



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“

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

1. Allgemeines

Neben einer Vielzahl kleiner Weiler und Einzelgehöfte existieren auch noch einige Dörfer im Hügelland wie z. B. Schweinbach, die sich ihren dörflichen Charakter teilweise bewahren konnten. Allerdings hat Schweinbach durch Neubauten seinen typischen Charakter weitgehend verloren.

Das zu beplanende Gebiet im Ortsteil Schweinbach, östlich der Wildbachstraße ist geprägt durch die heterogene Baustruktur aus Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen. Als Dachform ist größtenteils Satteldach anzutreffen.

Das Planungsgebiet weist darüber hinaus eine Problematik im Bereich der Erschließung auf. Der überwiegende Teil der Straße „Am Föhrenanger“ ist eine Privatstraße. Über ein Geh- und Fahrrecht besteht für die Anlieger die Möglichkeit ihre Grundstücke zu erreichen. Die Abzweigung Richtung Nordosten ist in Besitz der Anlieger. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Straßenbreite von 3 Metern in Teilbereichen der Straße „Am Föhrenanger“ unterschritten wird. Das Gebiet wird über diese Straße von den Stadtwerken versorgt. Die Entwässerung erfolgt über private Kanäle, deren Verlauf der Stadt Landshut nicht bekannt ist. Im Bereich „Am Föhrenanger Nr. 1“ besteht eine private aufgelassene Klärgrube. Diese wurde zu einem Durchlaufschacht umfunktioniert und leitet das Abwasser in den öffentlichen Kanal, der sich im öffentlichen Teil der Straße „Am Föhrenanger“ befindet.

Zudem besteht gemäß dem „Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement“ ein hohes bis sehr hohes Risiko an den Nebengebäuden des Anwesens „Am Föhrenanger Nr. 11“. Diffus ablaufendes Wasser aus den Hanggebieten im Nordosten und Südwesten führen zu weiteren Betroffenheiten von Gebäuden.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass aufgrund mehrerer eingehender Bauanträge zu erwarten ist, dass die Nachverdichtung im Quartier weiter voranschreitet, zum Teil in einem Maß, das über die städtebaulichen Ziele und die Funktionsfähigkeit der Erschließung hinausgeht.

Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan und Landschaftsschutzgebiete

Der Regionalplan weist entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Südliche Isarleite“ aus. Das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Hügelland östlich Schweinbach – Stadtgrenze – St 2045“ liegt ebenfalls an der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes. Zudem verläuft nordwestlich sowie entlang des Geltungsbereiches das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“. Die dargestellte Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes aus dem vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz durchgeführten Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß Regionalplan (Region 13 Landshut) befindet sich nördlich und westlich des Geltungsbereiches ein Bannwald, der laut dem Waldentwicklungsplan für das Klima (Erhaltung einer spezifischen Ausprägung) bedeutend ist. Zudem befand sich das Planungsareal in einem geschützten Landschaftsbestandteil. Nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz wurde es für sinnvoll erachtet die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ anzupassen. Das Änderungsverfahren zur Herausnahme der sich mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ überschneidenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“ wurde bereits durchgeführt. Zudem grenzt im Nordosten eine Acker- und Grünlandfläche an den Geltungsbereich. Im Süden grenzt die Hauptverkehrsstraße „Wildbachstraße“ an. Im Geltungsbereich wird gemäß Flächennutzungsplan noch zusätzlich im Bereich der Wildbachstraße 27 eine Waldfläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung enthält und die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bis auf die eingetragene Waldfläche entwickelt wird. Da sich jedoch im Bereich der dargestellten Waldfläche das Gebäude „Wildbachstraße 27“ befindet, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet als Siedlungsfläche sowie die angrenzenden Gebiete gemäß dem Flächennutzungsplan. Lediglich in Nord- und Südosten stellt der Landschaftsplan eine Schneise für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente dar.

2.4 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 Flächen, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt werden (ca. 7.600 m²), überschreiten die für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m² nicht. 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 beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche getroffen. Da auch keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen wird, liegt ein einfacher Bebauungsplan vor. Die zulässige Grundfläche richtet sich somit wie bisher nach § 34 BauGB; es ergibt sich somit keine diesbezügliche Änderung und dementsprechend auch kein zusätzlicher Eingriff durch den Bebauungsplan. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Schweinbach im Stadtteil Schönbrunn und umfasst 26.902 m². Es grenzt überwiegend an Landschaftsschutzgebiete an. Somit wird das Planungsgebiet ringsum durch Waldbestand begrenzt mit Ausnahme des angrenzenden Grünlandes im Nordosten. Im Süden bzw. Südwesten wird die Geltungsbereichsgrenze durch die Haupterschließungsstraße „Wildbachstraße“ markiert.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gebiet im Ortsteil Schweinbach, östlich der Wildbachstraße ist geprägt durch die heterogene Baustruktur aus Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen. Als Dachform ist größtenteils Satteldach anzutreffen.

Die topographische Situation im Geltungsbereich ist als stark hügelig anzusehen. Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten stark an. Das Gebiet lässt sich in zwei Bereiche aufteilen. Der südöstliche Teilbereich stellt sich als der flachere Teil dar. Es weist eine Höhenlage von 405m üNN bis 420m üNN auf, während der nordwestliche Hangbereich deutlich steiler ist. Dieser Bereich steigt steil bis auf eine Höhe von ca. 420m üNN bis 450m üNN an. Der Hang ist bis auf vereinzelte freie Grundstücke komplett bebaut, die von Stichstraßen erschlossen werden.

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens analysiert, und zwar nach den Kriterien Art der Nutzung, bebaute Grundfläche (Hauptgebäude), Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten sowie Dachform und -neigung. Weitergehende Analysen waren im Hinblick auf die Erreichung des Ziels und Zwecks der Planung nicht notwendig.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich ein einheitliches Bild. Die vorhandene Bebauung ist ausschließlich dem Wohnen gewidmet. Dementsprechend ist, den Kriterien der

BauNVO folgend, das Planungsgebiet als faktisches allgemeines Wohngebiet mit Tendenz zum reinen Wohngebiet anzusehen.

Bei der Grundfläche der bestehenden (Haupt-)Gebäude ergibt sich ein differenzierteres Bild. Diese bewegt sich entsprechend den Ermittlungen auf Basis der digitalen Flurkarten in einem Bereich von ca. 90m² bis ca. 249m². Die meisten Gebäude (12 Stk.) weisen zwar eine Grundfläche von 130m² bis 215m² auf, trotzdem ist keinerlei Tendenz für eine einigermaßen einheitliche oder gleichmäßige Gebäudekubatur im Planungsgebiet zu erkennen.

Die Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich bewegt sich zwischen eins und drei. Hierbei ist aber zu beachten, dass zum einen die Lage im Hang und zum anderen die Ausformulierung der Dachbereiche regelmäßig dazu führt, dass tatsächlich vorhandene und auch sichtbare Geschosse baurechtlich nicht als Vollgeschosse zu werten sind. Der überwiegende Teil der Bebauung verfügt über zwei Vollgeschosse, ein Vollgeschoss sind in 7 Fällen vorhanden, drei Vollgeschosse in 2 Fällen.

Bezüglich der im Planungsgebiet vorhandenen Bauweise ergibt sich ein durchaus einheitliches Bild. Es ist ausschließlich offene Bauweise vorhanden, und hier überwiegt die Form des Einzelhauses. Zusätzlich gibt es ein Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Auch bei der im baulichen Bestand vorhandenen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ergibt sich ein sehr einheitliches Bild. Die Gebäude weisen meist eine, gelegentlich zwei Wohneinheiten auf. Im gesamten Planungsgebiet gibt es nur zwei Fälle mit mehr als zwei Wohneinheiten: die Wildbachstraße 24b und c weisen gleich sechs Wohneinheiten auf.

Differenziert zeigt sich das Bild im Hinblick auf die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen. Am häufigsten sind im Geltungsbereich Satteldächer zu finden (15 Fälle), gefolgt von Flachdächern und vereinzelt Pultdächern. Die Dachneigungen der Sattel-, Flach- und Pultdächer bewegen sich zwischen ca. 5° und 40°; die Neigungen der vorhandenen Pultdächer nähern sich teilweise bis an die Grenze des Flachdaches an und erreichen max. 28° Neigung. Die anderen Formen des geneigten Daches sind keine Schwerpunktbildung bei den vorhandenen Dachneigungen abzulesen. Teilweise finden sich an einem Gebäude auch unterschiedliche Neigungen einer bzw. mehrerer Dachformen.

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass im Planungsgebiet eine sehr differenzierte Struktur von Baukörpern vorhanden ist, die ihre größte Einheitlichkeit in den Bereichen Art der Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten und Bauweise aufweisen.

Den Ausführungen des ABSP aus dem Jahr 1997 lässt sich folgendes entnehmen:

Die angrenzende Fläche nordwestlich des Geltungsbereiches ist von hoher Bedeutung für die Frischluftproduktion, während die Fläche südöstlich des Geltungsbereiches eine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion hat. Die Kaltluftabflüsse fließen aus diesem Bereich Richtung Nordwesten in den Siedlungsbereich Schweinbach.

Die Haupteinschließung erfolgt über die im Süden liegende „Wildbachstraße“. An diese Straße bindet die interne im Geltungsbereich liegende Erschließung über die Straßen „Am Föhrenanger“ an. Der überwiegende Teil der Straße „Am Föhrenanger“ ist eine Privatstraße. Über ein Geh- und Fahrrecht besteht für die Anlieger die Möglichkeit ihre Grundstücke zu erreichen. Die Abzweigung Richtung Nordosten ist in Besitz der Anlieger. Diese geht am Straßenende in einen Feldweg über, der zum einen der Erschließungsweg für die angrenzende landwirtschaftliche Fläche und zum anderen ein Teil des Wegenetzes im angrenzenden Wald ist. Der an die Wildbachstraße anschließende Teil ist als öffentliche Dorfstraße ausgewiesen. Der Geltungsbereich beinhaltet entlang der südöstlichen Grenze eine zusätzliche Erschließung für die Gebäude „Wildbachstraße 26 und 26a“ sowie „Am Föhrenanger 11“. Zudem geht diese Straße wiederum in einen Feldweg über, der in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet führt. Von dieser Erschließungsstraße zweigt eine weitere Stichstraße Richtung Südosten ab, die das Gebäude „Wildbachstraße 27“ erschließt.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Isar-Inn-Hügelland in der Naturraum-Untereinheit des Tertiärhügellandes zwischen Isar und Inn. Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt

Landshut wird das Tertiärhügelland im Süden und Südosten des Stadtgebietes mit hauptsächlich nach Westen und Süden ausgerichteten Steilhängen und dem verzweigten Talnetz bzw. den asymmetrischen Talquerschnitten näher beschrieben.

Die Einheit schließt nach Südosten an die Hangleiten an und umfasst die 400-500m hohen Hügel zwischen der Isar und der südlichen Stadtgebietsgrenze. Der Untergrund des Hügellandes besteht aus miozänen Vollschortern mit sandig-kiesigen Zwischenlagen und eingelagerten, bis zu 6m mächtigen Mergeln. In den tief eingeschnittenen Talzügen tritt der Vollschorter zutage. In den asymmetrischen Seitentälchen fließen kleinere teils stark verbaute (z.B. Roßbach), teils naturnahe Bäche in Richtung Isar (z.B. Schweinbach). Die Talauen des Schweinbaches werden als Grünland genutzt. Zwischen den Tälchen mit steilen westexponierten- und flachen ostexponierten Hängen erstrecken sich langgestreckte Hügel und Höhenrücken. Dementsprechend ist die Bodenzusammensetzung recht unterschiedlich; den lößlehmhaltigen, fruchtbaren ostexponierten Hängen liegen die kargen, trockenen Sand- und Kiesböden der westexponierten Hänge gegenüber. Dies bedingt eine typische Nutzungsabfolge, die heute noch z.B. im Schweinbachtal ablesbar ist: Die steilen Hänge sind wie auch die Hügelkuppen mit Laubmischwald oder Fichtenreinbeständen bestockt, auf den flachen Hängen wird auf tiefgründigen Braunerden Ackerbau betrieben.

Heute spiegelt das Tertiärhügelland eine von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Kulturlandschaft wider, in der die Siedlungen weitgehend ihren dörflichen Charakter erhalten haben. Aufgrund des stark bewegten Reliefs sind an den Steilhängen noch Reste extensiv genutzter Biototypen vorhanden. Während ausgeprägte Heckenlandschaften fehlen, finden sich vor allem auf süd-, südost- und südwestexponierten Hängen noch Magerwiesen und Magerasen. Auch das großflächige Gebiet des ehemaligen Standortübungsplatzes wird seit längerem nur extensiv als Schafweide bewirtschaftet und prägt mit Magerwiesen, Gehölzen und Streuobstbeständen die Landschaft.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bis auf die im Süden angrenzende Haupterschließung „Wildbachstraße“ ausschließlich Wald. Lediglich im Nordosten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Norden und Westen befindet sich das Wildmaisholz, während sich das Michaeliholz sich von Norden Richtung Osten erstreckt. Der ehemalige Standortübungsplatz Landshut umschließt zusammen mit der Isarleite das Wildmaisholz, das Michaeliholz und das Moosholz von Westen über Norden nach Osten als Naturschutzgebiet NSG-00593.01 „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“. Gemäß der Waldfunktionskarte übernehmen die umliegenden Wälder folgende Funktionen: Erholungswald, Schutzwald für Lebensräume, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand, Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima sowie Bodenschutzwald. Das FIN-Web vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zeigt für den Bereich in dem sich das Planungsgebiet befindet eine potenzielle natürliche Vegetation mit der Kennung L6b auf: „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“.

Aufgrund der vorhandenen Vegetation befinden sich gemäß der zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung gültigen Biotopkartierung diverse Biotope unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Im Einzelnen sind dies folgende:

- LA-0155-001: Waldbestand östlich Schweinbach,
- LA-0152-001: 2 Linden um einen Bildstock in Schweinbach,
- LA-0149-005: Eichengraben und Schweinbach.

Die Biotope sind als Hinweis in den Bebauungsplan integriert. Da die gegenständliche Biotopkartierung über 30 Jahre alt ist, ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine Vegetationsaufnahme mit Erfassung der wertbestimmenden und geschützten Pflanzenarten erforderlich, insbesondere die Abgrenzung der Biototypen und gesetzlich geschützten Biotope. Dementsprechend war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits eine Neukartierung mit Beginn der Kartierungsarbeiten Anfang 2023 geplant. Mit Ergebnissen wird bis 2024 gerechnet.

In Landshut sind v.a. die ausgedehnten Auwaldflächen westlich und östlich des Stadtgebietes für die Frischluftproduktion von sehr hoher Bedeutung. Für die Erholung- und Erfrischungssuchenden spielen neben den größeren Grünanlagen v.a. die stadtnahen Auwälder in Hitzeperioden eine Rolle. Die Waldflächen im Hügelland können wegen ihrer Größe und Form (kleinflächig, lang und schmal) nicht immer ein wirksames Bestandsklima ausbilden. Von Bedeutung

sind jedoch die Waldbestände z.B. im Schweinbachtal. Vom Deutschen Wetterdienst (1996) wurden für die Stadt Landshut die Kaltluftflüsse entsprechend der Messergebnisse und einer Modellrechnung ermittelt. In Landshut treten v.a. abends und nachts im südöstlichen Stadtgebiet aufgrund des bewegten Reliefs zahlreiche mehr oder weniger starke Kaltluftflüsse auf, die in den Seitentälern mit ausreichender Neigung zu Talabwinden führen. Teilweise dringen sie bis in die bebauten Bereiche, v.a. in Schweinbach.

Von besonderer Wichtigkeit ist zudem die Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner. Demnach gilt es vor allem, die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen sowie den besonderen Erlebniswert des Gebietes zu bewahren. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 03.07.1979, verlief über den größten Teil des Planungsgebietes. Das Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz teilte mit, dass die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00302.01 im Bereich des Wohngebietes herauszunehmen ist. Aus diesem Grund wurde ein Änderungsverfahren zur Herausnahme der sich mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ überschneidenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“ durchgeführt. Die dargestellte Abgrenzung entspricht nun der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes aus dem abgeschlossenen Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Im Osten direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00584.01 „Schutz von Landschaftsteilen im Hügelland östlich Schweinbach – Stadtgrenze – St 2045“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 04.07.2006. Zweck der Schutzgebietsausweisung ist es die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen. Insbesondere soll der regional bedeutsame Abschnitt des Hügellands südlich des Naturschutzgebietes (NSG) „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“ mit seinen charakteristischen Tier- und Pflanzengemeinschaften, insbesondere den Wiesen, Weiderasen, Streuobstbeständen und naturnahen Wäldern gesichert und entwickelt werden; die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart der Landschaftsbilder zu schützen und wiederherzustellen sowie den besonderen Erlebniswert des Gebietes zu bewahren. Es ist im eben genannten Landschaftsschutzgebiet verboten, Handlungen vorzunehmen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen.

Zudem erstreckt sich südlich der Wildbachstraße das Landschaftsschutzgebiet LSG-00301.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen B299 neu und Schweinbachtal“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 12.06.1979.

Grundsätzlich ist in den o.g. Landschaftsschutzgebieten verboten Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, das Landschaftsbild zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Die Landschaftsschutzgebiete sind im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

Naturdenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Südlich der Wildbachstraße befindet sich jedoch das Naturdenkmal ND-02436 „ND 2 Winterlinden Landshut-Schweinbach“.

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.

Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, ist das städtebauliche Ziel eine bauliche, geografische und städtebauliche Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nach-

verdichtung. Es ist daher notwendig, dass sich die potentielle Nachverdichtung oder auch Ersatzbauten bei der Art der Nutzung, der baulichen Dichte, der Gebäudekubatur und der Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des bereits vorhandenen bewegt. Weiterhin sind der naturschutzfachliche Schutzstatus und die vorhandene Vegetation zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur Bauweise, zur maximalen GRZ in den Teilbereichen 1 und 2, zur Anzahl der Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu Immissionsschutz sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Weitere Festsetzungen sind, wie auch nachfolgend näher erläutert, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Festsetzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Siedlungsbereich von Schweinbach, der sich nordöstlich der Wildbachstraße befindet und durch die Straße „Am Föhrenanger“ erschlossen wird. Entlang der Landschaftsschutzgebiete als auch im rückwärtigen Bereich der Gebäude „Am Föhrenanger 8a und 10a“ soll keine Bebauung erfolgen. Diese Bereiche befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Geltungsbereich enthält somit lediglich die Flächen, die aus Sicht des Amtes für Bauaufsicht nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Die Beurteilung erfolgt auf Basis der Rechtsgrundlage gemäß Stür, Bau- und Fachplanungsrecht (5. Auflage 2015, RN 2721-2729): Wo die Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft, lässt sich nicht unter Anwendung von geografisch-mathematischen Maßstäben bestimmen, sondern bedarf einer Beurteilung auf Grund einer Bewertung des konkreten Sachverhalts. Bei dieser Bewertung kann nur eine komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise im Einzelfall zu einer sachgerechten Entscheidung führen. Dabei ist eine Beurteilung auf Grund einer „echten Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts“ erforderlich. Ein Hanggrundstück kann z.B. wegen der besonderen Geländeverhältnisse nicht mehr zum Innenbereich zählen, obwohl es sich bei einer Betrachtung rein nach einem katastermäßigen Lageplan so darstellen könnte. Ein Bebauungszusammenhang kann durch eine Geländezäsur auch dann getrennt werden, wenn diese Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 BauGB ist. Auf der einen Seite können Baulücken innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen, wie andererseits ein an den Bebauungszusammenhang angrenzendes Grundstück nicht mehr an diesem teilnehmen kann. Auch das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs bei einem Grundstück am Ortsrand ist von den örtlichen Besonderheiten abhängig und nicht von vornherein ausgeschlossen. Der Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB endet am Ortsrand nicht im Bereich von Grundstücksgrenzen oder am Ende einer befestigten Fahrstraße, sondern mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich. Ein Grundstück am Rande eines Ortsteils liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Eine private Grünfläche nimmt am Bebauungszusammenhang nur teil, wenn deutliche Anhaltspunkte für eine bauliche Verfestigung der Situation in ablesbaren städtebaulichen Zusammenhängen bestehen. Für einen Bebauungszusammenhang sind nur Bauwerke bedeutsam, die für die angemessene Entwicklung maßstabbildend, optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht jedoch Lauben oder kleinere Wochenendhäuser, die nur vorübergehend zu Freizeit Zwecken genutzt werden. Der Bebauungszusammenhang geht über den letzten Baukörper nur dann hinaus, wenn sich in der Örtlichkeit hierfür ein deutlicher Anknüpfungspunkt ergibt. Zu der maßstabbildenden „vorhandenen Bebauung“ gehört ein qualifiziert geplantes Gebiet nur, soweit es bereits bebaut ist. Auch nach § 33 BauGB bebaubare Grundstück(steil)e rechnen nur im Falle ihrer Bebauung

dazu. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich unbeachtlich.

Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 I BauGB ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung – trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind – den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Durch Geländehindernisse, Erhebungen, aber auch durch Einschnitte im Landschaftsbild werden Bebauungszusammenhänge unterbrochen. Unbebaute Flächen unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, wenn sie als Bestandteile einer aufgelockerten Bebauung in Erscheinung treten. Baulichkeiten, die – wie Schuppen und Garagen – nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vermitteln keinen Bebauungszusammenhang. Da der § 34 I BauGB an den faktisch vorhandenen, nicht einmal notwendig nur den genehmigten Baubestand in der näheren Umgebung anknüpft, kommt insbesondere dem Gesichtspunkt, ob diese Bauwerke im Einzelfall mit Zustimmung des Nachbarn errichtet oder erweitert worden sind, keine Bedeutung zu. Für § 34 I 1 BauGB ist eine konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung maßgeblich; Gründe einer praktisch handhabbaren Rechtsanwendung sprechen dafür, in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung setzen lassen. Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, prägen das Bild der maßgebenden Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an.

Der Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 I BauGB endet in aller Regel am letzten Baukörper. Eine Besonderheit, von diesem Grundsatz abzuweichen, liegt nicht schon dann vor, wenn weitere Flächen am Ende einer Erschließungsstraße noch bebaut werden könnten. Ein Vorhaben, durch das ein Ortsteil weiter in den Außenbereich hinein erweitert und durch eine deshalb zu befürchtende Nachfolgebebauung der Freiraum bis zu einer bislang einen Siedlungssplitter darstellenden Bebauung aufgefüllt würde, beeinträchtigt als Vorgang einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung öffentliche Belange.

Ein Grundstück liegt nicht schon deshalb im Innenbereich, weil es von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet. Größere unbebaute Grundstücksbereiche können daher zum Außenbereich im Innenbereich werden.

Es handelt sich dabei zwar nicht um einen eigenständigen Rechtsbegriff und auch eine feste Flächenmindestgröße lässt sich dafür nicht ansetzen. Vielmehr kommt es auch auf die Umgebung an. Bei einer kleinteiligen Flächenstruktur – etwa einer Reihenhaussiedlung – führt eine geringere Flächengröße bereits zu einem Außenbereich. Denn eine nach § 34 BauGB bebaubare Baulücke ist nicht mehr gegeben, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung nicht mehr geprägt wird. Unbebaute Flächen zwischen im Zusammenhang bebauten Gebieten können gerade bei zunehmender Verdichtung wichtige Außenbereichsfunktionen etwa als land-, forstwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Flächen erfüllen. Dabei lässt sich nichts allgemein Gültiges darüber sagen, wie sich etwa die Größe eines solchen unbebauten Grundstücks auf die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auswirkt. Zwar findet die Möglichkeit, eine den Bebauungszusammenhang wahrende Baulücke anzunehmen, auch in dessen Größe eine obere Grenze. Jedoch lässt sich eine absolute Zahl als Obergrenze nicht festlegen. Auch signifikante Unterschiede in der Bebauungsstruktur unterbrechen dabei einen Bebauungszusammenhang nicht. Die Grenzziehung zwischen Außen- und Innenbereich kann nur an äußerlich erkennbare, mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen anknüpfen. Ebenso kann ein größeres Grundstück teilweise dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich angehören. Auf die Grundstücksgrenzen kommt es für die Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs nicht entscheidend an. Dies gilt auch hinsichtlich des Merkmals der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“. Der unbebaute Teil eines bebauten Grundstücks kann aber im Einzelfall den Bebauungszusammenhang unterbrechen.

Die Grenzen der näheren Umgebung i.S. des § 34 BauGB lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion. Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen. Für den Bauungszusammenhang wird eine aufeinanderfolgende Bebauung gefordert, die den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt. Grundsätzlich endet nach der Rechtsprechung der Innenbereich am „letzten Haus“. Gedanklich muss eine Verbindungslinie von Hauskante zu Hauskante gezogen werden. Am letzten Baukörper fängt damit in der Regel der Außenbereich an.

Der Bereich um das Gebäude „Wildbachstraße 27“ wurde mit aufgenommen, da dieses zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens leer stand und gesichert werden soll, dass sich die künftige Nutzung an den Maßgaben der Umgebung orientiert.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

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

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherstellung der in Punkt 4.1 genannten städtebaulichen Intention wurde die Anzahl der pro Gebäude (Einzelhaus, siehe Punkt 4.2.4) zulässigen Wohneinheiten im Teilbereich 1 auf eine Wohneinheit limitiert. Mit dieser Festsetzung bewegt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des bereits vorhandenen baulichen Rahmens. Wie unter Punkt 3.2 bereits dargestellt, weisen sämtliche Bestandsgebäude im Teilbereich 1 mit drei Ausnahmen (jeweils zwei Wohneinheiten) eine Wohneinheit auf. Diese Fälle sind aber aufgrund der Vielzahl der Bestandsgebäude, die sich bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten im Festsetzungsrahmen bewegen, als Ausreißer anzusehen und können somit bei der Bewertung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Planungsgebiet außen vor bleiben. Zudem wäre im Falle der Zulassung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude mit einer deutlichen Mehrbelastung der als problematisch einzustufenden Erschließungssituation zu rechnen. Zusätzlich ist pro Einzelhaus eine Einliegerwohnung mit weniger als 40m² Wohnfläche zulässig. Aufgrund der Tatsache, dass Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 40m² gemäß der Stellplatzsatzung keine Erhöhung des Stellplatzbedarfes implizieren, ist in Folge dieser Zulässigkeit, im Gegensatz zur Zulässigkeit von zwei regulären Wohneinheiten, auch nicht mit einer weiteren Belastung der Erschließungsanlagen und einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen, weshalb eine diesbezügliche Unzulässigkeit nicht zu rechtfertigen wäre.

Die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ folgt dem Grundsatz, dass zusätzlich zur bestehenden Bebauung eine maßvolle und vor allem dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Im bestehenden Siedlungsgebiet geht es weniger darum eine einheitliche städtebauliche Struktur zu schaffen. Dies ist zudem in einer bestehenden Siedlung nicht mehr möglich. Aus diesem Grund werden keine Baugrenzen festgesetzt. Zudem ist kein einheitliches Bild bzgl. der vorhandenen Grundfläche erkennbar, die eine Festlegung einer bestimmten Größe zulässt. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist mit Einzelhäusern bebaut. Lediglich im Süden, angrenzend an die Wildbachstraße, befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus. Die Verkehrliche Situation an der Wildbachstraße ist eine andere als die „Am Föhrenanger“. Die Straße "Am Föhrenanger" aber ist sehr beengt, steil und liegt in Teilen im Privatbesitz unter Belastung mit Wegerechten. Einer Verkehrsbelastung, wie die der Wildbachstraße, kann die Straße "Am Föhrenanger" nicht

standhalten. Es würden sich bei einer Bebauung mit einem Wohnhaus mit mehreren Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern massive Probleme hinsichtlich des Verkehrs und auch hinsichtlich der Parksituation ergeben.

Zudem kommt die Problematik des Starkregens. Würde man nun im gesamten Gebiet eine höhere GRZ zulassen und damit eine stärkere Nachverdichtung, würde dies dazu führen, dass das Regenwasser weniger absickern kann und größere Schäden zu erwarten sind, als bislang drohten. Aus diesen Gründen wird der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Im Teilbereich 1 ist entsprechend den oben stehenden Ausführungen eine GRZ von 0,25 und im Teilbereich 2 eine GRZ von 0,5 möglich.

Zu der Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhe trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die Bestandssituation bei der Anzahl der Vollgeschosse und den Wandhöhen ist uneindeutig. Die Hanglage vieler Gebäude verursacht, dass sich aus der Anzahl der Vollgeschosse keine einheitliche Ableitung einer Gebäudekubatur entwickeln lässt. Dies wird noch verstärkt durch die Tatsache, dass in einigen Gebäuden die ausgebauten Dachgeschosse als Vollgeschosse zu werten sind und in anderen Gebäuden nicht, obwohl die Kubaturen ähnlich sind. Weiterhin verhindert die Hangbebauung eine Definition einer sinnvollen Wandhöhe. Zudem kann aufgrund der Topographie auch keine sinnvolle Bezugshöhe bestimmt werden; die vorhandenen Erschließungsanlagen befinden sich je nach Gebäude hangaufwärts oder hangabwärts und sind teilweise selbst sehr steil. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die städtebauliche Bewertung der Gebäudekubaturen im Planungsgebiet die Anwendung des § 34 BauGB als ausreichend und zielführend anzusehen ist.

Die Vorgaben aus dem Regionalplan bezüglich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 20 „Stadtnahes Hügelland“ werden eingehalten, da die getroffenen Festsetzungen das Vorbehaltsgebiet nicht tangieren. Somit stehen keine Festsetzungen den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB entgegen.

4.2.4 Bauweise

Der Bebauungsplan lässt im Teilbereich 1 nur Einzelhäuser als Unterformen der offenen Bauweise zu. Damit wird der städtebaulichen Intention der Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur Rechnung getragen, da die Bestandsbebauung im Teilbereich 1 ausschließlich aus Einzelhäusern besteht. Die drei Ausnahmen im Bestand, die eine abweichende Bauweise aufweisen, befinden sich im Teilbereich 2 (Doppelhaus und zwei Mehrfamilienhäuser). Im Teilbereich 2 wird keine Bauweise festgelegt.

Die Maßgaben des § 34 BauGB sind in diesem Zusammenhang aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude mit abweichender Bauweise nicht mehr ausreichend, da sich ansonsten die abweichende Bauweise allmählich im Planungsgebiet ausbreiten kann und mittel- bis langfristig die vorhandene Baustruktur grundsätzlich verändert wird.

4.2.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es gelten weiterhin die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude sind aufgrund der Einhaltung der Maßgaben des Art. 6 BayBO gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO)

Im Bebauungsplangebiet zeigt sich ein sehr heterogenes Bild in Bezug auf Dachformen und Dachneigungen, aber auch im Hinblick auf Fassadengestaltung, Farbgebungen und Materialwahl, Nutzungen von Balkonen, Dachterrassen, etc. Es sind auch keine Tendenzen bei den oben stehenden Bereichen zu erkennen, die die Forcierung einer städtebaulichen Entwicklung in eine bestimmte Gestaltungsform rechtfertigen würden. Selbst die Tatsache, dass die meisten Gebäude über Satteldächer verfügen, lässt aufgrund des dennoch nicht geringen Anteils an anderen Dachformen im Geltungsbereich eine diesbezügliche Regelung nicht zu. Dementsprechend sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Gestaltung enthalten.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, ist das städtebauliche Ziel eine der baulichen, geographischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung. Zudem sind der naturschutzfachliche Schutzstatus und die vorhandene Vegetation zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur max. zulässigen GRZ, zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten, zum Immissionschutz sowie Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Weitere Festsetzungen bzw. grünordnerische Festsetzungen sind, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 03.07.1979, verlief über den größten Teil des Planungsgebietes. Das Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz teilte mit, dass die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00302.01 im Bereich des Wohngebietes herauszunehmen ist. Aus diesem Grund wurde ein Änderungsverfahren zur Herausnahme der sich mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ überschneidenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“ durchgeführt. Die dargestellte Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes aus dem bereits abgeschlossenen Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Das Landschaftsschutzgebiet und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet LSG-00584.01 sind als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Da eine flächenscharfe Abgrenzung der Biotope fehlen, weil die amtliche Biotopkartierung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung veraltet war, muss die Thematik bis zur Fertigstellung der geplanten neuen Biotopkartierung zwingend im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden um die hohe Vernetztheit und Strukturvielfalt des Planungsgebietes nicht zu gefährden. Ein diesbezüglicher Hinweis durch Text wurde in den Bebauungsplan integriert.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Vodafone GmbH und der Stadtwerke Landshut (Elektro und Wasser) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

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.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Sämtliche erforderliche Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden; der Bebauungsplan impliziert keinen Neubau von Straßenflächen. Die Haupterschließung erfolgt über die im Süden liegende „Wildbachstraße“. An diese Straße bindet die interne im Geltungsbereich liegende Erschließung über die Straßen „Am Föhrenanger“ an. Während der an die Wildbachstraße anschließende Teil öffentlich und als Dorfstraße gewidmet ist, befindet sich der überwiegende Rest in Privatbesitz. Über ein Geh- und Fahrrecht besteht für die Anlieger die Möglichkeit ihre Grundstücke zu erreichen. Die Abzweigung Richtung Nordosten ist in Besitz der Anlieger. Diese geht am Straßenende in einen Feldweg über, der zum einen der Erschließungsweg für die angrenzende landwirtschaftliche Fläche und zum anderen ein Teil des Wegenetzes im angrenzenden Wald ist. Der Geltungsbereich beinhaltet entlang der südöstlichen Grenze eine zusätzliche Erschließung für die Gebäude „Wildbachstraße 26 und 26a“ sowie „Am Föhrenanger 11“. Zudem geht diese Straße wiederum in einen Feldweg über, der in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet führt. Von dieser Erschließungsstraße zweigt eine weitere Stichstraße Richtung Südosten ab, die das Gebäude „Wildbachstraße 27“ erschließt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Straßenbreite von 3 Metern in Teilbereichen der Straße „Am Föhrenanger“ unterschritten wird. Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation mit den vor-

handenen Eigentumsverhältnissen ist nicht damit zu rechnen, dass diesbezügliche Verbesserungen in absehbarer Zeit erreicht werden können; dies gilt insbesondere für eine mögliche Widmung der privaten Erschließungsanlagen als Eigentümerweg oder öffentliche Verkehrsfläche. Daher sind im vorliegenden Bebauungsplan auch keine Regelungen zu den Verkehrsflächen zu treffen; die Erschließbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich richtet sich somit weiterhin nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 5 und der Zusatz-Buslinie 106 über die Bushaltestelle Schweinbach ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Schmutzwasserbeseitigung der Grundstücke Am Föhrenanger 1-10a erfolgt über private Kanäle, deren Verlauf der Stadt Landshut nicht bekannt ist. Im Bereich „Am Föhrenanger Nr. 1“ besteht eine private aufgelassene Klärgrube. Diese wurde zu einem Durchlaufschacht umfunktioniert und leitet das Abwasser in den öffentlichen Kanal. Bei Bedarf ist dieses private Kanalsystem nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Eigentümer-/Nutzergemeinschaft und nach erfolgter Entwässerungsplanprüfung durch die Stadtwerke Landshut entsprechend zu erweitern / anzupassen. Eventuell erforderliche Nutzungsrechte und Grunddienstbarkeiten sind nachbarrechtlich zu regeln. Die Schmutzwasserbeseitigung der Grundstücke Am Föhrenanger 1a und 11 sowie Wildbachstraße 24a-27 erfolgt über direkte Anschlussleitungen an die öffentlichen Kanäle. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Eine eventuelle Benutzung fremder Grundstücke ist nachbarrechtlich zu regeln. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrflächen:

Die Einhaltung der Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) ist für Erschließungen und Neubauten im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

Feuerwehrezufahrt:

Für die Einhaltung des Abstands von max. 50m zwischen einem genutzten Gebäude und einer Feuerwehrezufahrt muss ebenfalls im nachgeordneten Verfahren nachgewiesen werden. Die getroffenen Festsetzungen implizieren keine neuen Konflikte mit der Erforderlichkeit von Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

Die Grundschule Konradin-Auloh liegt in einer Entfernung von ca. 2.900m vom Planungsgebiet entfernt. Die Entfernung zur Mittelschule Schönbrunn und zum künftigen Standort der Grundschule Ost, die im Jahr 2025 in Betrieb gehen soll beträgt in etwa 2.300m. Die Mittelschule Schönbrunn soll ebenfalls im Jahr 2025 in die Räumlichkeiten der jetzigen Staatlichen Realschule umziehen, die ca. 4.500m entfernt sind.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich an der Bürgermeister-Zeiler-Straße (fußläufig ca. 1.400m entfernt). Einrichtungen zur Grundversorgung (Lebensmitteleinzelhandel) sind im Bereich des Kasernenecks in einer Entfernung von etwa 2.500m vorhanden.

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine eigenen Baugrunduntersuchungen vorgenommen, da aufgrund der Größe und der topographischen Komplexität des

Planungsgebietes eine überschlägige Untersuchung des Untergrundes nicht zielführend ist. Vielmehr sollten im Rahmen von Einzelbauvorhaben jeweils spezifisch am Ort des Vorhabens Bodenuntersuchungen in der Tiefe von Hauptuntersuchungen gem. DIN 4020 durchgeführt werden. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nummer 16 eine entsprechende Passage aufgenommen. Unter anderem wären in Baugrunduntersuchungen folgende Bereiche zu behandeln:

Aufgrund der Steilheit der Hangbereiche sind dort geologische Instabilitäten nicht auszuschließen; Aufschüttungen und Abgrabungen könnten dementsprechend nicht oder nur eingeschränkt möglich sein. Aufgrund der Hanglage ist die Thematik wild abfließenden Wassers bei Starkregen, evtl. Fließwege und negative Auswirkungen auf Dritte in der Planung zu berücksichtigen. Auch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen fallen zum Planungsgebiet hin ab und weisen eine erhöhte Erosionsgefahr auf. Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Es ist zu empfehlen, dass vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung von Gebäuden getroffen werden. Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr. Der Sachverhalt wird dementsprechend in den Hinweisen durch Text unter den Punkten 2 dargelegt.

Weiterhin kann nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser überall möglich ist. Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) eine dezentrale Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-) Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungssoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen.

Sollte eine Versickerung dann möglich sein, sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Es wird in diesen Fällen auch empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nr. 14 ein entsprechender Passus aufgenommen. Zudem muss mit dem Vorkommen von Schichtenwasser gerechnet werden. Dementsprechend erfolgt in den Hinweisen durch Text unter der Nummer 3 die Empfehlung, Keller und sonstige erdberührende Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

6.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Überschwemmungen durch langanhaltenden Regen können starke Schäden anrichten und ganze Siedlungen verwüsten. Um die Folgen von Starkregen rund um das Haus abzumildern, sind möglichst viele Fläche auf dem Grundstück unversiegelt und begrünt zu halten. Dies kann man z.B. durch ein begrüntes Dach erreichen. Durch die intensive Dachbegrünung wird die natürliche Regenwasserbilanz auch in dicht besiedelten Gebieten wiederhergestellt. Das wirkt urbanen Hitzeinseln, lokalen Starkregenereignissen sowie Überflutungen effektiv entgegen und erhält Städte lebenswert. Aus diesem Grund sind Flachdächer (0-15° Neigung) vollumfänglich intensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 40 cm vorzusehen. Werden Photovoltaikmodule errichtet, kann ab einer Überdeckung von 50 % die intensive Begrünung durch extensive Begrünung auf der gesamten Dachfläche ersetzt werden. Hierfür ist eine Mindestschichtdicke von 30 cm erforderlich. Bei der Anordnung von Aufdachsolarthermieanlagen, Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Bereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche) ist in dem von den Anlagen überdeckten Bereich keine Begrünung erforderlich. Über diesen Bereich hinausgehende Dachflächen sind weiterhin intensiv zu begrünen. Je stärker die Dachneigung

ist, desto schneller wird das Wasser abgeführt und muss durch einen Schichtaufbau mit höherem Wasserspeichervermögen ausgeglichen werden. Geht die Dachneigung über 15° sind konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung vorzusehen, um zu verhindern, dass der Gründachaufbau beispielsweise bei Starkregen ins Rutschen kommt. Bei geneigten Dächern bis 15° sind zur Vegetationsaufbringung Ansaat und Pflanzungen möglich, über 15° sind nur noch vorkultivierte Vegetationsmatten zu empfehlen. Aus diesen Gründen wird die Dachneigung für Flachdächer auf 15° begrenzt. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine entsprechende Mindestdicke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Wohnen, Bau und Verkehr, schreibt eine Mindestschichtdicke von 40 cm vor.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Eine eventuelle Benutzung fremder Grundstücke ist nachbarrechtlich zu regeln. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Um der daraus resultierenden Flächenversiegelung entgegenzuwirken sind Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

Das „Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement“, Ausgabe 2021, trifft folgende Aussagen zum Ortsteil Schweinbach:

Der Ortsteil Schweinbach liegt südlich der Isar, relativ zentral innerhalb der Stadtgrenzen und wird vom gleichnamigen Schweinbach durchflossen. Das Einzugsgebiet des Schweinbachs reicht südlich über die Stadtgrenzen hinaus. Im Oberlauf befinden sich bereits mehrere Rückhaltebecken zum Schutz vor Hochwasser. Am Eichengraben befindet sich eine Rückhaltebeckenkette mit vier Becken (Attenkofen). Weiter südlich befindet sich eine weitere Beckenkette mit drei Becken (St 2045). Dem Ortskern fließen auf mehreren Wegen größere Mengen wild abfließendes Wasser zu. Über den Schweinbach strömen im Scheitel 8,4m³/s Wasser dem Ort zu. Aus Richtung Unterschönbach fließen im Scheitel weitere 6,6m³/s Schweinbach und führen an den Gebäuden von Schweinbach 19 zu Fließtiefen von maximal ca. 0,55m und maximalen Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,8m/s. Im Bereich des Zusammentreffens des Fließweges von Unterschönbach mit dem Schweinbach werden die Straßen mit einer maximalen Wassertiefe von ca. 0,25m überflutet. In diesem Bereich ist das 6-stündige Regenerereignis maßgebend. Wild abfließendes Wasser aus den bewaldeten Hanglagen im Osten von Schweinbach fließt über mehrere Forstwege und mündet mit einem maximalen Abfluss von ca. 2,9m³/s in den Schweinbach. Der Hauptfließweg aus dem Norden führt auf Höhe der Wild-

bachstraße 26 zu Überflutungen der Straße mit einer Fließtiefe von bis zu ca. 0,3m. Hier ergeben sich Fließgeschwindigkeiten von ca. 0,75m/s. Zwei weitere Fließwege aus den westlichen bewaldeten Hanggebieten führen Wassermengen von ca. 0,6m³/s bzw. von ca. 0,4m³/s im Scheitel zum Schweinbach. Hierbei ist das 1-stündige Regenereignis maßgebend. Insgesamt fließt ein Abfluss von ca. 16,9m³/s aus dem Schweinbachtal in Richtung Norden und dem Stadtteil Schönbrunn zu. Der aus den südlich gelegenen Hanglagen kommende Fließweg mit Scheitel von 0,6m³/s strömt zunächst über unbebautes Gelände und später dem Gerinne des Schweinbachs zu. Bis auf Höhe der Schilffläche verbleiben die Abflussmengen im deutlich eingeschnittenen Gerinne des Schweinbachs. Auf Höhe des Schilfbereiches sorgen die Querbauwerke (Überfahrten) auf Grund derer geringer Leistungsfähigkeit für Ausuferungen des Schweinbachs in beide Vorländer.

Die Schieber an den Durchlässen des HRB Attenkofen wiesen eine Öffnungshöhe von jeweils 10 cm auf. Der Durchlass, der den Aufstau des Schweinbachs an der Überlaufschwelle zum HRB 2045 regelt, ist mit einer angenommenen Öffnungshöhe von 1,20 m als vollständig geöffnet angenommen. Diese Einstellungen entsprechen der Modellierung, die auch in den hydraulischen Untersuchungen zum geplanten Ausbau des unteren Schweinbachs zu Grunde gelegt ist. Zudem entsprechen die genannten Annahmen den Vorgaben des HQ100 Schutzkonzeptes am Schweinbach.

An mehreren Gebäuden im Bereich des Zustroms von Unterschönbach kommt es zu einer Hochwassergefährdung. Ein erhöhtes Risiko besteht an den Gebäuden und Nebengebäuden von Schweinbach 18 und 19. Durch das Hangwasser aus den Waldflächen des Nordens ergeben sich entlang des Fließweges Betroffenheiten. Ein hohes bis sehr hohes Risiko ist an den Nebengebäuden des Anwesens „Am Föhrenanger Nr. 11“ zu verzeichnen. Das Hauptgebäude ist mit Wassertiefen kleiner 0,3 m mäßig stark betroffen. Am Föhrenweg Nr. 18 ist durch Hangwasser betroffen und wird einer hohen Risikoklasse zugeordnet. Es kommt am Hauptfließweg aus dem Norden auf Höhe der Wildbachstraße 26 zu Überflutungen der Straße mit einer Fließtiefe von bis zu ca. 0,3 m. Hier ergeben sich Fließgeschwindigkeiten von ca. 0,75 m/s. Eine Gefahr für den Menschen durch Strömung mitgerissen zu werden ist gering. Die Straße ist bei einem N100 noch passierbar.

Diffus ablaufendes Wasser aus den Hanggebieten im Nordosten und Südwesten führen zu weiteren Betroffenheiten von Gebäuden. Dies sollte durch die Eigentümer verifiziert werden.

Es wird auf die im Internet unter folgendem Link <https://www.landshut.de/umwelt/wasser/sturzflutrisikomanagement> abrufbare Starkregengefahrenkarte verwiesen. Zudem kann die Starkregengefahrenkarte im Tiefbauamt der Stadt Landshut eingesehen werden.

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.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

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

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

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom Januar 2018 vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße R'_{w} sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten. Die DIN 4109 kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots).

In den Bebauungsplan wurde zudem 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. Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

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

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

7.2 Lichtemissionen

Es wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flora und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten kaltweißes Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern.

Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Optimierung dieser Beleuchtung im Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung/Änderung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

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

8. Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlastenflächen bekannt.

Zudem ergibt sich aus den vorhandenen Daten auch kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet.

Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Landshut - Sachgebiet 25 Abfallwirtschaft, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht - unverzüglich verständigt wird.

9. Bodenordnung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan implizieren keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmäler

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7439-0056: Verebnetes Grabenwerk wohl mit zwei Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan integriert.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

Das Bodendenkmal kann entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Folgewirkungen der Planung

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

11.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

In Folge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 ergeben sich folgende planungsschadensrechtliche Aspekte:

Entschädigung durch Vertrauensschaden i.S.d. § 39 BauGB können nicht ausgeschlossen werden, da im Geltungsbereich mehrere dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung bereits vor dem Aufstellungsbeschluss bekannte Bauanträge vorliegen:

Für das Grundstück Föhrenanger 4 wurde der Bauantrag B-2021-160 eingereicht. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit jeweils zwei Einzelgaragen. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

- Überschreitung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: beantragt sind 4 – laut Bebauungsplanentwurf ist 1 Wohneinheit pro Wohngebäude sowie jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² zulässig;
- Überschreitung der zulässigen GRZ: beantragt ist eine GRZ von 0,59 – laut Bebauungsplanentwurf ist im Teilbereich 1 eine GRZ von 0,25 zulässig;
- Nichteinhaltung der Bauweise: beantragt sind Doppelhäuser – laut Bebauungsplanentwurf sind im Teilbereich 1 nur Einzelhäuser zulässig.

Zudem wurde für das Grundstück Föhrenanger 2 der Bauantrag B-2021-258 eingereicht. Vorgesehen ist ein Anbau des Wohnhauses mit Seniorenteil sowie die Errichtung einer Doppelgarage. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

- Überschreitung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: beantragt sind 2 – laut Bebauungsplanentwurf ist 1 Wohneinheit pro Wohngebäude sowie jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² zulässig;
- Überschreitung der zulässigen GRZ: beantragt ist eine GRZ von 0,36 – laut Bebauungsplanentwurf ist im Teilbereich 1 eine GRZ von 0,25 zulässig.

Für den Föhrenanger 4 wurde ein weiterer Bauantrag mit der Nr. B-2023-65 eingereicht. Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses. Zudem wurde im Bereich angrenzend an den Föhrenanger 10 der Bauantrag B-2021-279 eingereicht. Es wurde der Neubau eines Einfamilienhauses und die Errichtung von Stellplätzen beantragt. Beide Bauanträge widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06-74 aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung nicht. In diesen beiden Fällen entstehen nach Ansicht des Plangebers keine Entschädigung durch Vertrauensschaden i.S.d. § 39 BauGB.

Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB fallen nach Ansicht des Plangebers nicht an. Es gibt zwar im Bestand entlang der Wildbachstraße und Am Föhrenanger im Zeitraum von 2016 bis 2023 Genehmigungen im Amt für Bauaufsicht. Diese lösen jedoch keine Entschädigungen nach § 42 Abs. 2 BauGB aus. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches haben Bestandsschutz und werden außerhalb der Festsetzung von überbaubaren Flächen und der Anzahl der Wohneinheiten (welche den Bestand nicht einschränken) weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Entschädigung nach § 42 Abs. 3 BauGB entstehen ebenfalls nicht, da sich hier gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB keine Einschränkungen in die bestehende Nutzung ergeben. Auf der Basis des § 42 Abs. 3 BauGB können Eigentümer aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Aufgrund des vorhandenen Bestandsschutzes für die verwirklichte Nutzung treten aber keine wesentlichen Erschwerungen bei deren Ausübung auf, womit auch die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Aufgrund der oben stehenden Ausführungen kann somit abgeleitet werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 nach Einschätzung des Plangebers nach § 39 BauGB in zwei Fällen, sonst aber keine Entschädigungsverpflichtungen entstehen. Es überwiegt aber vorliegend in jedem Fall das städtebauliche Interesse an der Umsetzung der gegenständlichen Planung.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich

		26.902 m²
vorh. Verkehrsflächen (Straßen und Wege, inkl. Eigentümerwege)		3.461 m ²
vorh. Private Flächen		23.441 m ²
davon: bebaute Grundstücke	18.903 m ²	
nicht bebaute Grundstücke	4.538 m ²	
vorh. Gesamte Grundfläche (private Flächen/Hauptgebäude)		3.931 m ²

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 15.09.2023
STADT LANDSHUT

Landshut, den 15.09.2023
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor