



BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr.1 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 02-24

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**„Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit – Südlich Rennweg“
(Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

1. Allgemeines

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02-24 enthält für das Flurstück 2108/17 mit einer Fläche von ca. 1.140 m² Festsetzungen, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich entsprechen.

Auf dem derzeit noch unbebauten Flurstück an der Röschlaubstraße ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes als Zweifamilienhaus und eines eingeschossigen Garagengebäudes zulässig.

Das Flurstück soll nunmehr - den Gedanken der innenräumlichen Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend - mit einem Fünffamilienhaus mit Tiefgarage bebaut werden. Die Baustruktur wird somit an die westlich angrenzende, bestehende Bebauung der Einselestraße angeglichen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts und des rechtskräftigen, ursprünglichen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Darstellungen zu Sondernutzungen, zum Natur- und Immissionsschutz sind nicht enthalten.

Durch das Deckblatt werden keine Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2 Landschaftsplan

Analog den Darstellungen des Flächennutzungsplans weist der Landschaftsplan die betreffenden Flächen als Siedlungsflächen aus.

Klassifizierte Landschaftsbestandteile, Naturschutzflächen oder Naturdenkmale sind im Landschaftsplan für das Flurstück und der Umgebung nicht enthalten.

Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

2.3 Rechtskräftige Bauleitplanung

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Flächen zwischen der Einsele- und der Ringseisstraße im Norden, des Von-Behring-Wegs im Osten, der Prof.-Schmidtmüller-Straße im Süden und der Bahnlinie Landshut – Neumarkt-St. Veit im Westen wurde von der Stadt Landshut der Bebauungsplan Nr. 02-24 aufgestellt, der im Jahre 2006 Rechtskraft erlangte.

Dieser Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Weiterführung der damals bereits bestehenden Bebauung an der Prof.- Schmidtmüller-Straße, der Von-Walther-Straße und der Röschlaubstraße vor. Die Errichtung von Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die erforderlichen Straßen- und Wegeverbindungen werden ermöglicht. Folgerichtig sind die Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur westlich des Baugebietes verlaufenden Bahnlinie Landshut – Neumarkt - St.Veit schließen öffentliche Grünanlagen die damaligen städtebaulichen Planungen ab.

Für die geplanten Wohngebäude wurde eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Für die Garagengebäude wurden Flachdächer geplant.

Die geordnete Positionierung der neuen Gebäude innerhalb des Baugebietes gewährleisten die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 02-24 geschaffene bauliche Entwicklung ist weitestgehend abgeschlossen und nur noch wenige Flurstücke verblieben unbebaut. Die geplanten Straßen- und Wegeverbindungen wurden funktionstüchtig geschaffen.

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

Für die Aufstellung des Deckblatts wurde das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Dies ist nach den folgenden Voraussetzungen gerechtfertigt.

- a) Der Geltungsbereich des Deckblatts liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes und ist dreiseitig von bestehender Bebauung umgeben. Östlich grenzt noch die Betriebsfläche einer innerstädtischen Gärtnerei an. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs regelt bereits der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 die zulässige Wohnbebauung. Durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-24 werden diese Festsetzungen zur Bebauung weiterentwickelt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der städtischen Innenentwicklung.
- b) Die im Deckblatt Nr. 1 festgesetzte max. zulässige Grundfläche liegt deutlich unter der in § 13a, Abs. 1 Ziffer 1 enthaltenen Höchstgrenze von 20.000 m² (siehe Festsetzung und Flächenbilanz: max. 565 m²)
- c) Die Realisierung der im Deckblatt zum Bebauungsplan enthaltenen Bebauung wird nach derzeitiger Einschätzung keine Umweltauswirkungen haben. Es sind keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG oder des Landesrechts unterliegen.
- d) Es liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach es durch die Planung zu Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter käme.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 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.

§ 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.

Die im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-24 enthaltenen Planungen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans. Änderungen der beiden Planwerke sind nicht erforderlich.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Landshut-West nördlich der Röschlaubstraße und umfasst ca. 1.140 m². Im Osten wird der Geltungsbereich des Deckblatts vom Betriebsgelände einer innerstädtischen Gärtnerei und der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, noch nicht realisierten Bebauung begrenzt. Südlich des Plangebietes verläuft die Röschlaubstraße. Westlich grenzt die bestehende Bebauung an der Einsele- und der vom-Walther-Straße an den Geltungsbereich des Deckblatts.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Plangebiet liegt auf ca. 390 m ü.NN und ist im Wesentlichen eben.

3.3 Vorhandene Vegetation

Derzeit werden die Freiflächen als Hausgarten und private Wiesenfläche genutzt auf denen umfangreicher Baum- und Strauchbestand vorhanden ist. Der Baum- und Strauchbestand verteilt sich überwiegend an den Grundstücksrändern. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Arten:

- 3 Platanen
- 3 Bergahorn
- 2 Walnussbäume
- 1 Kirschbaum
- 2 Eschen
- 1 Tulpenbaum
- 2 Linden

Die randständigen Hecken an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze bestehen überwiegend aus Holunder- und Haselnußsträuchern.

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 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-24 und aus dem Textteil des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-24 entnommen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02-24 aus dem Jahre 2006 entspricht für einige Baugrundstücke nicht mehr den heutigen Planungsgrundsätzen für eine städtebauliche Entwicklung der Flächen, z.B. dem schonendem Umgang mit Freiflächen und Bauland. Das bisher zur Bebauung mit einem freistehenden Zweifamilienhaus vorgesehene Baugrundstück soll entsprechend der in der Vergangenheit entstandenen Bebauung westlich und nördlich der Deckblattflächen nunmehr als Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen genutzt werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen dazu in einer kleinen dem neuen Wohn-

gebäude direkt zugeordneten Tiefgaragen untergebracht werden. Das an der Röschlaubstraße bisher geplante eingeschossige Garagengebäude entfällt.

4.2 Geltungsbereich

Für das Flurstück 2108/17 nördlich der Röschlaubstraße liegen konkrete Planungsabsichten vor. Es soll im Sinne einer innenräumlichen Nachverdichtung ein Fünffamilienhaus errichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 wurde das Gebäude an der Röschlaubstraße als Zweifamilienhaus festgesetzt.

Zur Neuordnung der Flächen und zur Vermeidung einer unübersichtlichen Anzahl von Befreiungen und Ausnahmen vom rechtskräftigen Bebauungsplan wird für das Flurstück ein Deckblatt erarbeitet und der Geltungsbereich entsprechend um das Flurstück festgesetzt.

4.3 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02-24 setzt als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO für die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 1 „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Dies entspricht dem in der näheren Umgebung entstandenen Gebietscharakter und der Planungsintention. Die Festsetzung wird nicht geändert.

Die Zulässigkeit der Nutzungen wird dahingehend beschränkt, dass nur Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig sind. Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen (4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zugelassen werden.

Weitere Ausnahme werden ausgeschlossen.

Mit diesen Nutzungsbestimmungen soll der entstandene Gebietscharakter erhalten und gestärkt, sowie von störenden gewerblichen Einflüssen geschützt werden.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzungen

In § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist geregelt, dass die Obergrenze der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) 0,4 betragen darf. § 19 BauNVO bestimmt, dass diese Obergrenze mit Anrechnung der (oberirdischen) Garagen, der Tiefgarage, der Stellplätze und ihrer Zufahrten um 50%, „höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8“ überschritten werden darf.

Für das geplante Gebäude (Wohngebäude, TG-Rampen, Terrassen in Anbauzonen) sind insgesamt ca. 367 m² zulässig. Dies entspricht – bei einer Größe des zur Verfügung stehenden Nettobaulandes von 1.140 m² - einer Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,32. Der Basiswert des § 17 BauNVO ist somit eingehalten.

Bei Hinzurechnen der künftigen Nebenanlagen, der Tiefgarage (außerhalb der Gebäude) und der privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Wege, Zufahrten außerhalb der von den Tiefgaragen unterbauten Bereiche) werden insgesamt 565 m² Grundfläche erreicht.

Es ergibt sich eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,49. Der grundsätzlich zulässige Maximalwert bei Anrechnung der gesamten versiegelten Flächen von 0,32 + 50%, also 0,48 wird also nur geringfügig überschritten, liegt aber weit unter dem Höchstwert von 0,80.

Die geplante Neubaumaßnahme (Wohngebäude) werden eine Geschoßfläche von max. 670 m² umfassen. Die sich ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,59 liegt damit deutlich unterhalb des Höchstwertes von 1,2 des § 17 Abs.1 BauNVO.

Die Anhebung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten von 2 auf 5 soll dem Gedanken der innenräumlichen Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgen und erfolgt basierend auf dem Wohnraumbedarf im Landshuter Westen.

4.3.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 02-24 aus dem Jahr 2006 war für die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Deckblatts Nr. 1 der Neubau eines zweigeschos-

sigen Zweifamilienhauses auf der Flur-Nr. 2108/17 festgesetzt, als Einzelbaukörper in offener Bauweise. Der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses wäre möglich gewesen.

Durch das Deckblatt Nr. 1 werden diese Festsetzungen der sich inzwischen veränderten Umgebungsstruktur entsprechend weiterentwickelt. Das neu geplante Gebäude ist ebenfalls als Einzelhaus in offener Bauweise zu errichten. Durch die von Satteldach auf flach geneigtes Pultdach geänderte Dachform, ändert sich auch die Geschossigkeit, da das ausgebauten Dachgeschoß in diesem Fall als Vollgeschoß zu bezeichnen und damit festzusetzen ist. Folgerichtig wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Für die erforderlichen Stellplätze wird, dem neuen Wohngebäude zugeordnet, eine kleine, Tiefgarage mit 8 KFZ-Stellplätzen errichtet. Die notwendige Zufahrtsrampe auf der Ostseite des geplanten Gebäudes, bindet in die Röschlaubstraße im Süden des Geltungsbereichs an.

4.3.4 Abstandsflächenregelung

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Ziffern 2.3, 3.2, 8.1 und 8.2 der Festsetzungen durch Planzeichen) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet.

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

Die Festsetzungen zur Gestaltung des neuen Gebäudes sollen das Entstehen von modernem, qualitativem Wohnraum gewährleisten. Ökologische Gesichtspunkte werden, soweit dies technisch möglich ist, berücksichtigt.

Die Änderung der Dachform von bisher symmetrischen Satteldächern mit 28° - 35° sollte auch den Ausbau des Dachgeschosses ermöglichen. Durch die Änderung der Dachform in die modernere und wirtschaftlicher nutzbare Form eines flachgeneigten Pultdachs mit max. 7° Neigung wird diese Möglichkeit fixiert und es werden bei annähernd gleicher Gebäude-Gesamthöhe drei Vollgeschosse realisierbar. Das Pultdach wird dabei mit einem Holzdachstuhl ausgeführt, extensiv begrünt und mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen bestückt.

Das Flachdach der Tiefgaragenrampe wird ebenfalls extensiv begrünt. Der Aufbau wird in 2 Schichten mit insgesamt ca. 10 cm Höhe ausgeführt.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblatts ist in den letzten Jahren umfangreicher Baumbestand, wie unter Ziffer 3.3 beschrieben, aufgewachsen. Dieser wird soweit es sich um einheimische, standortgerechte und gesunde Bäume handelt weitestgehend erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend als solche gekennzeichnet. Während der Baumaßnahmen, die auch in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume eingreifen werden, werden die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Vorkehrungen geschützt. Es muss sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen im Wurzel- und Kronenbereich vermeiden werden. Zum Schutz aller als zu erhaltend festgesetzter Bäume gelten bei allen Arbeiten die Bestimmungen der DIN 18920. Um den Erhalt der Bäume zu gewährleisten ist die fachgerechte Ausführung durch einen Baumpfleger mit Referenzen für Wurzelschutzmaßnahmen auf Baustellen durch die ausführende Firma der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die randständigen Hecken werden im Zusammenhang mit der sich an die Bautätigkeiten anschließenden Neugestaltung der Freiflächen gärtnerisch bearbeitet.

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 jeweils gültigen Fassung.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im angrenzenden öffentlichen Straßenraum befindlichen Leitungen der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzabstände einzuhalten und ggfs.

Schutzmaßnahmen zu treffen.

4.6 Artenschutz

Die Bäume sind generell außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Zu fällende Bäume und abzureißende Gebäude sind rechtzeitig vor dem Entfernen auf eine Nutzung durch besonders geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist vor der Fällung / dem Gebäudeabriss eine Einschätzung durch die zuständige fachkundige Person vorzulegen. Sollte sich bei der Inaugenscheinnahme der Bäume und Gebäude die Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch o.g. Arten herausstellen bzw. Tiere vorgefunden werden, müssen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.

4.7 Erschließung

4.7.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts erstreckt sich lediglich über die private Grundstücksfläche eines Flurstücks mit insgesamt ca. 1.140 m² und regelt die Bebauung innerhalb dieser privaten Fläche neu. Ein Eingriff in die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen in einem wesentlichen Umfang ist nicht vorgesehen und erforderlich. Allenfalls ist im Bereich der neuen Grundstückszufahrt die Bordsteinabsenkung anzupassen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 1 lösen keine Änderungen von Maßnahmen der Verkehrserschließung aus.

Die vorhandenen Ortsstraßen sind ausreichend dimensioniert.

Zusätzliche öffentliche KFZ-Stellplätze werden nicht benötigt.

Die 8 geplanten privaten Stellplätze werden in einer kleinen Tiefgarage zu 8 Stellplätzen untergebracht. Diese ist dem Hauptgebäude zugeordnet. Aufgrund der geringen durch sie ausgelösten Verkehrsbewegungen werden die Verkehrsflüsse in der Röschlaubstraße nicht beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 9 und 11 über die Haltestelle Einselestraße gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung an der Einmündung der Einselestraße in den Rennweg.

4.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

In der Röschlaubstraße sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Abwasser, Wasser, Gas, Strom) und der Deutschen Telekom vorhanden. Sollten diese in das Baugrundstück hineinreichen, sind sie vor Beginn der Bauarbeiten für das neue Gebäude zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Für den Fall einer notwendig werdenden Umverlegung sind die Leitungsträger rechtzeitig vor dem Baubeginn zu unterrichten.

4.7.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zum geplanten Gebäude liegt unter 50 m. Die

vorhandenen öffentlichen Ortsstraßen sind für Feuerwehrfahrzeuge ohne Einschränkungen befahrbar.

4.7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung 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 hierfür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wiederverwendbare Abfallstoffe (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 den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH am 10.04.2024 durchgeführt, deren Ergebnisse Eingang fanden in den Geotechnischen Bericht Nr.24211216 vom 28.06.2024.

Danach ist im Geltungsbereich des Deckblattes „mit alt- bis mittelholozänen Flussschottern der Älteren bis Mittleren Postglazialterrasse und der Mittleren Postglazialterrasse 2 in Form von Kies, wechselnd sandig, steinig und Älteren Aueablagerungen der Jüngeren Postglazialterrasse 1 in Form von Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel, zu rechnen“.

6.1 Baugrund

Die Bodenplatte des geplanten Gebäudes wird auf den quartären Kiesen aufliegen. Diese sind mindestens mitteldicht gelagert und nach DIN 18 196 zur Gründung von Bauwerken als sehr gut geeignet zu bewerten. Eine herkömmliche Flachgründung ist ausführbar.

6.2 Grundwasser, Versickerung

Nach der Hydrologischen Karte von Bayern für die Planungsregion 13, Landshut, Blatt 2: Grundwasserhöhengleichen, M 1:100.000 kann im Geltungsbereich des Deckblatts „ein mittlerer Grundwasserstand des quartären Grundwassers von 388,0 m ü.NN nach Stichtagmessungen abgeschätzt werden.

„Der mit den Baugrundaufschlüssen erkundete mittlere quartäre Wasserstand am Bau-

grundstück lag zum Untersuchungszeitpunkt bei 387,7 m ü NHN. Das erkundete Grundwasser steht mutmaßlich im direkten Zusammenhang mit dem freien Wasserspiegel der Isar, des Hammerbachs, des Klötzlmühlbachs und/oder der Pfettrach etc., weshalb jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich hohen und schwankenden Wasserständen, ..., zu rechnen ist.“ (Quelle: Geotechnischer Bericht Nr. 24211216 der IMH vom 28.06.2024)

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) vom 26.10.2010 ist die Einleitung von Sickerwasser in das Kanalnetz nicht zulässig. Sie ist im vorliegenden Fall auch nicht vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Flachdächern der geplanten TG-Rampen zurückgehalten und ansonsten auf dem Baugrundstück flächig versickert.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Bayer. Wassergesetz (BayWG), den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Arbeitsblatt M 153 zu beachten. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. In die Hinweise durch Text wurde unter Punkt F.3 eine entsprechende Textpassage integriert.

Durch den Bau der neuen Tiefgarage kommt es zu einem kaum wahrnehmen Grundwasseraufstau von 1 cm, dessen Auswirkungen sich in einem Abstand von 42 cm zur TG-Außenwand bereits wieder verlieren (siehe Bericht 220272.2.1.-LH des Grundbaulabors München vom 08.10.2024).

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.

Beim Baugebiet handelt es sich um eine als Wiese genutzte private Freifläche. 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 Isartales 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

Aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den übergeordneten Verkehrswegen (Bahnlinie Landshut – Mühldorf und Rennweg) und der Lage an der wenig befahrenen Röschlaubstraße sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) zu erwarten. Ebenso wenig wird das geplante Neubauvorhaben mit 5 Wohneinheiten die bestehende Wohnbebauung beeinflussen.

In das Deckblatt 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 Deckblatt zum 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 nicht überschreiten:

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

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

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

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-) Licht 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 und 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- und 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-Deckblatt nicht notwendig. Die Optimierung der Beleuchtung in Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Deckblatt-Änderung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

8. Altlasten und Kampfmittel

8.1 Altlasten

Das Gelände wurde nach vorliegendem Kenntnisstand in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt. Es sind keine Hinweise aus Altlasten bekannt.

Sollte bei Aushubarbeiten geruchs- oder optisch auffälliges Material zum Vorschein kommen, wird dieses Material separiert, unter Aufsicht eines Gutachters beprobt und entsprechend seiner Einstufung fachgerecht entsorgt.

8.2 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt relativ nahe des Landshuter Hauptbahnhofs und den zugehörigen Bahnlinien. Die gesamten Bahnanlagen waren im 2. Weltkrieg Ziel mehrerer Bombardierungen und Luftangriffe. Es ist davon auszugehen, dass es auch im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung zu Einschlägen kam. Blindgänger können somit nicht ausgeschlossen werden. Die Aushubarbeiten haben deshalb mit der entsprechenden Sorgfalt und Vorsicht zu erfolgen.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Für das Gebiet der Stadt Landshut liegen entsprechende Luftbilder bei der Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz zur Einsichtnahme vor.

Vorsorglich wurde am 09.08.2024 durch die Fa. EMC Kampfmittelbeseitigungs GmbH im Auftrag des Grundstückseigentümers eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Das Ergebnis (3 tiefer liegende Störwerte) liegt dem Eigentümer vor und wird bei den anstehenden Tiefbaumaßnahmen beachtet.

9. Bodenordnung

Es sind keine zur baulichen Maßnahmen zur Bodenordnung nach dem BauGB oder anderer gesetzlicher Vorschriften erforderlich.

10. Bodendenkmäler

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich in dem Gebiet bisher noch unbekannte und oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Regensburg – zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

(2)Die aufgefunden 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. ...“

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Folgewirkungen der Planung

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02-24 ist innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 1 die Errichtung eines Zweifamilienhauses zulässig. Dies hätte einen Zuzug von ca. 4 – 5 Personen zur Folge. Nunmehr wird ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten geplant. Es werden also 11 – 15 Personen neu im Baugebiet und im Stadtviertel wohnen. Gegenüber der bisherigen Planung steigt die Einwohnerzahl um 7 – 10 Personen. Dadurch erhöht sich die Anzahl der notwendigen Kinderkrippenplätze um ca. 1 Platz, ebenso die Anzahl der benötigten Kindergartenplätze und der Grundschulplätze. Die Auswirkungen unterliegen damit der natürlichen Bewohnerfluktuation und bedürfen keine weitergehenden Maßnahmen.

11.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

Die nach dem im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 festgesetzte Bebauung wurde bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt. Gegenüber dem damaligen Maß der baulichen Nutzung lässt das vorliegende Deckblatt eine umfangreichere Bebauung zu. Eine Wertminderung der Flächen durch die Planänderung lässt sich somit in keiner Weise herleiten.

Schädliche Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-24 durch das Deckblatt Nr. 1 sind damit nicht zu befürchten.

12. Flächenbilanz (aller graphisch gezeichneten und ermittelten Flächen!)

Geltungsbereich			ca. 1.140 m²
Nettobauland			ca. 1.140 m ²
Gewerbefläche			0 m ²
Öffentliche Flächen:			0 m ²
Private Flächen:			
Grundfläche Wohngebäude	ca.	230 m ²	
Grundfläche TG-Rampengebäude	ca.	50 m ²	
Priv. Grünfläche, nicht versiegelt	ca.	575 m ²	
Priv. Grünfläche mit TG unterbaut	ca.	85 m ²	
Private Verkehrsfläche (TG-Zufahrten)	ca.	20 m ²	
Anbauzonen	ca.	87 m ²	
Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Fahrradstellpl., Müll u.a.)	ca.	93 m ²	
			ca. 1.140 m ²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude, Terrassen und Garagen)			
	GRZ 1	$\frac{367 \text{ m}^2}{1.140 \text{ m}^2} =$	0,32
Grundfläche 2 (Gebäude, Tiefgaragen, priv. Verkehrsflächen, Nebenanlagen)			
	GRZ 2	$\frac{565 \text{ m}^2}{1.140 \text{ m}^2} =$	0,49
Geschossfläche (Gebäude + Garagen)			
	GFZ	$\frac{670 \text{ m}^2}{1.140 \text{ m}^2} =$	0,59

Anzahl der entstehenden Wohneinheiten	5 WE	5
Anzahl öffentliche Parkplätze		0
Anzahl private Stellplätze	oberirdische Stellplätze	0
	Stellplätze in Tiefgarage	8

14. Rechtsgrundlagen

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 08.11.2024
STADT LANDSHUT

Landshut, den 08.11.2024
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor