

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-29/1 „ZWISCHEN RENNWEG, FLUTMULDE UND KURT- SCHUMACHER-STRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Im Zuge der technischen Planungen zur Erstellung der Erschließungsanlagen hat sich ergeben, dass der geplante Lärmschutzwall nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ erstellt werden kann. Es wäre immer die Errichtung einer Wand von größerer Höhe auf der Wallkrone notwendig. Dies würde aber den Festsetzungen, die von einem „Lärmschutzwall“ sprechen, zuwiderlaufen. Außerdem haben sich hinsichtlich der Verkehrsbelastung des Rennweges und der Kurt-Schumacher-Straße aufgrund des Ergebnisses des Bürgerentscheides zur Westtangente Änderungen ergeben, sowohl im Hinblick auf den Gesamtverkehr als auch im Hinblick auf den Schwerverkehrsanteil. Die zugehörigen Verkehrsdaten wurden auf Grundlage des sich zudem derzeit in Überarbeitung befindlichen Verkehrsmodell neu ermittelt. Auf Grund dessen waren Änderungen in der Höhe der Lärmschutzanlage zu erwarten. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes 02-29/1 notwendig. Aufgrund des fortgeschrittenen Umlegungsverfahrens gibt es allerdings Zwangspunkte für eine Änderung. So darf die Größe der einzelnen Parzellen nicht geändert werden und auch die Größe der öffentlichen Flächen muss gleich bleiben. Ein weiterer Zwangspunkt hat sich durch die Festsetzung einer Rechtsabbiegerspur auf der Kurt-Schumacher-Straße ergeben. Städtebauliches Ziel ist es aber, den Bau eines reinen Lärmschutzwalles zu ermöglichen. Daher werden mit dem Deckblatt 1 auch die Parzellen 54-63 inkl. Gebäude und dem südlich um die Parzellen verlaufenden Wirtschaftsweg um 5,00m nach Westen verschoben. Eine weitere Verschiebung ist nicht mehr möglich, da sonst die Errichtung des westlichen Endes der Lärmschutzanlage problematisch wird. Durch die Änderung ergibt sich eine größere Breite zur Errichtung der Lärmschutzanlage, welche für die Erreichung des oben genannten städtebaulichen Ziels grundlegend ist.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist im Deckblatt 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es sind insgesamt 10 Baufenster (Parzellen 54-63) für zweigeschossige Gebäude mit eingeschossiger Garage, jeweils mit begrüntem Flachdach, mit je einer Grundfläche von 112m² und einer Geschossfläche von 224m² für die Hauptbaukörper sowie einer Grundfläche von 36m² für die Garagen festgesetzt. Die nördliche Begrenzung der Baufenster erfolgt mit einer Baulinie, ansonst mit Baugrenzen.

Die Erschließung erfolgt über einen nördlich der Baufenster liegenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden verkehrsberuhigten Bereich. An diesen schließt sich eine Fuß- und Radwegverbindung zur Flutmulde und eine zur Kurt-Schumacher-Straße an. Die Parzellen werden umrundet durch einen Fuß- und Radweg, der auch als Wirtschaftsweg zum Unterhalt des Lärmschutzwalles dient.

Der besagte Lärmschutzwall mit seinen Höhenfestsetzungen (in Höhen über NN) dient dem aktiven Lärmschutz bzgl. des von den bestehenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmes und begrenzt das Planungsgebiet im Süden. Die Verkehrsflächen weisen ebenfalls Höhenfestsetzungen

auf, die in Zusammenhang mit den Höhen des Lärmschutzwalles einen Teil des Immissionsschutzes des gesamten Planungsgebietes des Bebauungsplanes 02-29/1 gewährleistet. Der andere Teil des Immissionsschutzes wird mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude erreicht.

Der Lärmschutzwall dient auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Es ist die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern festgesetzt. Der Lärmschutzwall bildet zusammen mit den direkt anschließenden Bereichen eine öffentliche Grünfläche. Für die einzelnen Parzellen sind private Grünflächen festgesetzt, auf die jeweils ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Um die Nutzung solarer Wärmeeinträge durch Nachbarn nicht zu behindern sind in den privaten Grünflächen Bereiche festgesetzt, die von hochstämmiger Bepflanzung freizuhalten sind.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist die Darstellung „W“ für Wohnbauflächen für den nördlichen Teil des Deckblattes 1 enthalten. Entlang des Rennweges und der Flutmulde sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Zudem ist entlang des Rennweges eine „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ eingetragen. Das Deckblatt Nr. 1 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan stellt den im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereich als Siedlungsfläche dar. Die gliedernde und abschirmende Grünfläche ist als geplant dargestellt. Zudem ist entlang des Rennweges eine bestehende Baumreihe eingetragen. Der Flutmuldendamm direkt westlich des Geltungsbereiches des Deckblattes 1 ist als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen. Dort befindet sich auch das Biotop Nr. 33.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung werden nicht geändert. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da lediglich Wohnbebauung in Einzelhäusern geplant ist. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren 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. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die innerhalb des Planungsgebietes des Deckblattes 1 zulässigen Größen für Grund- und Geschossflächen bleiben ebenso unberührt von der Änderung wie auch die Größe der privaten Flächen insgesamt. Aufgrund der Verschiebung der Parzellen 54-63 um 5,00m nach Westen verlängert sich aber die Verkehrsfläche zur Erschließung dieser Parzellenreihe (b = 6,00m) um eben diese 5,00m, im Gegensatz verkürzt sich dann der westlich anschließende Fuß- und Radweg (b = 3,50m) entsprechend. Daraus ergibt sich eine Steigerung des naturschutzrechtlichen Eingriffs um 12,50m². Aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 02-29/1 ergibt sich bei der Eingriffsschwere der Typ B, kombiniert mit der Bestandskategorie I (gesamt B I), was einen Kompensationsfaktor von 0,2 ergibt. In die Ermittlung des Kompensationsfaktors mit eingerechnet sind die im Umweltbericht zum Bebauungsplan 02-29/1 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt wurden und auch in das Deckblatt 1 Eingang finden.

Aus der Steigerung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und dem ermittelten Kompensationsfaktor ergibt sich ein Mehrbedarf an Ausgleichsfläche um 2,5m². Durch Überarbeitungen der grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Lärmschutzanlage werden die dort geplanten Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan 02-29/1 aber von 4392m² auf 4514m², also um 122m² erhöht. Somit ist der durch das Deckblatt 1 erhöhte Eingriff ausreichend ausgeglichen.

Für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes 02-29/1 stehen nach der Änderung durch Deckblatt 1 7738m² Ausgleichsflächen zur Verfügung, benötigt werden aber nur 7354m².

Das Entwicklungsziel der als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche ist es, eine abgemagerte, artenreiche Extensivwiese zu initialisieren. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Herbiziden oder Pesti-

ziden behandelt werden. Eine Initialbegrünung soll durch Ausbringen einer mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden artenreichen Saatmischung stattfinden. Die Fläche wird durch eine 2-schürige Mahd ausgehagert. Das Mähgut ist abzufahren. Entlang der Flutmulde sind Gruppen aus ausschließlich standortgerechten, heimischen Baumarten zu pflanzen, z.B. Apfel (Jakob Fischer), Erle, Ulme (in Einzelpflanzung).

Im Süden des Planungsgebietes soll ein strukturreicher Lärmschutz angelegt werden. An den Rändern sind Krautstreifen auszubilden. Die Artenzusammensetzung ist an der potentiell natürlichen Vegetation auszurichten. Großblättrige Arten sind zu bevorzugen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil West und umfasst 14.519m². Es wird begrenzt im Süden durch den Geh- und Radweg des Rennweges, im Westen durch den Flutmuldendamm, im Osten durch den im Bebauungsplan 02-29/1 neu geplanten Geh- und Radweg der Kurt-Schumacher-Straße und im Norden durch die südliche Erschließungsstraße des Bebauungsplanes 02-29/1, die sich noch innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes 1 befindet.

3.2 Geländeverhältnisse, Vegetation und Fauna

Topographisch befindet sich das Planungsgebiet auf einer ebenen Wiese zwischen dem leicht höheren Rennweg und dem Dammweg in Abgrenzung zur Flutmulde. Ein unmerkliches Abfallen des Geländes in westliche Richtung führt, am Damm zwischen dem Planungsgebiet und der Flutmulde, zu einem Höhenunterschied von ca. einem Meter. Der südlich des Planungsgebietes verlaufende Rennweg, mit einem leichten Anstieg als Brücke über die Flutmulde, betont den Höhenunterschied zum Planungsgelände an der südwestlichen Grenze. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die Erschließungsanlagen für den Bebauungsplan 02-29/1 sollen ab Frühjahr 2013 erstellt werden. Die Böschung zum Rennweg weist einen im westlichen Teil dichten Gehölzbewuchs auf, entlang des Rennweges befindet sich eine Reihe von Straßenbäumen.

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 Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Anzahl der Parzellen im Planungsgebiet des Deckblattes 1 sowie die Gebäudegrößen und die Gebäudeformen werden nicht verändert.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu Dachform und Dachbegründung bleiben von der Änderung durch Deckblatt 1 unberührt, da die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster unter Beibehaltung von Baugrenzen, Baulinien sowie Grund- und Geschossflächen lediglich um 5,00m nach Westen verschoben werden. Die Situation bezüglich der Abstandsflächen ändert sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ebenfalls nicht; es ergeben sich weiterhin geringfügige Unterschreitungen der Abstände der Hauptgebäude der Parzellen 54-63 zum westlichen und zum östlichen Nachbarn. Diese sind aber weiterhin tolerabel, da die Belichtung und die Belüftung ausreichend gesichert sind.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung des neuen Siedlungsteils in die gut durchgrünte Umgebung im Westen, zur Flutmulde ab. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote sowie die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Im Westen zur

Flutmulde wird der Flutmuldendamm durch Ausgleichsflächen ergänzt und der Ortsrand gestärkt. Die Lärmschutzanlage im Süden zum Rennweg trägt zur Qualität des öffentlichen Straßenraumes bei. Durch die Aufschüttung des Baugeländes wird erreicht, dass für den Hochwasserdamm zur Flutmulde auf einen Deichhinterweg verzichtet werden kann und vom Grundwasserspiegel abgerückt wird. Die sich im Gebiet des Deckblattes 1 befindende Wohnstraße inklusive einem Teil der öffentlichen Stellplätze wird durch Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund begrünt. Es entsteht ein Umfeld mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Insofern wird das grünordnerische Leitbild des ursprünglichen Bebauungsplanes beibehalten.

Um eine Durchgrünung zu erzielen, die das Stadtbild aufwertet, ist das Pflanzen von Bäumen (Hochstämme) nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend vorgeschrieben. Es sind hierbei standortgerechte heimische Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Auch bei den zu pflanzenden Sträuchern dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. Autochthones Pflanzenmaterial ist zu bevorzugen. Entsprechend der Festsetzungen im Deckblatt 1 ist auch eine Bepflanzung entlang der Straßen und Wege vorzunehmen.

5. 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.

Derzeit wird seitens der Stadtwerke überprüft, ob das geplante Fernwärmenetz der Gemeinde Altdorf im Falle der Realisierung bis in das Umfeld des Planungsgebietes ausgedehnt werden kann. Sollte dies möglich sein, ist auch eine Anbindung des Baugebietes durchaus eine Option. Allerdings kann dies aufgrund des zeitlichen Horizonts bis zur Verwirklichung und der in diesem Zusammenhang noch vorhandenen Unklarheiten bezüglich der Wirtschaftlichkeit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

6. Erschließung

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes 02-29/1 bleibt von der Änderung unberührt; die Parzellen 54-63 werden von der Kurt-Schumacher-Straße ausgehend über die Nord-Süd-Achse des ursprünglichen Bebauungsplanes durch die innerhalb des Planungsgebietes des Deckblattes 1 in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße erschlossen.

7. Immissionsschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 02-29/1 wurde ein Schallgutachten erstellt, das bezüglich des Verkehrslärms auf dem Prognosehorizont 2025 des Verkehrsmodells auch unter Einschluss der Variante 7 der Westtangente basierte. Aufgrund des Ergebnisses des Bürgerentscheides zur Westtangente ist mit größeren Verschiebungen im für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Darüber hinaus wurde das Verkehrsmodell auch strukturell überarbeitet und an aktuelle Zähldaten angepasst. Diese Überarbeitung führte ebenfalls zu Änderungen im für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsaufkommen, vor allem zur Reduzierung des im Jahr 2025 zu erwartenden Schwerlastverkehrs. Daher wurde im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes 02-29/1 durch Deckblatt 1 eine erneute schalltechnische Berechnung auf Grundlage der aktuellen Verkehrszahlen durchgeführt. Ziel des Gutachtens war es, die Höhe der Lärmschutzanlage möglichst zu minimieren, ohne dass die im Bebauungsplan 02-29/1 festgesetzten passiven Schall-

schutzmaßnahmen an den Gebäuden geändert werden müssten und sich zusätzlich die Immissionswerte in den geschützten Außenwohnbereichen sowie bei Wegfall der Schallschutzbebauung im Bebauungsplan 02-29/1 nicht verschlechtern würden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ergab sich im schalltechnischen Gutachten des Büros Hooch-Farny vom 10.06.2013, dass es möglich ist, die Höhe der Lärmschutzanlage um 1,30m zu reduzieren. Somit kann auf die Errichtung einer Wand auf dem Lärmschutzwall verzichtet werden. Die geänderten Oberkanten der Lärmschutzanlage werden entsprechend im Deckblatt 1 festgesetzt.

Das Gutachten wurde dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut zur Stellungnahme übermittelt. Der Fachbereich Umweltschutz war mit den Schlussfolgerungen des Gutachtens einverstanden, hat zusätzlich aber die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen auch für die Nordseite des Obergeschosses der Parzelle 54 angemahnt. Dem wurde – entgegen den o.g. Vorgaben – entsprochen in Abwägung mit der Tatsache, dass sonst keine Änderungen an den passiven Schallschutzmaßnahmen der einzelnen Parzellen notwendig sind und ohne diese Festsetzung die Reduzierung der Höhe der Lärmschutzanlage geringer hätte ausfallen müssen.

8. Bodenordnung

Die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 02-29/1 durchzuführende Umlegungsverfahren wird durch die Änderung durch das Deckblatt 1 nicht beeinflusst, da die Grundstücke der Parzellen 54 - 63 nur um 5m nach Westen verschoben werden. Somit ändert sich an den einzelnen Grundstücksgrößen ebenso wenig wie an der Größe der öffentlichen Flächen.

9. 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 – 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 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.“

10. Bodenverhältnisse

Die Untergrundverhältnisse wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02-29/1 ausführlich untersucht und führten zu den nachfolgend nochmals dargestellten Erkenntnissen. Mit dem Deckblatt 1 ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

10.1 Gründung

Sämtliche Auffüllungen sind stark kompressibel und nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Den tragfähigen Baugrund bilden die Kiessande und, mit Einschränkungen, die Feinsande/Schluffe im östlichen Baufeld. Auf die Kiessande kann i.d.R. ohne Zusatzmaßnahmen gegründet werden.

Die nicht tragfähigen Böden sind gegen tragfähiges Bodenmaterial auszutauschen, mit Tiefgründungs-Maßnahmen zu durchörtern (Pfähle, Brunnengründungen o.ä.) oder mit geeigneten Maßnahmen zu verbessern (z.B. Kalkstabilisierung o.ä.).

Die Gründung der Gebäude muss in den Kiesen von mindestens mitteldichter Lagerung, die ab etwa 4m Tiefe unter Gelände anstehen, erfolgen. Die Aushubsole ist nachzuverdichten. Die Baugrube ist unmittelbar nach Freilegung der Gründungssohlen von einem Sachverständigen für Geotechnik abnehmen zu lassen.

10.2 Baugrube und Wasserhaltung

Es sind die Bodenklassen 3 - 5 nach DIN 18300 nachgewiesen. Bei Anlage einer frei geböschten Baugrube darf der Winkel der Böschungen nicht steiler als 45° gegen die Horizontale ausgeführt werden. Aufgrund der Nachbarlage des Baugebietes zur Flutmulde muss zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen bis nahe GOK gerechnet werden. Unterkellerungen, Kanalschächte etc. sind deshalb wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Für die Aushub- und Gründungsarbeiten wird bei unterkellerten Gebäuden eine Grundwasserhaltung erforderlich. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt 1 aufmerksam gemacht.

10.3 Niederschlagswasserversickerung

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen tiefreichende Sickeranlagen (Schächte) nicht in Frage. Dagegen eignen sich flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen). Die bindigen Deckschichten müssen im Bereich der Sickeranlagen aber durch wasserdurchlässiges Kiessandmaterial ersetzt werden.

Für die Entwässerung der Freiflächenbereiche wird eine flächenhafte Versickerung (sickerfähige Pflaster) in Verbindung mit Sickermulden empfohlen.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass Grundstückszufahrten sowie öffentliche Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden dürfen. Ebenso ist eine punktuelle Versickerung unzulässig. Darüber hinaus wurde, um eine ausreichende Pufferwirkung bezüglich des Niederschlagswasserabflusses zu erreichen, die Begrünung der Dachflächen festgesetzt.

Unter Einhaltung der genannten Festsetzungen kann auch eine grundwasserbezogene Beeinträchtigung der östlichen Nachbarn ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist nicht zu erwarten, dass das anfallende Niederschlagswasser an allen Stellen des Planungsgebietes komplett auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann. Daher wurde von den Stadtwerken Landshut ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die Kanalisation vorgesehen. Das auf den Erschließungsanlagen anfallende Niederschlagswasser wird aufgrund der zu erwartenden Verunreinigungen ohnehin in die Kanalisation eingeleitet. Um die in die Kanalisation eingeleitete Menge an Niederschlagswasser zu minimieren wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser, wenn möglich, zu versickern ist.

Sollte das Vorhaben nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Versickern des Niederschlagswassers zu beantragen. Zu beachten sind hier allerdings die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

10.4 Aufschüttung und Oberbodensicherung

Die im Bebauungsplan 02-29/1 angedachte Geländeaufschüttung bleibt weiterhin erhalten. Dementsprechend wurden auch die Höhenfestsetzungen der Erschließungsstraße beibehalten.

Da es sich beim Baugebiet um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, ist auf den Schutz und die Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

11. Kampfmittel und Altlasten

Im Planungsgebiet des Bebauungsplanes 02-29/1 wurde die Situation bezüglich der Kampfmittel und der Altlasten ausgiebig untersucht. Das Gebiet wurde, bis auf den Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges auch von allen Kampfmitteln geräumt.

Somit sind, bis auf den Bereich des landwirtschaftlichen Weges, auf den im Deckblatt 1 entsprechend hingewiesen wird, keine Kampfmittel mehr zu erwarten. Im Planungsgebiet des Deckblattes 1 besteht auch kein Verdachtsmoment bzgl. einer Altlastenbelastung. Aufgrund von Funden in anderen Teilen des Bebauungsplangebietes Nr. 02.29/1 ist aber der Fund von Altlasten, vor allem im Bereich von evtl. vorhandenen Auffüllungen (siehe Punkt 10) nicht gänzlich auszuschließen.

12. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Änderung durch Deckblatt 1 ergeben sich keine Änderungen an der Anzahl der Wohneinheiten und der Größe der Grund- und Geschossflächen. Es kommt somit hinsichtlich der zu erwartenden Einwohnerzahl zu keinen Änderungen.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich				14.519 m²
Nettobauland				6.910 m²
Gewerbeflächen				0 m²
Öffentliche Flächen:				
Straßenverkehrsfläche		1.483 m ²		
Fuß- und Radweg		754 m ²		
öffentliche Grünfläche		858 m ²		
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)		4.514 m ²		
		7.609 m²		7.609 m²
Private Flächen:				
Grundfläche Bebauung		1.120 m ²		
private Grünfläche		5.203 m ²		
private Verkehrsfläche		227 m ²		
Nebenanlagen + Garagen + Carports		360 m ²		
		6.910 m²		6.910 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)				
GRZ		1.480 m ²		
		6.910 m ²	=	0,21
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)				
GRZ		1.720 m ²		
		6.910 m ²	=	0,25
Geschossfläche (Gebäude + Garagen)				
GFZ		2.600 m ²		
		6.910 m ²	=	0,38

Anzahl der öffentlichen Stellplätze	9
Anzahl der privaten Stellplätze	20

Parzelle 54	873 m ²	Parzelle 59	674 m ²
Parzelle 55	837 m ²	Parzelle 60	629 m ²
Parzelle 56	800 m ²	Parzelle 61	581 m ²
Parzelle 57	759 m ²	Parzelle 62	529 m ²
Parzelle 58	717 m ²	Parzelle 63	533 m ²

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf Gesamtgebiet Bebauungsplan 02-29/1	7.354 m²
Ausgleichsfläche intern (Deckblatt 1) tatsächlich	4.514 m ²
Faktor	1
<hr/>	
Ausgleichsfläche intern anrechenbar	4.514 m²
Ausgleichsfläche extern (restl. 02-29/1) tatsächlich	3.224 m ²
Faktor	1
<hr/>	
Ausgleichsfläche extern anrechenbar	3.224 m²

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 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) 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 19.07.2013
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.07.2013
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor