

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05-70/4 „IM BOGEN DER GRÜNLANDSTRASSE“ (Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung)**

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan 05-70/4 umfasst die Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05-1 „Im Bogen der Grünlandstraße“. Das diesbezügliche Aufstellungsverfahren wurde mit Beschluss des Bausenates vom 07.12.2010 eingestellt. Ein Abschluss des Verfahrens war nicht mehr zu erwarten, da für den im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Nahversorgungsstandort kein Betreiber gefunden werden konnte. Der Vorhabensträger plant mit den Eigentümern auf dem Grundstück nunmehr den Bau von Einfamilienhäusern.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan/Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 05-70, Teilbereich 3 „Mittelfeld – Schönbrunner Ziegelfeld“ und 05/70, Teilbereich 4 „Verbindung Grünlandstraße – B299 neu“ und war dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im inzwischen eingestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05-1 war das Planungsgebiet als MI vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche ebenfalls als MI ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

#### **2.2 Landschaftsplan**

Das Planungsgebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Landshut als Siedlungsfläche dargestellt.

#### **2.3 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Bei der Durchführung des Vorhabens werden die nötigen Voraussetzungen dafür erfüllt. Insgesamt liegt der Bebauungsplan mit einer Grundfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> weit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch das geplante Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

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

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

Das Planungsgebiet mit 0,85ha ist eingespannt zwischen die Grünlandstraße und die Straße Am Lehel. Das Planungsgebiet fällt vom Süden nach Norden ca. 12m ab. Richtung Osten schließen freie Wiesenflächen an. Die Grünlandstraße und die Straße Am Lehel sind einseitig mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern bebaut.

#### **3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation**

Das Baugebiet liegt oberhalb des Isartales im Bereich des tertiären Hügellandes am östlichen Stadtrand von Landshut. Innerhalb des Hangrückens steigen die Höhenlinien von Nordosten an der B 299 mit 415 m üNN, zur Carosahöhe im Südwesten mit 475 m üNN um 60 m an. In der Mitte des Gesamtgebietes verläuft ein Hangrücken, der für das Stadtbild bis in das Isartal hinauswirkt. Ebenso zeigen im Süden die engen Höhenlinien einen steilen Geländeabfall, zu der von Westen nach Osten ansteigenden Straße „Am Lehel“. Im Norden schließt die von Osten nach Westen ansteigende Grünlandstraße an das Planungsgebiet an. In Nord-Südrichtung steigt der Hang von 441 m üNN auf 454,5 m üNN im Süden an.

Insgesamt wird das Gesamtgebiet von Osten nach Westen durch die Abfolge von Löss, Lösslehm und Kies (nördliche Vorschotter) geprägt. Dem entspricht die Abfolge der Böden: Paraendzina – Ackerbraunerde – Braunerde. Daraus abgeleitet ergibt sich für die Hochflächen des Gebietes der Labkraut-Tannenwald als potentiell natürliche Vegetation, kleinräumig durchmischt mit Wachtelweizen-Buchenwald.

Das Baugebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt.

### **4. Planungsziele**

#### **4.1 Städtebau**

Durch die geplante Wohnbebauung sollen im Bereich Moniberg ohne neue Verkehrserschließung zusätzliche Wohnstandorte geschaffen werden. Die Grundstücke sollen angemessene Größe haben und individuelles Wohnen zulassen.

#### **4.2 Grünordnung und Umweltschutz**

Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung der Nachverdichtung im Bereich der Grünlandstraße in die bestehende Wohnbebauung und die gut durchgrünte Umgebung im Osten des Baugebietes ab. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Die Baumpflanzungen entlang der Grünlandstraße und der Straße „Am Lehel“ tragen zur Qualität des öffentlichen Straßenraumes bei. Im Osten und Südosten wird der Gehölzbestand durch Ausgleichsflächen ergänzt. Insgesamt werden die Wohnhäuser durch die qualitätvolle Eingrünung verträglich in den Bestand eingebunden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 05-70/4 „Im Bogen der Grünlandstraße“ wird eine festgesetzte Grünfläche durch ein allgemeines Wohngebiet ersetzt. Daher wird, obwohl gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 ein Ausgleich der Eingriffe im beschleunigten Verfahren nicht notwendig ist, in diesem Fall eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Nach den Berechnungen gemäß dem Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 935 m<sup>2</sup>.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Allgemein**

Insgesamt sind 10 Bauparzellen mit frei stehenden Einzelhäusern geplant. Die Gebäude sind versetzt angeordnet, um gegenseitige Verschattung zu minimieren. Gemeinsame Garagen befinden sich entlang der Grünlandstraße.

### **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**

Das Planungsgebiet wird als WA festgesetzt.

#### **5.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Insgesamt sind 10 Bauparzellen mit 5.617,0 m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche geplant.

#### **5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Höhen**

Die Lage der Wohnbaukörper und der Garagen wird durch Baugrenzen, die der Garagen auch durch Baulinien definiert. Die Geschosszahl wird mit 2 Vollgeschossen für die nördliche Baureihe und 2 Vollgeschossen und 1 Untergeschoss für die südliche Baureihe zwingend vorgegeben. Anbauzonen ergänzen das Wohnraumangebot bzw. können als gedeckte Freibereiche genutzt werden. Zur Festlegung der Höhenentwicklung der Gebäude wird die Höhe der nördlichen Baureihe auf 6,00m, die der südlichen Baureihe auf 9,00m, jeweils von der zukünftigen Geländekante am Eingang gemessen, festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist auch die Anleiterbarkeit der obersten Geschosse für die Feuerwehr gewährleistet.

Insgesamt sind 3.030 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit einer GFZ von 0,54 realisierbar.

#### **5.3.4 Abstandsflächen**

Um die Freiraumnutzung zu optimieren sind teilweise von der BayBO abweichende Abstandsflächen notwendig. Des Weiteren ist für die Anbauzone der südlichen Baureihe Richtung Norden die grenzständige Bauweise geplant. Brandschutz, Belichtung und Belüftung sind gewährleistet.

### **5.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Hauptbaukörper erhalten flache, zwischen Schildmauern eingespannte Satteldächer. Die Dachneigung wird auf 20° festgesetzt, um die Höhe der raumhaltigen Obergeschosse zu begrenzen. Garagen und Anbauzonen erhalten begrünte Flachdächer. Die Anbauzonen der Parzellen 2, 4, 6, 8 und 10 sind als Dachterrassen nutzbar.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünordnerischen Festsetzungen, die ebenfalls dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, dienen dazu, das Baugebiet in die bestehenden Strukturen einzubinden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Festsetzungen zur Begrünung erhöhen die Qualität des neuen Siedlungsteiles und mindern den Eingriff in den Naturhaushalt.

## 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 Grünlandstraße. Sämtliche Garagen sind entlang der Grünlandstraße angeordnet. Jeweils 2 Doppelgaragen werden über einen gemeinsamen Garagenvorplatz erschlossen. Die Hauszugänge der nördlichen Baureihe erfolgt über den gemeinsamen Garagenvorplatz. Die Hauszugänge der südlichen Baureihe sind über kurze private Wege angebunden. Diese Wege werden, wie die Garagenvorplätze als „nicht einzäunbar“ festgesetzt. Dadurch wird eine freie Zugänglichkeit im Notfall (Feuerwehr) gewährleistet. Die an diese Wege angrenzenden Gartenflächen sollen aber eingezäunt werden können. Daher wurden hierfür diese als „Grünflächen einzäunbar“ festgesetzt.

Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Sämtliche Sparten sind in der Grünlandstraße vorhanden. Von dort aus erfolgen die einzelnen Hausanschlüsse.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Grünlandstraße, da alle direkten Zugänge zu den Parzellen als private Verkehrsflächen festgesetzt worden sind. Dementsprechend ist der Müll von allen Parzellen am Abholtag an die Grünlandstraße zu bringen.

## 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 und Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro Dorsch International Consultants erstellt. Dieses ist im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens, auch mit Hilfe von neuen Baugrundschürfungen, durch ein ergänzendes Gutachten, ebenfalls durch das Büro Dorsch International Consultants, ergänzt worden.

In Punkt 5 des ergänzenden Gutachtens wird die Möglichkeit der Versickerung erläutert. Aufgrund der geologischen Situation kann keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Daher wird das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet. Eine Versickerung von Drainagewasser ist ebenfalls nicht möglich. Laut § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut ist die Einleitung von Grund-, Quell- oder Sickerwasser in öffentliche Entwässerungsanlagen verboten. Daher wird festgesetzt, dass die Gebäude durch geeignete bautechnische Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) gegen eindringendes Wasser zu schützen.

In Punkt 6 des ergänzenden Gutachtens werden Hinweise zur Gründung gegeben. Für die einzelnen Gebäude wird eine Plattengründung empfohlen. Damit werden die Aussagen des ursprünglichen Bodengutachtens revidiert. Der Aushub sollte bei trockenem Wetter erfolgen, die Aushubsohlen gegen Niederschläge und hangseitig zufließendes Wasser gesichert werden.

In die Hinweise durch Text wurde unter Punkt 2 ein Verweis auf die beiden Gutachten aufgenommen.

## **10. Auswirkungen der Planung**

Durch die Realisierung der Wohnbebauung mit 10 Einzelhäusern und max. 20 Wohneinheiten ist mit einem Zuzug von ca. 40 Einwohnern zu rechnen.

## 11. Flächenbilanz

**Geltungsbereich (graphisch ermittelt) 8.518,0 m<sup>2</sup>**

### Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche	1.782,0 m <sup>2</sup>	
Fußweg	838,0 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünflächen	281,0 m <sup>2</sup>	
<hr/>		<b>2.901,0 m<sup>2</sup></b>

### Private Flächen

Flächen für Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. zur Entwickl. von Natur u. Landschaft inkl. Anteil Stadt Landshut	933,0 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	669,0 m <sup>2</sup>	
Grundfläche Gebäude inkl. Garagen	1.565,0 m <sup>2</sup>	
private Grünflächen	2.450,0 m <sup>2</sup>	
<hr/>		<b>5.617,0 m<sup>2</sup></b>
	<b>5.617,0 m<sup>2</sup></b>	<b>5.617,0 m<sup>2</sup></b>

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

$$\text{GRZ} = \frac{1.565,0}{5.617,0} = 0,28$$

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

$$\text{GRZ} = \frac{2.234,0}{5.617,0} = 0,40$$

**Geschossfläche** (Gebäude+Garagen) **3.030,0 m<sup>2</sup>**

$$\text{GFZ} = \frac{3.030,0}{5.617,0} = 0,54$$

## 12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 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) und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG sowie §§ 11, 18 und 21 BNatSchG.

Landshut, den 08.04.2011  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 08.04.2011  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor