

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans
08-69/1 „Westlich des Veichtederpointweges – Teilbereich 1“

durch
Deckblatt Nr. 2

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 08-69/1 „Westlich des Veichtederpointweges – Teilbereich 1“ wurde mit Bescheid vom 06.10.1988 Nr. 220 – 4622.10-69 von der Regierung von Niederbayern genehmigt und rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde bereits mit Deckblatt Nr. 1 in einem Teilbereich des Planungsgebietes geändert.

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll für einen Teilbereich (Flurnummern 218/3, 218/22, 218/23 und 218/28 bis 218/38) eine Änderung durch Deckblatt Nr. 2 erfolgen. Durch die Deckblattänderung kann Grenzkorrekturen und konkreten Realisierungswünschen nachgekommen werden.

2 Beschreibung des Baugebietes

2.1 Lage

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 218/3, 218/22, 218/23 und 218/28 bis 218/38 und entwickelt sich zwischen dem nordwestlich gelegenen Weingartenweg und der östlichen Straße Veichtederpointweg.

Im Norden und im Südwesten schließt Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäuser an das Planungsgebiet an.

2.2 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Deckblattes Nr. 2 beträgt ca. 6.099 m². Es sind keine öffentlichen Flächen ausgewiesen, so dass die reine Nettobaulandfläche 6.099 m² beträgt.

3 Erläuterung der Planungskonzeption

3.1 Allgemein

Das aktuelle Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 als private Grünfläche (Baumschule) und als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.

Die Auslagerung der Baumschule und das Auflassen des Betriebsgeländes geben Anlass das Grundstück zu überplanen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die neu geplante Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern nimmt Hausbreiten und Dachform des Bestandes auf.

Durch eine wirtschaftliche Aufteilung der Parzellen besteht die Möglichkeit, zusätzliche Baurechte für Einfamilien- und Doppelhäuser zu schaffen. Trotz höherer Dichte ist eine gute Besonnung und ausreichender Grenzabstand der Gebäude sichergestellt.

3.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

3.3 Festsetzungen zur Bebauung

Insgesamt sind zusätzlich 6 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser geplant.

Lage und Richtung der Baukörper ordnen sich der Struktur der umliegenden Bebauung sowie der Topografie unter.

Durch die Festsetzung von Satteldächern für die Wohnhäuser entsteht eine bauliche Einheit.

Gebäudehöhen werden bei den Parzellen 1 bis 3 durch max. Traufwandhöhen begrenzt. Bei den restlichen Wohngebäuden wird die Höhenentwicklung über die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Dachneigung der Baukörper definiert.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie ausreichender Brandschutz sind sichergestellt.

Dies gilt insbesondere auch für die Parzellen 4 und 5, wo die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO an der Nordwestseite nicht eingehalten werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Freibereiche sind nicht eingeschränkt.

4 Grünordnung

4.1 Bestand

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Das Quartier, ehemals genutzt als Baumschule, ist aufgrund der guten Durchgrünung ein wesentlicher Baustein im System der innerstädtischen Grünverbindungen. Dementsprechend wird bei der Entwicklung des Quartiers auf eine entsprechende qualitätvolle Grünvernetzung geachtet.

4.2 Planung

Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung der Nachverdichtung in die bestehenden Bereiche ab. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote, der Berücksichtigung der Umweltbelange gerecht zu werden. Durch die Neupflanzung von Laubbäumen soll die vorhandene Grünstruktur gestärkt und die im Landschaftsplan dargestellte Grünverbindung Weingartenweg/Veichtederpointweg aufgenommen werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für angelegte Stellplätze, notwendige Zugänge und Terrassen auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Sofern die geologischen Verhältnisse es zulassen, sind auch die privaten Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Flachdächer der Garagen sind als extensive Dachbegrünungen auszuführen. Damit wird der Versiegelungsgrad auf dem Gebiet zusätzlich gemindert und Flächen mit hohem ökologischem Wert geschaffen.

Für die, im Zuge der Bebauung, zu fällenden neun Bäume wird durch Neupflanzungen von neunzehn Laubbäumen ein ausreichender, qualitätvoller Ersatz geschaffen. Bestehende Bäume werden soweit möglich in die Planung integriert.

Die bestehenden Wohnhäuser im Westen werden durch Heckenstrukturen verträglich eingebunden.

Zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan BBP 08-69/1 "Westlich des Veichtederpointweges - Teilbereich 1" sind folgende artenschutzrechtliche Aussagen zu berücksichtigen:

Laut dem ASK und Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Planbereich bekannt, insbesondere keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten. Mit einem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen. Für die vermutlich vorkommenden häufigen europäischen Vogelarten ist keine Beeinträchtigung der lokalen Population zu erwarten. Maßnahmen an den Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Die Bestandsbäume innerhalb des Gebietes sowie in der näheren Umgebung weisen keine für Fledermäuse geeigneten Baumhöhlen auf. Aufgrund des überwiegend geringen Alters des Baumbestandes haben die Bäume kaum Potential als Quartier-Habitat, weder als Wochenstubenkolonien noch als Winterquartiermöglichkeiten. Auch über vorkommende Gebäudefledermäuse liegen keine Kenntnisse vor. Vorkommen der Zauneidechse sind ebenfalls nicht bekannt. Auf die lokale Population sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch geplante Neupflanzungen können Eingriffe in den Lebensraum gegebenenfalls minimiert werden. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird für nicht erforderlich gehalten.

Die bestehenden Wohnhäuser im Westen werden durch Heckenstrukturen verträglich eingebunden.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann auf einen Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung verzichtet werden.

5 Abfallbeseitigung

Die Mülltonnen sind zur Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeug befahrbare Straße zu bringen.

Hierzu wird am Rand der privaten Verkehrsfläche, die der Erschließung der Parzellen 4, 5 und 7 dient, direkt an der Einmündung in den Weingartenweg eine Fläche zur Aufstellung von Müllbehältnissen für die genannten Parzellen festgesetzt.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass verwertbare Abfälle getrennt gesammelt und den entsprechenden Sammelsystemen zugeführt werden müssen.

6 Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird festgesetzt, dass die zu erwartenden privaten nicht eingezäunten Flächen, Stellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse ist nicht sicher gestellt, dass Niederschlagswasser versickert werden kann. Die Verpflichtung zur Versickerung in den Festsetzungen zur Grünordnung wurde daher reduziert auf den Fall „wenn möglich“. Dabei sind die technischen und geologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen; evtl. ist ein entsprechender Antrag beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich

Umweltschutz zu stellen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten (siehe Punkt 10.1).

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

7 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 umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

„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.“

8 Sonnenenergienutzung

8.1 Aktive Nutzung von Sonnenenergie

Grundsätzlich sind Sonnenkollektoren erwünscht. Die Verträglichkeit dieser Anlagen soll jedoch von den jeweiligen Planern der Einzelbauvorhaben überprüft werden.

8.2 Energieeffizienz

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-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

9 Auswirkung der Planung

Es entstehen im Planungsgebiet insgesamt 6 neue Einzel- oder Doppelhäuser. Die beiden bestehenden Einzelhäuser erhalten ein Baurecht in Form der vorhandenen Größe. Somit ist mit einer Mehrzahl von ca. 27 Einwohnern zu rechnen.

10 Erschließung

10.1 Allgemein

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt für die Parzellen 1 bis 5 und 7 über den Weingartenweg, die Parzellen 6, 8 und 9 werden vom Veichtederpointweg aus erschlossen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem und wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Für das Niederschlagswasser besteht von Seiten der Stadtwerke Landshut ein Einleitungsrecht.

Das von versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser von Vorplätzen und Dachflächen ist über die Grundstücksentwässerungsanlage zu beseitigen (Versickerung auf dem Grundstück bzw. Einleitung in den öffentlichen Kanal). Bei Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf jedem Grundstück eine dezentrale Regenrückhaltung mit 15 Ltr./m² angeschlossener versiegelter Fläche und gedrosseltem Ablauf vorzusehen.

Im Planungsgebiet bzw. im unmittelbaren Umgriff befinden sich diverse Telekommunikationsanlagen. Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Bauausführung sind diesbezüglich die nachfolgenden Punkte zu beachten. Seitens der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service GmbH wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Kontaktadresse lautet:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH - Team Neubaugebiete
Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
Telefon: 0511 .85401.366, Fax: 089 .9233421032

Die Anlagen der Telekom Deutschland GmbH könnten durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Hierzu ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist und eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Das in diesem Zusammenhang zu beachtende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ fließt durch die Festsetzung des Abstandes von Baumpflanzungen zur Kabeltrassen in den Bebauungsplan ein. Weitere Festsetzungen oder Hinweise im Zusammenhang mit den Telekommunikationsanlagen sind im Rahmen des Bebauungsplanes aber nicht zu treffen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Das zum Abbruch vorhergesehene Haus im Weingartenweg Nr. 34 hat einen Stromhausanschluss. Dieser muss vor Abbruch abgetrennt und der Zähler ausgebaut werden. Ein entsprechender Antrag ist spätestens 4 Wochen vorher beim Service-Zentrum der Stadtwerke Landshut zu stellen.

Ein evtl. gewünschter Baustromanschluss ist auch spätestens 4 Wochen vorher zu beantragen.

Auch in diesem Zusammenhang sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen oder Hinweise zu treffen.

Die Müllversorgung wird durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut durchgeführt.

10.2 Feuerwehr

Löschwasserversorgung

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

Zufahrt für die Feuerwehr

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Die dargestellten Punkte werden im Bebauungsplan eingehalten. Die Gebäude der Parzellen 4, 5 und 7 sind zwar von der öffentlichen Straße aus erst in mehr als 50 m Entfernung erreichbar, da aber der vordere Bereich der privaten Verkehrsfläche, der als Zufahrt zu diesen Parzellen dient, als Feuerwehrezufahrt (Breite 4,00 m, wenn Mülltonnen am Rand stehen ca. 3,30 m) genutzt werden kann, ist der Maximalabstand von 50 m zu einer Feuerwehrezufahrt eingehalten.

11 Landwirtschaftliche Immissionen

In südöstlicher Richtung befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, von denen gelegentliche Immissionen von organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrühren. Die zeitweisen landwirtschaftlichen Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis nicht zu vermeiden und dementsprechend von den Bewohnern hinzunehmen.

12 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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) 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 18.11.2011
STADT LANDSHUT

Landshut, den 18.11.2011
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor