

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-13 „ZWISCHEN KELLERSTRASSE UND AINMILLERWEG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB**

### **1 Allgemeines**

Das Planungsgebiet umfasst einen nach Südwesten ausgerichteten Hang des Hofberges. Das Gelände ist im oberen nördlichen Bereich mit dichtem Baumbestand bewachsen als Teil einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche. Das Quartier entlang der Kellerstraße wird entscheidend geprägt durch die starke Hanglage und die daraus resultierende enge Bebauung auf kleinen Grundstücken. Die Kellerstraße verfügt nur über eine geringe Breite, in Folge dessen ist der öffentliche Straßenraum stark eingeschränkt. Im weiteren Hangverlauf Richtung Norden und Osten verändert sich die Baustruktur hin zu villenartiger Bebauung auf großen Grundstücken.

In seiner Sitzung vom 23.03.2012 fasste der Bausenat Beschluss über die Grundsatzentscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Danach könne einer rückwärtigen Bebauung durch ein Einfamilienhaus zugestimmt werden, wenn dagegen eine Bebauung entlang der Kellerstraße in verträglichem Maße und ohne Stellplatznachweis durch Duplex-Garagen gestaltet würde.

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für ein Einfamilienhaus in 2. Reihe und die Möglichkeit der Nachverdichtung entlang der Kellerstraße geschaffen sowie gleichzeitig die Freihaltung des oberen Hangs von Bebauung und dessen Funktion als gliedernde und abschirmende Grünfläche langfristig gesichert.

### **2 Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist für das Planungsgebiet eine Straßenrandbebauung entlang der Kellerstraße vorgesehen, dargestellt als Wohnbaufläche. Die Fläche im oberen Hangbereich ist im Flächennutzungsplan als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.

#### **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan beschreibt den nördlichen Planungsbereich als gliedernde und abschirmende Grünfläche zwischen dem Landschaftsschutzgebiet "Annaberg", das z.T. deckungsgleich mit der Biotopfläche LA-0094-001 (Hangwald der Isarleiten) ist und dem südlich erfassten Biotop LA-0068-009 (Gehölzbestand an der Neuen Bergstraße).

Die gliedernde Grünfläche ist entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauGB dargestellt, ohne weitere Konkretisierung in Form von Nutzungsregelungen.

## **2.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens (gem. § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“)**

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten außer dem steilen Hang im Nordosten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung liegt der Begründung bei (siehe „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

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

Das nach Südwesten ausgerichtete steile Hanggrundstück ist eingespannt zwischen der Kellerstraße im Südwesten und dem Ainmillerweg im Nordosten. Es ist Teil des Hofberges, dessen westlicher Abschluss von der parallel zur Kellerstraße verlaufenden Neuen Bergstraße gebildet wird und einen großzügigen Blick über den Stadtteil Achdorf bietet.

Das Gelände steigt von der Kellerstraße zum Ainmillerweg stark an, ebenso entlang der Kellerstraße von Norden nach Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 16, 16/2 und 16/5. Die Kellerstraße ist im Umgriff des Bebauungsplanes nicht enthalten.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation**

#### Geländeverhältnisse

Das bestehende Gelände ist aufgrund der Hangleitenlage sehr reliefreich mit deutlicher Süd- bzw. Südwestexposition. Die höchsten Punkte befinden sich entlang des nördlich verlaufenden Ainmillerweges (im Mittel 429 m ü.N.N.), von dort fällt das Gelände zur Kellerstraße hin steil ab, die wiederum von Norden nach Süden von 406 m ü.N.N. auf 417 m ü.N.N. ansteigt.

Im Bereich der Parzellen 1 und 2 sind durch erfolgte Terrassierungen keine natürlichen Geländeverhältnisse mehr anzutreffen. Hier prägen Stützmauern sowie mehr

oder weniger steile Böschungen den Hangbereich. Zur Kellerstraße hin begrenzt eine ca. 3 m hohe Stützmauer den Straßenraum, der sich im Mittel auf 407 m ü.N.N. befindet.

Homogener stellt sich der Geländeverlauf im restlichen Geltungsbereich dar. Zwar dominiert auch hier die Stützmauer den Straßenraum an der Kellerstraße, hangaufwärts herrschen jedoch noch annähernd natürliche Geländebeziehungen vor. So steigt der Hang im Westen steiler, im Osten mäßiger bis zum Ainmillerweg hin an.

Für Teilbereiche des Geltungsbereiches wurden im Vorfeld detaillierte Geländevermessungen mit Höhenaufmaß erstellt. Diese ist im Lageplan des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes durch Höhenlinien dargestellt.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse sind dem Baugrundgutachten der Grundbaulabor München GmbH vom 23.09.2012 zu entnehmen.

### Vegetationsbestand

Die vorherrschende Vegetation weist im Planungsbereich ein weites Spektrum auf.

Während sich die gebäudenahen Flächen der Parzellen 1 und 2 hausgartendominiert mit hohem Zier- und Fremdgehölzanteil darstellen, weist der gesamte obere Hangbereich Extensivcharakter auf. Die nur sporadisch gemähte Wiese im Bereich der Parzelle 8 ist neben fragmentartig vorhandenen Obst- und Nussgehölzen, die locker über den Hang verteilt sind, in den nördlichen und östlichen Randbereichen auch von heckenartiger Gehölzsukzession aus Holunder, Spitz-Ahorn, Hunds-Rose etc. bestanden. Der nördliche Teilbereich der Parzellen 1 und 2 ist terrassiert, mit Belägen versehen und aufgrund der langjährigen Auflassung von Gehölzsukzession geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwingend erhaltenswerte Grünstrukturen, darunter mehrere, unter die Baumschutzverordnung fallende Gehölze. Vor allem die Walnussbäume im Umfeld der bestehenden Laube (Parzellen 4 und 5) sowie die Ulmen und Pappeln an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind hier zu nennen.

Daneben befinden sich noch einzelne Fichten und Blautannen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im mittleren Teil der Parzellen 3, 4 und 5 sowie eine Blutpflaume im Osten der Parzelle 6.

## **4 Planungsziele**

### **4.1 Städtebau**

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 3.131m<sup>2</sup>. Durch das Freihalten von Bebauung im oberen Bereich des Grundstücks soll der Charakter des Grünzuges erhalten werden, der sich am Fuß des Hofberges entlang des gesamten Ainmillerweges erstreckt. Die Bebauung erfolgt als Straßenrandbebauung, wie sie im umgebenden Bestand zum Teil vorhanden ist.

### **4.2 Grünordnung und Umweltschutz**

Vorrangiges grünordnerisches Ziel ist es, den bestehenden Grünzug trotz einer Ausweitung der Bebauung nach Norden weiterhin als vernetzendes Element zwischen den kartierten Biotopbereichen zu erhalten, aufzuwerten und dauerhaft zu sichern, um einerseits den Anforderungen an das Landschaftsbild und andererseits den naturschutzfachlichen Belangen besonders hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden.

Hinsichtlich des Umweltschutzes wird auf den beigefügten Textteil "Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege" (Anlage 1) verwiesen. Hier erfolgt ein zusammenfassender Überblick über umweltrelevante Planungsvorgaben sowie eine Bewertung der Schutzgüter in Überlagerung mit der

vorgesehenen Planung. Zusammenfassend sei darauf verwiesen, dass ausgewiesene Schutzgebiete unmittelbar nicht von der Planung tangiert werden.

Nachdem der Eingriff (gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) in weiten Teilen des mit Baurecht versehenen Planungsgebietes bereits zulässig ist bzw. durch das Verfahren nach 13a die Rechtsfolge des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB impliziert wird, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Unabhängig hiervon erfolgen Kompensationsmaßnahmen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

#### **4.3 Dingliche Sicherung**

Die vorliegende Planung wurde unter der Voraussetzung begonnen, den nördlichen Bereich des Planungsgebietes, der im Flächennutzungsplan als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt wird, zum überwiegenden Teil dauerhaft in seiner Funktion zu sichern und von Bebauung frei zu halten. Vor Satzungsbeschluss verpflichteten sich die Grundstückseigentümer daher per Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten bzw. Reallasten zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie darüber hinaus zur Duldung von Gestaltungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Falle der Nichterfüllung (URNrn. 2793/2012 und 0298/2013 des Notars Christian Steer vom 27.12.2012 bzw. 06.02.2013). Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

### **5 Planungskonzept**

#### **5.1 Allgemein**

Die geplante Bebauung mit 5 gereihten Wohngebäuden (Stadthäuser) erstreckt sich zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der Bestandsbebauung mit der Hausnummer 25 und folgt dem leichten Bogen der Kellerstraße. Zusätzlich entsteht Baurecht für ein Einfamilienhaus in 2. Reihe. Die Parzelle 7 erhält Baurecht für eine der Hausnummer 27 zugeordnete Garage.

Die Wohnbauten entlang der Kellerstraße sind durch die Anordnung von Untergeschossen in die Topografie eingebettet. In den Untergeschossen sind Eingangsbereiche, Garagen und Keller- bzw. Technikräume untergebracht. Die Eingangsbereiche und obersten Geschosse sind zurückgesetzt und reduzieren damit optisch die Höhenentwicklung.

Die Baukörper der Stadthäuser erhalten Flachdächer mit Gründachaufbau. Das Einzelhaus erhält ebenfalls ein Flachdach. Die Flachdächer sind auf der von der Kellerstraße abgewandten Seite bis zu 1/4 der Dachfläche als Dachterrasse nutzbar.

Die Stadthäuser erhalten Richtung Stadt differenzierte Fassaden mit unterschiedlichen Vor- und Rücksprüngen in den einzelnen Geschossen.

Auf der Rückseite der Stadthäuser zum Hang hin werden in Höfen Außentreppen und Terrassen auf Höhe der einzelnen Geschossebenen in das Gebäude integriert, wodurch die Belichtung der unteren rückwärtigen Geschosse ermöglicht wird.

Ziel ist eine maßvolle Bebauung unter dauerhafter Sicherung der Funktionalität des gliedernden und abschirmenden Grünstreifens im nördlichen Geltungsbereich. Bestand und Erhalt der im Bebauungsplan/Grünordnungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden durch die Grundstückseigentümer dinglich gesichert (vgl. vorstehende Ziffer 4.3).

## **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. Die 5 geplanten Stadthäuser folgen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Das geplante Einfamilienhaus im Südosten tangiert die im Flächennutzungsplan dargestellte gliedernde und abschirmende Grünfläche. Der Grünzug wird jedoch nicht wesentlich eingeschränkt.

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

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

### **5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Insgesamt sind 5 Stadthäuser in geschlossener Bauweise und 1 Einzelhaus mit Garage geplant. Die Stadthäuser sind über 4 Geschosse gestaffelt und erhalten ein zurückgesetztes Untergeschoss. Die Lage und Höhenentwicklung der Gebäude folgt der Topografie und wird durch Baugrenzen und festgelegte Höhen der Untergeschossebenen (Eingang) und Hochpunkte genau definiert. Auf der Rückseite der Stadthäuser zum Hang hin werden in Höfen Außentreppen und Terrassen auf Höhe der einzelnen Geschossebenen in das Gebäude integriert, wodurch die Belichtung der unteren rückwärtigen Geschosse ermöglicht wird.

### **5.3.4 Abstandsflächen**

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

Die dadurch entstehende grenzständige Bebauung erfordert von der BayBO abweichende Abstandsflächen zur Kellerstraße und zu den Nachbargrundstücken. Dies dient dem städtebaulichen Ziel der Innentwicklung bzw. der Nachverdichtung im Innenbereich, um der Zersiedelung der Landschaft und dem Flächenfraß im Außenbereich vorzubeugen und darüber hinaus die wünschenswerte Verdichtung im Innenbereich voranzutreiben. Durch die neue Nutzung treten keine im innerstädtischen Bereich unüblichen und nicht hinnehmbaren Blickbeziehungen zwischen Wohnhäusern und Nachbargrundstücken auf. Ausreichende Belichtung und Belüftung der Neubauten sowie der gegenüberliegenden Bebauung werden nicht eingeschränkt und der bauliche Brandschutz bleibt gewährleistet. Die Unterschreitung der Abstandsflächenregelung ist daher als tolerierbar anzusehen.

## **5.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Untergeschosse der Stadthäuser sind in Teilen zurückgesetzt und reduzieren damit die optische Höhe der viergeschossigen Bauten. Die Garagen der Stadthäuser

sind im Untergeschoss integriert, die Garage des Einzelhauses ist an den Hauptbaukörper angebaut. Die Stadthäuser erhalten jeweils einen offenen Stellplatz vor dem Haus zusätzlich zum Garagenstellplatz. Damit stehen jeder Wohneinheit (Parzelle 2 - 5) 2 Stellplätze zur Verfügung, die Parzelle 1 hat durch den zusätzlichen Carport drei Stellplätze. Bei den Parzellen 2, 3 und 4 wird durch die Schaffung von je einem Besucherparkplatz in den Stauräumen vor den Garagen zusätzlich dazu beigetragen, die öffentlichen Parkflächen in der Kellerstraße zu entlasten. Das Einzelhaus erhält eine Doppelgarage. Alle Garagen, Carports und Stellplätze auf den Parzellen 1-6 müssen zwingend errichtet werden, um den eingeschränkten öffentlichen Straßenraum der Kellerstraße nicht mit zusätzlichem ruhendem Verkehr zu belasten. Sämtliche Hausvorzonen sind zum öffentlichen Straßenraum hin offen. Die Flachdächer der Stadthäuser und des Einfamilienhauses werden begrünt und sind in Teilen als Dachterrasse nutzbar.

## **5.5 Festsetzungen zur Grünordnung**

### **5.5.1 Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Stellflächen, Zufahrten und Zugänge sind mit Ausnahme der Garagen-/ Stellplatzzufahrten parallel der Kellerstraße, die aufgrund der Geländeverhältnisse einer Befestigung bedürfen, in versickerungsfähiger Bauweise festgesetzt.

### **5.5.2 Grünflächen**

Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen werden aufgrund naturschutzfachlicher Erfordernisse mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen versehen. Während die den Gebäuden zugeordneten privaten Grünflächen mit Hausgartennutzung versehen werden, stellen die nördlichen Flächen von Bebauung freizuhaltenen Flächen dar.

### **5.5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die, im Zuge der geplanten Baumaßnahmen zu entfernenden Gehölze wurden mit dem Amt für Naturschutz abgestimmt und sind mit Planzeichen als "zu entfernen" gekennzeichnet. Zwingend zu erhaltende Gehölze sind ebenfalls als solche im Plan gekennzeichnet.

Um eine Aufwertung der verbrachenden Wiesenfläche zu erzielen, wird diese neben einer autochthonen Ergänzungspflanzung mit Obst- und Walnussbäumen sowie Heckenstrukturen im Norden, Süden und Osten mit einem Mahdkonzept belegt. Insgesamt ist die Anpflanzung von 12 Obstbaumhochstämmen in der Pflanzqualität H, 3 x v., m.B., StU 14-16 sowie 4 Walnussbäumen in der Pflanzqualität H, 4 x v., m.B., StU 20-25 im Norden des Planungsgebietes vorgesehen. Angestrebt wird hierbei keine strenge Rasterpflanzung sondern eine lockere Anordnung entlang der Höhenlinien, entsprechend der Darstellung in der Planungskarte.

Die vorhandenen heckenartigen Gehölzbestände entlang des Zauns im Norden entlang des Ainmillerweges sowie der östlichen Erschließung werden durch autochthone Ergänzungspflanzungen erweitert. Die südliche Begrenzung der Parzelle 8 und somit die Abschirmung gegenüber der angrenzenden Hausgartennutzung erfolgt über eine lückig ausgeprägte Heckenneuanlage. Angestrebt wird die Aufpflanzung von Dornensträuchern (z.B. Hunds-Rose, Schlehe, Berberitze) als vorgelagerte Säume bzw. als freistehende Heckenstruktur (3- 5-reihig) zur Anreicherung der Lebensraumvielfalt sowie zur optischen Verbesserung durch den Blühaspekt dieser Arten. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt mindestens Str., 2 x v., Höhe 60-100, die Anordnung erfolgt im Pflanzraster 1,5m x 1,5m in versetzten Reihen mit Ausbildung gebuchteter Ränder.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen, zu erhaltende Gehölze vor und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 zu schützen.

Die Pflege der Wiesenfläche wird unter naturschutzfachlichen Aspekten zweischürig festgesetzt mit Abtransport des Mähgutes sowie Verzicht auf Düngung, Kalkung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Dachbegrünungen als Verminderungsmaßnahmen sind im Bereich der Parzellen 1 bis 7 auf den Flachdächern in einer Schichtstärke von 0,15 m zwingend festgesetzt.

## **6 Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts 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.

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 Kellerstraße. Durch Angleichen der Bebauung an die Topographie der Kellerstraße können Garagen und Stellplätze weitgehend ebenerdig angefahren werden. Zusätzlich erfolgt eine Fußweganbindung vom Ainmillerweg aus. Dieser Weg dient als Pflegeweg und erschließt die Gärten der Parzellen 1 bis 5.

Der ruhende Verkehr wird mittels der zwingend zu errichtenden Stellplätze, Garagen und Carports von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die privaten Grundstücksflächen verlagert. Zusätzlich dazu wurden in den Stauräumen vor den Garagen der Parzellen Nrn. 2-4 Besucherparkplätze festgesetzt, die zusätzlich dazu beitragen sollen, dass die Funktionalität der Kellerstraße nicht durch ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird. Diese Besucherparkplätze können nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

Strom- Wasser- und Gasversorgung ist durch das Netz der Stadtwerke Landshut sichergestellt. Das Baugebiet wird über die bestehende Mischwasserkanalisation der Stadtwerke Landshut entwässert. Auf den privaten Flächen anfallendes Oberflächen- und Dachwasser ist in den Kanal einzuleiten.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gem. § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut verboten. Eine Einleitung ist nur auf Antrag bei den Stadtwerken Landshut zum Zwecke der Bauwasserhaltung oder in Ausnahmefällen unter erheblichen Auflagen möglich.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz in der Veldener Straße und der Inneren Münchner Straße an den ÖPNV angeschlossen.

Die Müll- und Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen. Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare 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.

## **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 Grundwassersituation, Baugrund und Versickerung**

Für das Planungsgebiet wurde von der Grundbaulabor München GmbH ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten vom 23.09.2012 zieht aus den Untersuchungen Schlussfolgerungen zu den Punkten Grundwasser, Gründung, Bauausführung und Niederschlagswasserversickerung. Zusammenfassend sind folgende Aussagen zu nennen: Der tiefe Grundwasserstand beeinflusst die Baumaßnahmen nicht, es wird aber auf das zeitweise mögliche Auftreten von Hang, Tag- und Schichtwasser hingewiesen, das während der Bauzeit über Drainagegräben aus der Baugrube abgeleitet werden sollte (Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gem. § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut verboten. Eine Einleitung ist nur auf Antrag bei den Stadtwerken Landshut zum Zwecke der Bauwasserhaltung oder in Ausnahmefällen unter erheblichen Auflagen möglich.).

Die Gründung ist auf dem beschriebenen verdichteten Gründungspolster vorzunehmen. In Folge der steilen Hanglage muss unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens eine konstruktive Hangsicherung erfolgen. Auf Grund deren Komplexität muss der Sachverständige für Geotechnik beratend bei der Planung hinzugezogen sowie zur Überwachung der Hangsicherungsarbeiten zwingend herangezogen wer-



den. Da die Bodenbeschaffenheit nicht zur Versickerung geeignet ist und eine Versickerung des Niederschlagswassers die Hangstabilität beeinträchtigen würde, wird empfohlen, das Regenwasser zu sammeln und ggf. nach Zwischenspeicherung in einer Zisterne über eine Abflussdrossel rückstaufrei in die Kanalisation einzuleiten. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Landshut eingesehen werden.

## **10 Altlasten**

Im Zuge der Geländearbeiten zum Baugrundgutachten der Grundbaulabor München GmbH vom 23.09.2012 wurden künstlich aufgefüllte Böden mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,5 m festgestellt. Zudem sind lokal Verunreinigungen durch Heizöl zu erwarten, da beim Rückbau des Bestands die Ölheizung unfachmännisch demontiert wurde. Im Zuge des Aushubs anfallendes organoleptisch auffälliges Material ist vollständig zu entnehmen und durch eine fachkundige Person zu deklarieren. Der vollständige Rückbau und die ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Aushubmaterial sind gegenüber dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut zu belegen.

## **11 Schallschutz**

Auf Grund der Nähe des Planungsgebietes zur vielbefahrenen B15 (Veldener bzw. Neue Bergstraße) und zur Bahnlinie Landshut - Neumarkt-St.Veit wurden im Rahmen des Verfahrens schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben. Hierzu liegt ein schalltechnisches Gutachten von Hooock Farny Ingenieure, Landshut, vom 26.11.2012 vor. Im Bebauungsplan wurden entsprechende textliche und planliche Festsetzungen unter Ziff. 7.1 der Festsetzungen durch Planzeichen bzw. unter Ziff. 3 der Festsetzungen durch Text getroffen.

## **12 Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung des geplanten Quartiers mit insgesamt 6 Einfamilienhäusern kann mit dem Zuzug von ca. 20 Einwohnern gerechnet werden.

### 13 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt</b>				<b>3130,8 m<sup>2</sup></b>
Grundfläche Gebäude		816,2 m <sup>2</sup>		
Private Verkehrsflächen		189,5 m <sup>2</sup>		
Private Verkehrsflächen (Pflegeweg)		64,1 m <sup>2</sup>		
Private Grünfläche		971,8 m <sup>2</sup>		
Privates Grünland		1089,2 m <sup>2</sup>		
<b>Parzellen 1-5:</b>				
Parzelle 1 (davon sind 165,9 m <sup>2</sup> Flächen gem. Ziffer 5.2 der Festsetzungen durch Planzeichen)		431,3 m <sup>2</sup>		
Parzelle 2		168,0 m <sup>2</sup>		
Parzelle 3		168,9 m <sup>2</sup>		
Parzelle 4		172,2 m <sup>2</sup>		
Parzelle 5		250,6 m <sup>2</sup>		
Pflegeweg		64,1 m <sup>2</sup>		
<b>Parzelle 1-5 gesamt</b>		<b>1255,1 m<sup>2</sup></b>		
Grundfläche 1 (nur Gebäude)		604,9 m <sup>2</sup>		
Grundfläche 2 (inkl. Stellpl., Zufahrten, Weg)		798,0 m <sup>2</sup>		
Geschossfläche Vorderhaus		1146,5 m <sup>2</sup>		
Geschossfläche Hinterhaus		531,0 m <sup>2</sup>		
GRZ 1		604,9 m <sup>2</sup>		
		1255,1 m <sup>2</sup>	=	0,48
GRZ 2		798,0 m <sup>2</sup>		
		1255,1 m <sup>2</sup>	=	0,64
GFZ		1677,5 m <sup>2</sup>		
		1255,1 m <sup>2</sup>	=	1,34
<b>Parzelle 6:</b>		<b>697,5 m<sup>2</sup></b>		
Grundfläche 1 (nur Gebäude)		184,5 m <sup>2</sup>		
Grundfläche 2 (inkl. Zufahrt)		226,0 m <sup>2</sup>		
Geschossfläche		296,0 m <sup>2</sup>		
GRZ 1		184,5 m <sup>2</sup>		
		697,5 m <sup>2</sup>	=	0,26
GRZ 2		226,0 m <sup>2</sup>		
		697,5 m <sup>2</sup>	=	0,32
GFZ		296,0 m <sup>2</sup>		
		697,5 m <sup>2</sup>	=	0,42

<b>Parzelle 7:</b>		<b>89,0 m<sup>2</sup></b>			
Grundfläche (inkl. Zufahrt)		46,0 m <sup>2</sup>			
GRZ					
		46,0 m <sup>2</sup>			
		89,0 m <sup>2</sup>	=	0,52	
<b>Parzelle 8 (Grünland)</b>		<b>1089,2 m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der privaten Stellplätze (inkl. Garagen u. Carports)					
Anzahl der öffentlichen Stellplätze			17		
			0		

#### 14 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 § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 26.11.2012  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 26.11.2012  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor

Anlage:

Anlage 1: Belange des Umweltschutzes