

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-25 „ÖSTLICH HEILIG BLUT“, DECKBLATT 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1 Allgemeines

Das Planungsgebiet umfasst den unteren Bereich des landschaftlich wertvollen Talraums des Tal Josaphat. Einzige Bebauung ist ein derzeit unbewohntes Gehöft. Auf Betreiben des Investors soll eine maßvolle bauliche Entwicklung angestrebt werden. Das bestehende Gehöft wird abgebrochen.

Das Verfahren wird von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf ein Bebauungsplanverfahren umgestellt. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Jedoch sind entlang der Brüder-Grimm-Straße in Abänderung zum 1. Entwurf 6 Doppelhaushälften anstatt von 3 Zweifamilienhäusern geplant.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist eine lanzettförmige Bebauung beginnend bei der Brüder-Grimm-Straße unter Einbeziehung der Flächen des bestehenden Gehöftes im Flächennutzungsplan vorgesehen.

2.2 Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des zusammenhängenden naturnahen Grünzugs Weickmannshöhe – Sallmannsberg – Hagrainer Tal. Diese Bereiche werden aufgrund des Strukturreichtums und wegen ihrer Verbindungsfunktion zwischen Stadtgebiet und Tertiärhügelland als wichtige übergeordnete Struktur eingestuft, so dass diese Bereiche als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen sind. Darüber hinaus sind im Planungsgebiet keine Biotop- oder sonstige Schutzkategorien verzeichnet.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Talraum des Planungsgebietes ist eingebettet zwischen dem bebauten Hang entlang der Filsermayrstraße im Nordosten und dem bebauten Hang entlang der Wilhelm-Hauff-Straße im Südwesten. Den Abschluss des Talraumes im Norden bildet die Brüder-Grimm-Straße.

An der Nordostecke des Planungsgebietes befindet sich eine Wertstoffsammelstelle und ein Grüngutcontainer. Ein Regenrückhaltebecken ist unterirdisch eingebaut.

Entlang der Brüder-Grimm-Straße steigt das Gelände im westlichen Bereich durch den Einschnitt der Brüder-Grimm-Straße stark an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 268, 2556/12, 2556/40 und Teile der Flurnummern 268/10, 838/11, 2556/24, 2556/25 und 268/15. Die Filsermayrstraße ist im Umgriff des Bebauungsplanes nicht enthalten.

3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation

Topografie

Das Planungsgebiet ist Teil eines schmalen, nord-süd-verlaufenden Schluchtentals und unterteilt sich im Wesentlichen in zwei Teilbereiche:

- In der Westhälfte als nord- bis nordostexponierte Hangflächen,
- in der Osthälfte als durchgehende, weitgehend offene Talmulde, von Süden nach Norden hin abfallend.

Im Zusammenhang mit den in Ziffer 2.2. genannten Grünstrukturen hat das Planungsgebiet aufgrund seiner Topografie auch eine hohe Bedeutung als lokal wirksame Kaltluftabfluss-Schneise.

Reale Vegetation und Nutzung

Prägende Vegetationsstrukturen im Gebiet sind

- das trapezförmige Misch-Wäldchen, überwiegend bestockt mit Birken, auf dem Hangbuckel im Südwesten, und
- der Baumbestand, als Einzelbäume und in Gruppen, hauptsächlich auf den östlichen Wiesenflächen. Die Kartierung im März 2009 ergab 37 Bäume, vorwiegend Pappeln und Birken, vereinzelt noch Obstbäume, Walnuss, Linden und einige Nadelgehölze. Die Bäume waren bis auf einige Ausnahmen in gutem Zustand, 24 Bäume fielen unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut.

Ansonsten ist das Gebiet weitgehend offen.

Auf den Steilhangbereichen entlang der Westgrenze finden sich nur noch vereinzelte Bäume als Überhälter des ehemaligen Hangbewuchs.

Die übrigen Flächen des Gebiets stehen derzeit unter extensiver Weidennutzung (Schafe) und haben aufgrund des Grünlandbewuchses eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Hinweis:

Im September 2010 erfolgten umfangreiche, nicht genehmigte Rodungen, die anhand einer Nachkartierung Mitte Oktober ermittelt und im Anhang des Umweltberichts separat dokumentiert wurden. (siehe auch Punkt 5.5)

4 Planungsziele

4.1 Städtebau

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 18.450 m². Der Charakter des Talraumes soll durch Freihalten großer Wiesenflächen in den Grundzügen erhalten bleiben. Die Bebauung soll verträglich in die vorhandene Topografie integriert werden.

Hohe Freiraumqualitäten unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen sind anzustreben.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist die Baustruktur lanzettförmig zu organisieren. Höhenentwicklung und Grundflächen der Baukörper sind maßvoll zu entwickeln.

4.2 Grünordnung und Umweltschutz

4.2.1 Grünordnung allgemein, Leitbild

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bzgl. Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Die Grünordnung verfolgt dabei die folgenden Leitideen für die Planung:

- weitgehende Sicherung des vorhandenen Landschaftspotenzials und der vorhandenen Strukturen durch Integration in die Planung und Ausweisung großer Teile als öffentliche Grünfläche und private Ökokontoflächen der Stadt Landshut.
- Minimierung der Versiegelung, Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß und extensive Dachbegrünung.
- Weitgehende Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen und Entwicklung/ Vernetzung
- Korrespondierend zum Städtebau und zur landschaftlichen Ausgangssituation stimmige Platzierung der Ausgleichsflächen.
- Verbesserung der fußläufigen Durchquerung durch das Plangebiet.

4.2.2 Umweltbericht und Eingriffsregelung

Nach dem neuen BauGB 2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt.

Er enthält u.a. Aussagen zur Bestandssituation und -analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter.

Außerdem wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf für die Planung ermittelt und nachgewiesen.

4.2.3 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Der Strukturreichtum des Gebiets wurde bereits schon zuvor erläutert.

Auf dem Gebiet selbst befindet sich ein Fundpunkt aus der ASK (Artenschutzkartierung), weiterhin gibt es noch Fundpunkte der ASK auf den benachbarten Hangflächen zum Planungsgebiet.

Da das Gebiet für relevante Tierarten und -gruppen von Bedeutung sein kann, sind somit auch die artenschutzrechtlichen Belange und deren evtl. mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung in einer saP zu klären.

Nach Einschätzung der Naturschutzbehörde der Stadt Landshut ist die saP in vereinfachter Form als Vorprüfung (Abschichtung und kurze Abhandlung der relevanten Tierarten aufgrund des potentiell möglichen Vorkommens im Gebiet, jedoch keine eingehendere Kartierungen vor Ort) als fachlich absolut ausreichend für die Maßnahme zu betrachten.

Diese Vorprüfung ist ebenfalls als separates Gutachten zur Begründung dokumentiert. Die Ergebnisse sind in der Grünordnungsplanung hinreichend berücksichtigt.

5 Planungskonzept

5.1 Allgemein

Die neue Bebauung erstreckt sich lanzettförmig von der Brüder-Grimm-Straße aus nach Süden und endet in etwa im Bereich der jetzigen Hofstelle.

Entlang einer Erschließungsstraße sind insgesamt 3 Doppelhäuser geplant. Am Ende der Erschließungsstraße bilden 2 Einfamilienhäuser den baulichen Abschluss zum Talraum. Entlang der Brüder-Grimm-Straße entstehen 3 Doppelhäuser und setzen damit die Straßenrandbebauung fort. Die Erschließungsstraße folgt den Höhenlinien und endet in einem Wendeplatz.

Sämtliche Bauten sind durch die Anordnung von Untergeschossen/Sockelgeschossen in die Topografie eingebettet. In den Untergeschossen sind Eingangsbereiche, Garagen und teilweise Arbeitszimmer untergebracht. Die Untergeschosse sind teilweise zurückgesetzt und reduzieren damit optisch die Höhenentwicklung. Sämtliche Baukörper erhalten Flachdächer. Die klaren kubischen Bauformen und weiß verputzten Fassaden lassen hohe Gestaltqualität erwarten.

5.2 Festsetzungen

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.

5.3 Festsetzungen zur Bebauung

5.3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan wird das Gebiet als WA festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die maßvolle Nutzung des Grundstückes unter entsprechender Würdigung und Integration des Baumbestandes und der grünräumlichen Qualitäten.

5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Insgesamt sind 2 Einfamilienhäuser und 6 Doppelhäuser geplant. Die Gebäude sind über 3 Geschosse gestaffelt mit einem Untergeschoss zum Hang. Die Lage und Höhenentwicklung der Gebäude folgt der Topografie und wird durch Baugrenzen und festgelegte Höhen der Untergeschossebenen (Eingang) genau definiert.

Die Baugrenze für die Garage der Parzelle 1 ist so festgesetzt, dass der gem. § 2 Abs. 1 GaStellV geforderte Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen von 3,00 m unterschritten wird. Allerdings ist die öffentliche Verkehrsfläche von allen Garagen der Parzellen 1 bis 6 aufgrund der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zwischen den Gebäuden und der Brüder-Grimm-Straße sehr gut einsehbar. Daher bestehen bzgl. der Abweichung vom Mindestabstand entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV keine Bedenken.

5.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen in Schnittdarstellungen und durch Angabe der Geschossezahlen sind Lage und Höhenentwicklung der Baukörper definiert.

Die in Art. 6 der BayBO festgelegten Abstandsflächen werden zur Brüder-Grimm-Straße und zu allen Nachbargrundstücken eingehalten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes allerdings sind durch die genannten Festsetzungen Unterschreitungen der Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO möglich. Die Festsetzungen erfolgten aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Die Belichtung und die Belüftung der Gebäude wird hierdurch allerdings nicht eingeschränkt, ebenso kann der bauliche Brandschutz weiterhin gewährleistet werden.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Sämtliche Gebäude werden durch die Anordnung von Untergeschossen im Hangbereich ins Gelände verträglich eingebettet. Die Untergeschosse der Doppelhäuser sind zurückgesetzt. Die Garagen der Doppelhäuser und Einfamilienhäuser sind im Sockelgeschoss bzw. Untergeschoss integriert. Die Häuser erhalten jeweils einen offenen Stellplatz neben oder vor dem Haus zusätzlich zum Garagenstellplatz. Damit stehen jeder Wohneinheit 2 Stellplätze zur Verfügung.

Sämtliche Hausvorzonen sind zum öffentlichen Straßenraum hin offen.

Gestalterische Einheit wird erreicht durch kubische Grundformen mit begrünten Flachdächern und teilweise als Terrassen nutzbaren Dächern.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen - Ausgleichsflächen

Hinweis zu den erfolgten Rodungen:

Auf der Grundlage der erfolgten Kartierung im Oktober 2010 (Vgl. Punkt 3.2) wurden Ersatzmaßnahmen zur adäquaten Kompensation dieser Rodungseingriffe festgesetzt, die vom Verursacher zu tragen sind. Im Anhang des Umweltberichts sind die Ersatzmaßnahmen für die gerodeten Gehölze detailliert beschrieben und aufgelistet. Durch die Ersatzpflanzungen wird der Ausgangszustand des Bebauungsplans weitgehend wiederhergestellt.

Darüber hinaus ist die Gesamtfläche, in die der zusätzliche Eingriff erfolgte, flächenmäßig auszugleichen. Diese Ersatzfläche wird im Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken im östlichen Talbereich nachgewiesen und wird der Stadt Landshut als Ökokontofläche übereignet. (Nachweis siehe Umweltbericht)

Die hierfür notwendigen Ersatzpflanzungen werden im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum/ zu erhaltendes Gehölz festgesetzt.

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Mit den Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen und den privaten Ökokontoflächen der Stadt Landshut sollen diese für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvollen Flächen gesichert und standortgerecht entwickelt werden.

Weiterhin soll dadurch auch die bisherige visuelle Transparenz und Großzügigkeit auf dem Gesamtgebiet gewahrt bleiben.

Die öffentlichen Grünflächen und die privaten Ökokontoflächen der Stadt Landshut mit dem vorhandenen Wäldchen und den offenen Wiesenbereichen werden als öffentliche Flächen mit der Zweckbestimmung „beabsichtigtes Landschaftsschutzgebiet“ und mit entsprechenden Nutzungsrestriktionen vor Fehlentwicklungen gesichert.

Festsetzungen zur bestehenden Gehölzfläche im Südwesten sollen eine Erhaltung und mittelfristige optimierte und standortgerechte Entwicklung dieser Flächen sichern.

Der bestehende Baumbestand wird weitestgehend erhalten und gesichert und durch geplante Bäume und Sträucher im Bereich der Wertstoffsammelstelle, zwecks besserer Eingrünung, maßvoll ergänzt.

Quer zum Geländeverlauf angeordnete Hecken und Sträucher stellen für den Kaltluftabfluss Strömungshindernisse und für die Sichtbeziehungen visuelle Riegel dar und sind deshalb bewusst nicht vorgesehen.

Die neue Erschließungsstraße wird von einer neuen Baumreihe betont und räumlich gefasst.

5.5.2 Private Grünflächen

Mit den Festsetzungen auf den privaten Grün- und Freiflächen soll eine ökologisch sinnvolle und gestalterisch positive Durchgrünung der Gärten erzielt werden.

Die festgesetzte Rahmenpflanzung aus Bäumen und Sträuchern entlang der Westgrenze der Parzellen Nr. 7 bis 13 sorgt sowohl für einen sinnvollen räumlichen Abschluss als auch eine notwendige Befestigung dieser Steilhangbereiche.

Weiterhin wird dadurch auch eine durchgehende Gehölzbandstruktur zum südwestlichen Wäldchen entwickelt, die Strukturvielfalt im Gebiet erhöht und Forderungen aus der saP-Vorprüfung konsequent berücksichtigt.

Folgende Arten stehen dafür zur Auswahl:

Bäume:

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Acer platanoides* - Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Juglans regia* - Walnuß
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Quercus robur* - Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Tilia cordata* - Winterlinde
- Obstbaumhochstämme

Sträucher:

- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* - Liguster
- *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rosa canina* - Gemeine Heckenrose
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* - wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten und -dichte:

Bäume als Heister Höhe mind. 200-250cm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / 40m² Pflanzfläche

Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm, mindestens 70% der umgrenzten Fläche

Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet

5.5.3 Beläge und Einfriedungen

Die Festlegungen zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild, insbesondere auch wegen des beabsichtigten offenen Charakters des Gesamtgebietes.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Vorgaben des Bodengutachtens sind Beläge wasserundurchlässig herzustellen. Die Haupteinfriedung wird in Asphalt-Feinbeton mit gepflastertem seitlichen Mehrzweckstreifen erstellt. Terrassen und private Verkehrsflächen werden gepflastert.

Bauliche Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen (Ausnahme Stützmauern entsprechend Eintragung im Bebauungsplan). Weiterhin unterstützt die Höhenbegrenzung der Einfriedung in den Vorgartenbereichen den gewünschten offenen und einladenden Gesamtcharakter des Städtebaus.

Eine „grüne“ Einfriedung mit Hecken oder Sträuchern ist ebenso alternativ möglich.

5.5.4 Ausgleichsflächen

Das Thema Eingriffsregelung und Ausgleich wird im Umweltbericht in einem eigenen Kapitel ausführlich behandelt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1.734 m² wird im Planungsumgriff nachgewiesen, sie wird in günstiger Beziehung zur Topografie und dem Landschaftsbild dem bestehenden Wäldchen vorgelagert und grenzt südöstlich an die Parzelle Nr.14 an.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Ausgleichsfläche als Gehölz- und Waldmantelzone werten die Flächen ökologisch auf und erhöhen weiterhin die Struktur- und Habitatvielfalt im Gebiet.

5.5.5 Umsetzung der Ergebnisse der Vorprüfung zur saP

Die relevanten Tierarten und die wesentlichen Ergebnisse sind in der Vorprüfung zur saP eingehend dargestellt und erläutert.

Die sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen wie folgt berücksichtigt:

Vermeidungsmaßnahmen

- Weitgehende Sicherung des vorhandenen Baumbestandes.
- Festsetzung von Strauch- und Feldgehölzen als Ersatz zur Verbesserung des Lebensraumes und als Habitatstruktur für heckenbrütende Vogelarten und Reptilien.
- Beschränkung der versiegelten Flächen auf das absolut erforderliche Maß.
- Einfriedungen der Grundstücke ohne Mauern bzw. Zaunsockel (Ausnahme Stützmauer entsprechend Eintragung im Bebauungsplan).

Sicherungsmaßnahmen

- Festsetzung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse in den Baumkronen.

6 Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

7 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Brüder-Grimm-Straße bzw. über eine in die Topografie eingebettete neue Erschließungsstraße und endet platzartig an einer Wendeanlage. Die bestehende Garage an der neuen Zufahrt, von der Brüder-Grimm-Straße aus, soll abgebrochen werden. Der bestehende Weg zum alten Gehöft wird aufgenommen und verbindet den Feldweg im Tal mit dem Wendepplatz. Zusätzlich erfolgt eine Fußwegeanbindung zum südwestlich anschließenden Baugebiet und damit zur Wilhelm-Hauff-Straße.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation (Mischwasserkanal) angeschlossen.

Beseitigung des Niederschlagswassers:

Das Oberflächen- und Dachwasser auf den privaten Flächen sowie der öffentlichen Flächen ist auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse in den Kanal einzuleiten. Die Stadtwerke Landshut legen unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung (Umweltbericht) festgestellten ungünstigen Versickerungsmöglichkeit fest, dass die erstmals erschlossenen Grundstücke ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser haben.

Beseitigung des Drainagewassers:

Aufgrund der geologischen Situation (siehe auch Punkt 9) ist während der Bauphase einzelner Gebäude mit dem Eintritt von Stau-, Schichten- und Sickerwasser in die Baugruben zu rechnen. Daher ist hierfür laut Baugrundgutachten der Kraft-Dohmann-Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH vom 22.10.2010 der Einbau von Drainageleitungen die die Baugruben erforderlich. Eine Einleitung in die Kanalisation ist aufgrund des § 15 Abs. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut normalerweise verboten. Wegen der allerdings sehr ungünstigen Versickerungssituation, auch bezüglich des Anfalls von Drainagewasser, kann der Ableitung in das städtische Kanalsystem entgegen der Entwässerungssatzung zugestimmt werden, wenn dieses für jede Parzelle einzeln in einem belüfteten Sammelschacht aufgefangen und mittels Pumpen über Rückstauenebene dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt wird. Diese Maßnahme ist erforderlich, um die zu erwartenden Ausfällungen aus dem Drainagewasser und die daraus entstehende Betriebsstörung im öffentlichen Kanalnetz zu minimieren. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt. Die Anlagen zur Beseitigung des Drainagewassers können auch zum Dauerbetrieb nach Beendigung der Baumaßnahmen verwendet werden.

Durch das Planungsgebiet laufen die Mischwasserkanäle vom Bernbeckweg bzw. von der Wilhelm-Hauff-Straße zum Regenrückhaltebecken an der Brüder-Grimm-Straße. Der Kanal von der Wilhelm-Hauff-Straße wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt. Für die Abschnitte der Kanäle, die über private Flächen der Stadt Landshut führen, wurden Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen. Diese werden in den Bebauungsplan mit der Festsetzung als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ integriert.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind wesentliche Bausteine zur Reduzierung der Abflussbeiwerte und zur Minimierung der abfallenden Wassermengen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

Die Müll- und Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt.

Aufgrund der sensiblen Hanglage und wirtschaftlichen Abwägungen seitens der Stadtwerke wird das Baugebiet nicht mit einer Gasversorgung erschlossen.

Da auch die thermische Nutzung von Grundwasser aufgrund der vorliegenden Grundwasserverhältnisse problematisch ist, bleiben als Möglichkeiten zur Wärmeversorgung unter anderem die Nutzung von Erdwärme und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen.

Die thermische Nutzung von Erdwärme bzw. der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen unterliegt der Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG und ggf. der Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung. Daher ist hierzu in den Hinweisen durch Text eine entsprechende Formulierung eingefügt.

8 Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

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

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

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

9 Baugrund

Die Tragfähigkeit des Baugrundes, die Hangstabilität und die Versickerungsfähigkeit wurde durch ein Baugrundgutachten der Kraft-Dohmann-Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH vom 22.10.2010 aufbauend auf ein Vorgutachten des Institutes für Erd- und Grundbau, Dr. Zerbes & Kargl GbR vom 22.6.2010 sowie durch die baufachliche Stellungnahme der Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH "Stand sicherheitsberechnungen zu den Baugrubenböschungen und Bewertung der Hangstabilität" vom 17.11.2010 untersucht. Das Baugrundgutachten

vom 22.10.2010 und die baufachliche Stellungnahme werden Teil der Festsetzungen. Die Ergebnisse sind zu beachten.

Zusammengefasst enthalten die Bodengutachten und die baufachliche Stellungnahme folgende Aussagen:

1. Die Kelleraußenwände sind aus Stahlbeton herzustellen. Um Setzungsunterschiede zu minimieren, soll die Gründung der Gebäude auf biegesteifen Sohlplatten erfolgen. Bodenplatten und Wände sind wasserdicht auszuführen..
2. Eine Versickerung kann auf privaten Baugrundstücken aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht zugelassen werden. Es dürfen keine versickerungsfähigen Beläge ausgebildet werden. Oberflächenwasser der privaten Erschließungsflächen und Dachwasser ist in den Kanal einzuleiten. Während der Bauphase anfallendes Stau-, Schichten- und Sickerwasser ist zu sammeln und abzuleiten. Die Drainagen können auch im fertigen Zustand der einzelnen Gebäude weiter betrieben werden.
3. Baugrubenböschungen
In einem Nachtrag zum Baugrundgutachten vom 22.10.2010 wurden für die Untersuchungen zur Standsicherheit und Hangstabilität und der im Bauzustand erforderlichen Baugrubenböschungen an insgesamt 7 Schnitten für den Bauzustand und an einem maßgebenden Schnitt für den Endzustand Böschungsbruchberechnungen nach DIN 4084 rechnerische Untersuchungen nach dem Lamellenverfahren durchgeführt.
Nach den Ergebnissen der Berechnungen können die Böschungen in den o.g. Schnitten unter einer Neigung von nicht steiler als 45° hergestellt werden.
Die Standsicherheit im Endzustand wurde für den steilsten Schnitt nachgewiesen. Der maximale Ausnutzungsgrad beträgt $\eta = 0,9$. Bei einer Begehung des Hangs im Rahmen der Felduntersuchungen im August / November 2010 wurden keine Hinweise auf Massenbewegungen und Rutschungen, z.B. Risse oder Abrutschungen festgestellt, sodass von einem standsicheren und stabilen Hanggelände ausgegangen werden kann.
4. Straßenaufbau
Für die Planung und Ausführung ist die ZTVESTb09, insbesondere auf der Ausbildung des Erdplanums zu beachten.
Soweit in der Dammsohle bindige Bodenschichten (Decklehme) weicher bis steifer Konsistenz anstehen, kann eine Bodenverbesserung mit Weißfeinkalk oder ein Bodenaustausch mit Kiessand erforderlich werden.
Die im Gelände anstehenden Decklehme sind für den Dammkörper zum Einbau nicht, die Tonmergel sind mäßig geeignet. Die Kiessande sind gut geeignet, die Feinsande bedürfen einer ausreichenden Zugabe von Kies

10 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung nicht gefunden. Bei der gleichzeitig durchgeführten Kampfmittelerkundung wurden ungewöhnlich viele Ausschläge auf Metall registriert. Kampfmittel wurden allerdings nicht aufgefunden. Vom für die Kampfmittelsondierung beauftragten Büro wird deshalb eine Überwachung der bauseitigen Erdeingriffe mit Sohlmessung im Zuge der Baumaßnahmen empfohlen.

11 Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des geplanten Quartiers mit 2 Einfamilienhäusern und 12 Doppelhaushälften kann mit dem Zuzug von ca. 45 Einwohnern gerechnet werden.

12 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt		18.450 m²	
Öffentliche Grünflächen		9.905 m²	
Zweckbestimmung: geplantes Landschaftsschutzgebiet	9.673 m ²		
- davon Ausgleichsflächen 1.734 m ²			
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün	232 m ²		
Öffentliche Verkehrsflächen		1.210 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)	752 m ²		
Öffentliche Verkehrsflächen (Gehwege)	458 m ²		
Nettobaulandfläche (Parzelle 1 – 14)		7.335 m²	
Gebäude	1.605 m ²		
Private Verkehrsflächen	839 m ²		
Private Grünfläche	4.891 m ²		
Grundfläche	2.444 m ²		
Geschossfläche	3.644 m ²		
GRZ	<u>2.444 m²</u>	<u>7.335 m²</u>	= 0,33
GFZ	<u>3.644 m²</u>	<u>7.335 m²</u>	= 0,49
Parzellengrößen			
Parzelle 1	481 m ²		
Parzelle 2	384 m ²		
Parzelle 3	272 m ²		
Parzelle 4	270 m ²		
Parzelle 5	266 m ²		
Parzelle 6	310 m ²		
Parzelle 7	495 m ²		
Parzelle 8	928 m ²		
Parzelle 9	631 m ²		
Parzelle 10	524 m ²		
Parzelle 11	512 m ²		
Parzelle 12	499 m ²		
Parzelle 13	762 m ²		
Parzelle 14	1001 m ²		

13 Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 11.02.2011
STADT LANDSHUT

Landshut, den 11.02.2011
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor

Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsermittlung und saP (speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)
- Anlage 2: Baugrundgutachten als Festsetzung