlung von Oberflächenwasser der Erschließungsstraße und Gehwege
- Multifunktionsflächen entlang der Erschließungsstraße mit versickerungsfähigen und unversiegelten Flächen
- Großflächige, breite, sanft ausgeformte Mulden im Gelände als Pufferbereiche für Starkregenereignisse, die ebenso multifunktional genutzt werden können
- Grabensystem entlang der östlichen Bebauung als Pufferbereich und Versickerungsfläche
- Konzept Schwammstadt – Regenwasser sammeln, Pflanzflächen bewässern und zur Grundwasserneubildung versickern; untereinander korrespondierende Rückhalte- und Versickerungssysteme kombiniert mit einem Pflanzkonzept, Verwendung sickerfähiger Materialien und Bodenaufbauten.
- Verwendung von Baumrigolen oder diesen entsprechende Konzepte im Tragschicht- und Substrataufbau

4.6.3. Sonstige Leitungstrassen

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

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

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

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

Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von 5 m.

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

Dabei ist zu berücksichtigen,

- dass durch Windeinwirkungen die Seile der Leitungen ausschlagen,
 - dass Trag- und Lastaufnahmemittel ausschlagen,
- dass Anker- und Zugseile nicht in die Leitung fallen oder schnellen dürfen.

2. Im Leitungsbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit E.ON Netz GmbH zulässig.

3. Bauzäune in der Nähe von Leitungsmasten sind aus nichtleitendem Material (2.8. Holz oder kunststoffummanteltem Maschendraht) herzustellen. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine elektrisch leitende Verbindung zu Mastteilen bzw. zur Masterdungsanlage (erdverlegte Bandeisen I) entsteht.

4. Sollte dennoch auf Baumaschinen, Fahrzeuge, Gerüste und dergleichen ein Stromüberschlag erfolgen, dürfen diese von Personen weder verlassen, noch vom Boden aus berührt werden. Beim Verlassen der Baumaschine, des Fahrzeuges oder des Gerüsts und bei Annäherung von außen besteht Lebensgefahr!

Baumaschinen, Fahrzeuge und Gerüste dürfen erst dann verlassen oder vom Boden aus berührt werden, wenn die Abschaltung der Leitung sichergestellt bzw. der erforderliche Schutzabstand wiederhergestellt ist.

5. Im Bereich elektrischen Freileitungen dürfen keine leicht brennbaren Stoffe gelagert werden.

6. Für weitere Auskünfte stehen wir jederzeit zur Verfügung.

E.ON NETZ GmbH
 Betriebszentrum Bamberg
 Leitungen
 Luitpoldstr. 51
 96052 Bamberg
 Tel: 0951-82-4341
 Fax: 0951/826-4349

4.6.4. Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehruzufahrt und Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Der Abstand von einer Feuerwehruzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

4.6.5. Weitere Infrastruktur

Hans-Leinberger-Gymnasium im angrenzenden Stadtteil „West“, (per Fahrrad durch die Flutmulde auf kurzem Weg erreichbar), Staatliche Wirtschaftsschule an der Oberndorfer Straße.

In der Weilerstraße befindet sich eine Zweigstelle der Stadtbücherei.

Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe im Gewerbegebiet Münchnerau.

4.6.6. Abfallentsorgung

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

4.6.7. Geländemodellierung

Das, an den Außengrenzen betrachtete Gelände ist als nahezu eben zu beschreiben. Entlang der Bestanderschließung im Osten lässt sich eine leichte Geländemulde von durchschnittlich einem Meter erkennen. Bei der späteren Bebauung wird diese Senke im Gelände durch Auffüllungen ausgeglichen sein. Diese Auffüllungen sollen entlang der Ostgrenze so gestaltet werden, dass eine Mulde zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung entsteht.

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 hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

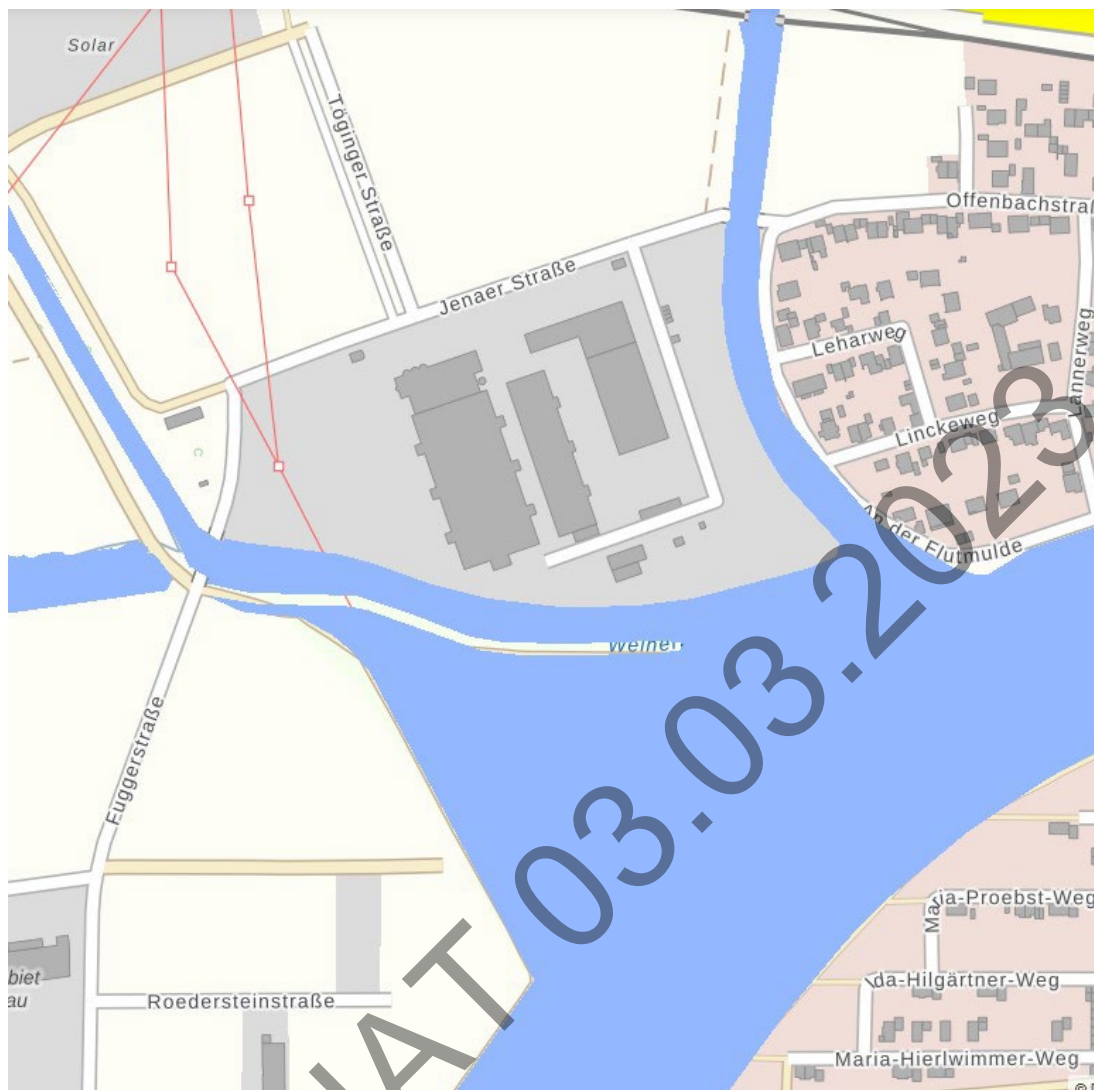
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird. 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.

6. Bodenverhältnisse

6.1. Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Südlich grenzt das Überschwemmungsgebiet der Flutmulde an, das auch den Bereich der Pfettrach im Osten betrifft. Der Änderungsbereich ist durch den bestehenden Damm im Süden und Osten von den Überschwemmungsgebietsflächen abgeschirmt.



Auszug aus dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt, blauschraffierte Flächen HQ100 - Gefahrenflächen

Für das unverschmutzte Niederschlagswasser wird eine Versickerung auf dem Grundstück festgesetzt.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Laut DWA-M 153 ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung.

Informationen dazu finden Sie im Internetdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Landesamtes für Umwelt unter <http://www.iug.bayern.de>.

6.2. Baugrube und Wasserhaltung

Auf der Grundlage des o. g. höchsten Grundwasserpegels ist es möglich, dass für den Baubetrieb eine Wasserhaltung im Baugebiet erforderlich wird. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

6.3. 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. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

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

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

Es ist anzustreben, so wenig Material wie möglich von der Baustelle abzufahren. Die Höhenlage des Erdgeschoßes ist dabei ausschlaggebend.

7. Immissionsschutz

7.1. Blendwirkung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten zu Blendwirkungen an der jeweils gegenüberliegenden Bestandsbebauung kommt. Die genaue Positionierung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten kann aber erst im Rahmen der konkreten Objektplanung festgelegt werden. Auch deshalb sind im Bebauungsplan größere Bereiche für Garagenein- und ausfahrten festgelegt.

8. Altlasten

Der Stadt Landshut sind keine Altlasten im Änderungsbereich bekannt.

9. Kampfmittel

Von der Stadt Landshut wurde eine Sichtung des Historischen Bildmaterials aus der Befliegung 1945 durchgeführt. Diese hat keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen für den Änderungsbereich ergeben.

10. Bodenordnung

Zwischen der Stadt Landshut und der Grundstückseigentümersin sind bereits vor Verfahrensbeginn vertragliche Regelungen getroffen worden, die den Eigentumsübergang der öffentlichen Bedarfsflächen zur Stadt Landshut sicherstellen. Weitere Regelungen von Grundstücksangelegenheiten sind nicht notwendig.

11. Denkmalschutz

11.1. Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

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

Bei einer durchschnittlichen Zahl von 4 WE pro Geschöß und 2 WE im obersten Geschöß werden durch die Planung insgesamt 420 Wohneinheiten zugelassen. Je Wohneinheit werden 2,3 EW zum Ansatz gebracht. Das ergibt insgesamt $420 \times 2,3 \text{ EW} = 966 \text{ EW}$.

Umwelt:

Durch den Teilrückbau des Betriebsgeländes wird die Flächenversiegelung reduziert und im Zuge der Neuplanung auf eine Minimierung der versiegelten Flächen geachtet.

Dach- und Tiefgaragenflächen dienen als Retentionsraum für Niederschlagswasser, das gedrosselt abgegeben und versickert werden kann. Straßenbegleitende und flächige Mulden sind Teil des Regenrückhaltekonzeptes.

Das Konzept Schwammstadt greift.

Es werden Aufenthaltsangebote, Spielräume und Begegnungsflächen geschaffen, die durch eine attraktive Durchwegung gut erreichbar sind.

Vorhabensbedingte Gehölzrodungen werden vor Ort kompensiert. Bestehende Grünstrukturen werden gemäß Verkehrssicherheit gepflegt und ergänzt.

Es entsteht ein, die gesamte Bebauung durchziehendes Netz an Gehölzstrukturen und somit hohe Wohnqualität.

Bei der Verwendung von Gehölzen wird darauf geachtet vorwiegend heimisch aber insbesondere klimaresiliente Arten zu verwenden.

Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut sorgt für die Verbreitung gebietsheimischer Pflanzen.

Artenschutzrechtlicher Konflikte werden vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen durch ausgewählte Maßnahmen (*entspr. noch folgender saP*)

1. Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz der vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen vor vorhabensbedingten Schäden durch geeignete Maßnahmen
- Beachtung der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen. Erforderliche Gehölzfällung nur zw. 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit

und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen. Ausnahmen sind nur nach Abstimmung mit der UNB möglich.

- Reduktion von Lichtemissionen durch
 - Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
 - Verwendung zielgerichteter, nach unten strahlender Beleuchtung
 - Wahl geeigneter (UV-armer) Leuchtmittel
 - keine Beleuchtung von potentiellen Fledermausquartieren und Ersatzkästen
- weitere Maßnahmen zur Fassadengestaltung und Anbringung von Nistkästen etc. entspr. saP (ist noch in Bearbeitung)

2. Ausgleichsmaßnahmen

2.1 Aufrechterhaltung des Quartierpotentials für Fledermäuse und Vögel durch

- Ersatzkästen im verbleibenden Gehölzbestand und an Gebäuden wie folgt beschrieben:
 1. Anbringung von 5 Kastengruppen zu je 3 Fledermauskästen an neuen Gebäuden: Da Quartierpotenzial an den Gebäuden hauptsächlich für spaltenbewohnende Fledermausarten vorhanden ist, erfolgt die Anbringung selbstreinigender Flachkästen, die bei Bedarf auch fassadenintegriert angebracht werden können (bei rauer Holzfassade auch Fledermausbretter möglich). Die Kästen sollten in ausreichender Höhe bei freiem Anflug in unterschiedlichen Expositionen (nicht nordexponiert) in neuen Gebäuden eingeplant werden (möglichst nicht über konfliktreichen Bereichen wie Gebäudeeingängen, Balkonen o.ä.). Auf eine direkte Anstrahlung der Kästen mit Licht ist zu verzichten.
 2. Im verbleibenden Gehölzbestand sind als Ausgleich für die 5 verlorengehenden Strukturen mit höherem Quartierpotential (Spechthöhlen) Fledermauskästen im Verhältnis 1:3, d.h. insgesamt 15 Kästen, fachgerecht anzubringen. Empfehlenswert ist die Anbringung im Bereich des Gehölzstreifens entlang der Pfettrach bzw. dem Weiherbach. Es werden Fledermauskästen mit unterschiedlicher Bauart und Eignung verwendet (Flachkästen, Rundkästen, Großraumkästen). Die Kästen sollten in ausreichender Höhe bei freiem Anflug in unterschiedlichen Expositionen (nicht nordexponiert) angebracht werden und so das ein freier Einflug garantiert ist.
 3. Fachgerechtes Anbringen von insgesamt 10 Ersatznistmöglichkeiten (Niststeine, Brutnischen) für gebäudebrütende Vogelarten an neuen Gebäuden, die bei Bedarf auch fassadenintegriert angebracht werden können (möglichst nicht über konfliktreichen Bereichen wie Gebäudeeingängen, Balkonen o.ä.). Zusätzlich sind zum Ausgleich absehbarer Brutplatzverluste des Feldsperlings geeignete Ersatznistkästen (z.B. spezielle Sperlingskoloniekästen) an den Neubaugebäuden vorzusehen, die auch fassadenintegriert angebracht werden können (möglichst nicht über konfliktreichen Bereichen wie Gebäudeeingängen, Balkonen o.ä.).
 4. Im verbleibenden Gehölzbestand sind als Ausgleich für die 5 verlorengehenden Strukturen mit höherem Brutplatzpotential (Spechthöhlen) Vogelnistkästen im Verhältnis 1:3, d.h. insgesamt 15 Kästen, fachgerecht anzubringen. Empfehlenswert ist die Anbringung im Bereich des Gehölzstreifens entlang der Pfettrach bzw. dem Weiherbach. Es werden Höhlennistkästen mit unterschiedlicher Bauart und Eignung verwendet.
- dauerhafter Erhalt der Ersatzkästen durch Fachpersonen (Wartung und Ersatz bei Verlust)

3. CEF Maßnahmen (vorgezogenen Maßnahmen)

Haselmaus-Lebensräume

- Vergrämung der Haselmaus vor Beginn der Baumaßnahme / Fällungen
- Schonende Fällung der entspr. Bäume und Sträucher sowie Entfernung des Fällgutes zw. 1. Okt. bis 28./29. Feb.
- Rodung der Wurzelstöcke ab Anfang Mai
- Ausgleich der verlorenen Haselmauslebensräume durch Aufwertung der Neuanlage vor Beginn der Fällungen.

Grundwasser:

Durchflussmöglichkeit des Grundwassers wird deutlich verbessert durch den Rückbau der Schmaldichtwand im Grundwasserbereich, Teilabriss der Bestandsgebäude inkl. großflächigem Kellergeschoß.

Neubau von Gebäude mit einem Mindestabstand zw. Grundwasser und UK Tiefgarage von 0,50 m (MHGW von 489,00 müNN)

Reduzierung der Volumen unterirdischer Gebäudeteile.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich

60856 m²

Nettobauland Wohnen

26788 m²

Gewerbeflächen

17486 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche

2761 m²

Fuß- und Radwege

1032 m²

Fußwege in Grünflächen

1728 m²

Container-Standplatz

75 m²

Straßenbegleitgrün

1806 m²

Grünzug

9142 m²

Wasserfläche

38 m²

16582 m²

16582 m²

Private Flächen Wohngebiet:

Grundfläche Bebauung

9100 m²

Multifunktionsstreifen 2110 m²

davon private Grünfläche (50%)

885,5 m²

davon Stellplätze (50 %)

885,5 m²

Sonstige private Grünfläche (ohne TG)

8591 m²

Sonst. priv. Stellplätze (KiGa)

213 m²

Fußwege privat

906 m²

Tiefgarage zus. Flächen

6207 m²

26788 m²

26788 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)

GRZ

9100 m²

26788 m²

=

0,34

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Tiefgaragen und private Verkehrsflächen)

GRZ

17348,5 m²

26788 m²

=

0,65

Geschossfläche

(Gebäude, Garagen, Durchgang, Fahrradgebäude,
Dach TG-Rampe)

GFZ

60800 m²

26788 m²

=

2,27

Flächen Gewerbegebiet:

Grundfläche Bebauung

8570 m²

private Grünfläche

4334 m²

Priv. Verkehrsfläche

2534 m²

Priv. Stellplätze

2048 m²

17486 m²

17486 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)

GRZ

8570 m²

17486 m²

=

0,49

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude und private Verkehrsflächen und Stellplätze)

GRZ

13152 m²

17486 m²

=

0,75

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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 560), 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 03.03.2023
STADT LANDSHUT

Landshut, den 03.03.2023
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor