



# **DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03 - 7**

**„NÖRDLICH WOLFGANGSIEDLUNG - SÜDLICH FRAUENLEITE“**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

Nach den Zielen der Landesplanung soll eine Verbesserung der Wohnungsversorgung in Gebieten mit dringendem Wohnbedarf sichergestellt werden. Auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen, die Verstärkung des Anteiles der Eigenwohnungen sowie verdichtete und dennoch individuelle Wohnformen soll hingewirkt werden. Die Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Wolfgangssiedlung“ war geeignet, einen wesentlichen Beitrag zu leisten. Aus diesem Grund hatte der Stadtrat der Stadt Landshut die Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Wolfgangssiedlung“ beschlossen.

Mit Beschluss vom 07.05.1993 hatte der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Nördlich Wolfgangssiedlung“ beschlossen und am 01.10.1993 den Bebauungsplanentwurf im Grundsatz zugestimmt.

Nachdem der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Entwicklungssatzung „Nördlich Wolfgangssiedlung“ für nichtig erklärte, war eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mit der vorgegebenen planerischen Konzeption und Plangebietsabgrenzung nicht mehr realisierbar. Das Verfahren wurde deshalb eingestellt.

Nachdem die ursprüngliche Planung als in sich schlüssiges Gesamtkonzept nicht mehr zum Tragen kommen konnte, war die Stadt Landshut angehalten auf der Basis eines durchführbaren Konzeptes Planungsüberlegungen anzustellen.

Seit der Wettbewerbsentscheidung zur Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Wolfgangssiedlung“ änderte sich die Marktsituation grundlegend. Während seinerzeit ein Überangebot im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen war, bestand nach wie vor eine rege Nachfrage nach günstigen Einfamilienhäusern. In der Konsequenz wurde versucht, Wohnformen zu finden, die geeignet sind, insbesondere jungen Familien günstige Eigenheime zu ermöglichen. Dabei wurde dem freistehenden Einfamilienhaus bzw. Doppel- und Reihenhäusern entsprechend dem Bedarf der Vorrang eingeräumt, wenngleich in Teilbereichen die Möglichkeit für den Geschosswohnungsbau vorgesehen wurde. Dabei konnten im Bereich WA 5 sowohl Einzelhäuser für den Geschosswohnungsbau aber auch alternativ dazu Doppelhäuser für den Eigenheimbau errichtet werden.

Um diese Planungsüberlegungen realisieren zu können, hat der Senat für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Landshut am 05.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-7 „Nördlich Wolfgangssiedlung - Südlich Frauenleite“ beschlossen und ebenfalls am 05.05.2000 den Bebauungsplan im Grundsatz zugestimmt und gleichzeitig über die Form der Bürgerbeteiligung Beschluss gefasst. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 34 vom 05. November 2001 wurde der B-Plan rechtskräftig.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan**

Das Planungsgebiet ist im Bebauungsplan 03-7 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es weist maximal dreigeschossige Baukörper mit eingeschossigen Garagenanbauzonen mit einer GR von insgesamt 1.962 m<sup>2</sup> sowie einer GF von insgesamt 4.666 m<sup>2</sup> auf.

Für die Hauptbaukörper sind Zeldächer, für die Garagenzonen Flachdächer festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der zulässigen Traufhöhe von 9,00 m über Straßenniveau.

Das Planungsgebiet durchquert von Nord nach Süd ein Fußweg mit begleitender Grünzone. Am nördlichen Ende des Fußweges sind Versorgungsflächen für Elektrizität festgesetzt.

### **2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist die Darstellung „W“ für Wohnbauflächen enthalten. Das Deckblatt Nr. 4 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Im Süden grenzt eine gliedernde und abschirmende Grünfläche an.

### **2.3 Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Stadt Landshut gewählt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist an allen Seiten außer im Süden von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Geltungsbereich 10.575 m<sup>2</sup>).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (9 Seiten) beigelegt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Stadt Landshut.

Es erfolgt keine Umweltprüfung. Gemäß § 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 Bebauungsaufstellung 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.

### **2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Bei einem Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Da der Versiegelungs- und Nutzungsgrad im Bereich des Deckblattes im Vergleich zur vorherigen Planung erhöht wird, erfolgt ein Ausgleich auf freiwilliger Basis.

Zur Berechnung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Deckblatt Nr. 4 wurde die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 03-7 vom 20. November 2000 herangezogen.

Bei der damaligen Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurde der niedrigste Faktor (0,2) gewählt, da mit

der Planung umfangreiche Maßnahmen in Form von Versickerung, Eingrünung und Erhalt bestehender Strukturen vorgesehen sind, die diese Einstufung begründen.  
Daraus ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 03-7 im Bereich des Deckblattes Nr. 4 folgende Ausgleichsflächenberechnung:

$$2.161 \text{ m}^2 \text{ versiegelte Fläche} \times \text{Faktor } 0,2 = 432 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

Beim Deckblatt Nr. 4 ändert sich der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück erheblich. Es kommt zu einer Erhöhung der GRZ auf 0,49. Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich beim Planungsumgriff des Deckblattes Nr. 4 um ein Gebiet geringer Bedeutung (verbrachtes Grünland mit beginnender Gehölzsukzession). Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegen die Kompensationsfaktoren bei einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zwischen 0,3 und 0,5.

Durch das Festsetzen mehrerer Bäume sowie Dachbegrünung auf den Hausdächern und Fassadenbegrünung an den Tiefgaragenabfahrten begründet sich die Verwendung des niedrigsten Faktors, also 0,3. Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

$$4.929 \text{ m}^2 \text{ versiegelte Fläche} \times \text{Faktor } 0,3 = 1.478 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

Die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Nr. 03-7 wurden bereits für das gesamte Gebiet realisiert. Deshalb muss der frühere Ausgleichsbedarf von 432 m<sup>2</sup> vom neuen Ausgleichsbedarf, also 1.477 m<sup>2</sup> abgezogen werden. Für das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan 03-7 ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

$$1.478 \text{ m}^2 - 432 \text{ m}^2 = \mathbf{1.046 \text{ m}^2}$$

## 2.5 Ausgleichsfläche

Die Realisierung der Ausgleichsfläche findet innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 03-7 statt. Hier soll entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, zur gliedernden und abschirmenden Grünfläche hin, eine freiwachsende Hecke mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der geplanten Bebauung entstehen. Dabei liegt der südwestlichste Teilbereich der Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 1911/3 und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die restliche Ausgleichsfläche liegt jeweils als 3 m – breiter Streifen im Süden der privaten Grünflächen.

Pflanzliste:

Pflanzqualität:

2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

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

Das Plangebiet liegt nördlich der Wolfgangssiedlung und grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 03-8 und im Westen an den Bebauungsplan Nr. 03-9 an. Das Deckblatt Nr. 4 liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 03-7 und umfasst den Bereich WA 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### **3.2 Geländeverhältnisse, Vegetation und Fauna**

Für die Untergrundverhältnisse liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor, es kann nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes davon ausgegangen werden, dass in der Planungsfläche quartäre alluviale Isarschotter vorgefunden werden, die von anmorigen und schluffigen Schichten durchzogen werden können. Das „Allgemeine Baugrundgutachten für das Baugelände nördlich Wolfgangssiedlung zwischen Altdorf und Landshut“ vom 07.09.1994 das im Rahmen der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Wolfgangssiedlung“ erstellt wurde, trifft bezüglich der Untergrundverhältnisse standortbezogen deziidiere Aussagen und ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Das Gelände im Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 389,50 und 391 m üNN. Bei langanhaltenden Niederschlagsperioden muss unter besonders ungünstigen Verhältnissen damit gerechnet werden, dass der Grundwasserstand bis nahe an die Geländeoberkante ansteigt. Es wird daher empfohlen, die Keller als dichte auftriebssichere Wannen auszubilden. Die Bodenverhältnisse lassen für den dortigen Bereich einen tragfähigen Baugrund erwarten.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Allgemein**

Zur Planungsvorgabe sind bereits detaillierte Aussagen in Ziffer 1. getroffen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass bebaubare Grundstücke im Bereich der Stadt Landshut nur in sehr geringem Umfang vorhanden sind. Gleichzeitig ist seit Jahren, verursacht durch Wanderungsgewinne ein intensives Bevölkerungswachstum in der Stadt zu verzeichnen, das die Prognoseerwartungen bei weitem übertrifft. Durch die vorgesehene Planung findet eine Fortentwicklung vorhandener Ortsteile statt. Dadurch wird auch eine günstigere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen verbunden mit deren notwendigen und geplanten Erweiterungen erreicht.

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.

Es werden acht Bauparzellen für Einzelhausbebauung geplant. Dabei sind in den Parzellen 1 bis 5 jeweils 8 Wohneinheiten und in den Parzellen 6 bis 8 jeweils 10 Wohneinheiten untergebracht.

Dachüberstände sind nur im Penthousegeschoss auf der gesamten Süd- und Westseite bis max. 2 m zulässig.

In allen anderen Geschossebenen sind Anbauzonen ebenfalls nur auf der Süd- und Westseite aber nicht über die gesamte Fassadenlänge zulässig.

Im Bereich WA1 sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Balkone und Terrassen in einer Tiefe von max. 2 m über max. 50 % der Fassadenlänge zulässig.

Im Bereich WA 2 sind Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss Balkone und Terrassen in einer Tiefe von max. 2 m über max. 50 % der Fassadenlänge zulässig.

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an den bestehenden Gebäuden westlich des Geltungsbereiches. Dort befindet sich entlang der Goethestraße ebenfalls punktförmige Einzelhausbebauung.

#### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

##### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem ursprünglichen Bebauungsplan gefolgt, da weiterhin die Etablierung einer Wohnstruktur angedacht ist.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es ergibt sich eine Erhöhung der GR auf 3.096 m<sup>2</sup> und eine Erhöhung der GF auf 7.747 m<sup>2</sup>.

Die Stadterweiterung nördlich der Wolfgangssiedlung sieht an den Anknüpfungspunkten an die Hauptschließungsstraßen Nahversorgungseinrichtungen vor. Zentral gelegen im Quartier wurden mit dem Kindergarten Meilenstein und der vorgelagerten öffentlichen Platzanlage gemeinschaftliche Einrichtungen für das Quartier geschaffen, die geeignet sind die Identifikation zu stärken. Um diese herausgehobene Situation in der Nutzung baulich zu akzentuieren wurde die Grundfläche vergrößert und die Geschossigkeit der Gebäude von III auf IV erhöht.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit auch die Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu modifizieren. An Stelle der oberirdischen Garagen sind die Stellplätze in Tiefgaragen zu schaffen. Die Zufahrten erfolgen direkt von der Goethestraße aus. Um die Kosten und den baukonstruktiven Aufwand zu optimieren ist angestrebt Tiefgaragenzufahrten für mehrere Gebäudeeinheiten zu nutzen und die Tiefgaragen zusammen zu binden und gemeinsam zu erschließen.

#### **4.2.3 Dachform und Wandhöhe**

Zur Betonung der städtebaulichen Bedeutung des zentralen Platzes und seiner gemeinschaftlichen Funktion zusammen mit den angelagerten Gemeinbedarfseinrichtungen wird die Dachform geändert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes werden Flachdächer anstatt Zeltdächer festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe beträgt 9,0 m bei den dreigeschossigen Gebäuden und 12,0 m bei den viergeschossigen Gebäuden.

#### **4.2.4 Abstandsflächen**

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass sich klare städtebauliche Strukturen ergeben. Durch die Situierung der Baukörper nahe an der Grundstücksgrenze entstehen gut nutzbare, großzügige und günstig zugeordnete Freibereiche.

Für die Parzellen 1-5 gelten die Regelungen der BayBO, für die Parzellen 6-8 werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt.

Die Erhöhung der Wandhöhe beim Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 03-7 von 9 auf 12 m auf den Parzellen 6-8 entspricht der städtebaulichen Bedeutung an der Platzsituation. Durch die Erhöhung der Wandhöhe auf den Parzellen 6-8 werden Festsetzungen zu Abstandsflächen erforderlich, die von den Regelungen der BayBO abweichen. Zwischen den Gebäuden der Parzellen 6-8 entsprechen die baulichen Abstände den Regelungen der BayBO. An der Nord- und Südseite der im Deckblatt definierten Baufenster werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt. Die benachbarte Bebauung nördlich der Goethestraße wird nicht beeinflusst, da durch die Platzsituation nördlich der geplanten Bebauung ausreichende Abstände eingehalten werden. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung ist sichergestellt.

#### **4.2.5 Freibereiche**

Schaffung überdachter Freibereiche im Penthousegeschoß durch Dachüberstände von maximal 2,0 m auf der Süd- und Westseite der Gebäude.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches werden auf der privaten Grünfläche Bäume festgesetzt, dabei handelt es sich pro Grundstück um 1 bis maximal 2 mittelgroße Bäume.

Durch Dachbegrünung auf den Hauptbaukörpern wird die kleinklimatische Situation verbessert, vgl. dazu Punkt 7. Außerdem sind die Tiefgaragenzufahrten mit Fassadenbegrünung zu begrünen.

Die vorgestellte Planung hat auf Natur und Landschaft sowie die Erholung und das Landschaftsbild folgende Auswirkungen:

#### **4.3.1 positiv**

- Neuschaffung von Grünzügen und Grünzäsuren
- Schaffung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Ein- und Durchgrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhöhung der Lebensraumqualität
- Aufrechterhaltung der lokalen Grundwasserneubildung

#### **4.3.2 negativ**

- Verlust von Lebensräumen sowie Bebauung der restlichen unbebauten Isaraue im nördlichen Stadtgebiet
- Erhöhung des Versiegelungsgrades

### **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.

### **6. Schallschutz**

Die Innenwände der Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind hochabsorbierend auszuführen. Regenrinnen sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen. Die Fahrbahnoberflächen sind zu asphaltieren bzw. mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche auszuführen. Die Garagenrolltore sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen und im Untergeschoss der Tiefgarage zu errichten.

### **7. Erschließung**

- 7.1.** Die Grundstücke sind über die Goethestraße und das geplante Straßennetz sowie durch öffentliche und private Fußwege ausreichend erschlossen. Die in der Umgebung vorhandenen Fuß- und Radwege stellen eine Verbindung zu den wichtigen Naherholungsbereichen der Stadt Landshut her. Die Anlage neuer Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.
- 7.2.** Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.
- 7.3.** Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.
- 7.4.** Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.
- 7.5.** Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.
- 7.6.** Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

- 7.7** Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter der Anwesen mit Fl.Nr. 1911/11 und 1911/12 an den Entleerungs-/Abholtagen an die Fahrbahn der Goethestraße zu bringen sind.

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.

- 7.8** Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser - Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass die privaten Fußwege und Stellflächen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden sind.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

- 7.9** Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom und von Kabel Deutschland. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden, die Anlagen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationsanlagen muss weiterhin gewährleistet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sowie an die Deutsche Telekom Technik GmbH gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## **8. Grundwasserverhältnisse**

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist u.a. die Erhöhung der Gebäude um ein Geschoss und die Festsetzung von begrünten Flachdächern. Durch die Dachbegrünung kann der Regenwasserabfluss zusätzlich gepuffert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Deshalb wird empfohlen, die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen.

Sollte im Zuge der Ausführung der Bauvorhaben eine Bauwasserhaltung notwendig werden, ist beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular liegt bei der genannten Dienststelle bereit bzw. kann dort angefordert werden. Es kann auch von der städtischen Internetseite [www.landshut.de](http://www.landshut.de) --> Download --> Formulare Ordnung und Umwelt --> antrag\_bauwasserhaltung.pdf heruntergeladen werden.

## 9. Hinweise auf Bodendenkmäler

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. Diese wurden im Laufe der Jahrtausende durch Hangabschwemmungen von so mächtigen Sedimenten überlagert, dass sie auch durch moderne Prospektionsmethoden nicht festgestellt werden können.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Frau Zirngibl, Tel. Nr. 089/21 14361, Petra.Zirngibl@blf.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: [http://www.blfd.bayern.de/download\\_area/texte/index.php](http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

„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. Baugrund und Versickerung

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro Prof. Dr. Ing. Schweitzer erarbeitet. Das Gutachten vom 07.09.1994 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

## **11. Kampfmittel und Altlasten**

Eine Kampfmittelsondierung und -räumung hat bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet Nr. 03-7 im Jahr 2001 stattgefunden. Für den Bebauungsplanbereich wurde mit Schreiben vom 30.04.2001 von der Firma Semmler, Munitionsbergungs GmbH Kampfmittelfreiheit bis zu einer Tiefe von 4,0 m erteilt.

## **12. Auswirkungen der Planung**

Durch die Realisierung der nun geplanten Wohnbebauung mit acht Einzelhäusern (mit jeweils maximal 8 Wohneinheiten) ist mit ca. 25 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Bei Realisierung der vier Gebäude des bisher rechtsgültigen Deckblattes 2 wäre mit ca. 15 zusätzlichen Bewohnern zu rechnen gewesen. Aus der überarbeiteten Planung ergibt sich also ein Mehr von ca. 10 Einwohnern innerhalb der Geltungsbereiches des Deckblatt 4.

### 13. Flächenbilanz

#### Flächenbilanz:

Geltungsbereich 10.575 m<sup>2</sup>

Nettobauland 10.051 m<sup>2</sup>

#### Öffentliche Flächen:

Fußweg	58 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche	135 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)	280 m <sup>2</sup>	
Versorgungsfläche	51 m <sup>2</sup>	
	<b>524 m<sup>2</sup></b>	<b>524 m<sup>2</sup></b>

#### Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	2.612 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	3.605 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche nicht eingezäunt	705 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (privat)	766 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	42 m <sup>2</sup>	
unterbaute Flächen (Tiefgaragen)	1837 m <sup>2</sup>	
Tiefgaragenabfahrten	484 m <sup>2</sup>	
	<b>10.051 m<sup>2</sup></b>	<b>10.051 m<sup>2</sup></b>

#### Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

<b>GRZ</b>	3.096 m <sup>2</sup>	
	10.051 m <sup>2</sup>	= <b>0,31</b>

#### Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen, unterbaute Flächen und private Verkehrsflächen)

<b>GRZ</b>	4.975 m <sup>2</sup>	
	10.051 m <sup>2</sup>	= <b>0,49</b>

#### Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

<b>GFZ</b>	8.054 m <sup>2</sup>	
	10.051 m <sup>2</sup>	= <b>0,80</b>

#### Parzellengrößen:

Parzelle 1	1.316 m <sup>2</sup>	Parzelle 5	1.438 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	1.273 m <sup>2</sup>	Parzelle 6	1.321 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	1.236 m <sup>2</sup>	Parzelle 7	1.062 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	1.198 m <sup>2</sup>	Parzelle 8	1.207 m <sup>2</sup>

<b>Anzahl der öffentlichen Stellplätze</b>	<b>0</b>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>	<b>105</b>

**Ausgleichsflächen:**

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>		<b>1.046 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich	1.046 m <sup>2</sup>	
Faktor		1
Ausgleichsfläche intern anrechenbar		<b>1.046 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche extern tatsächlich	0 m <sup>2</sup>	
Faktor		1
Ausgleichsfläche extern anrechenbar		<b>0 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche aus Ökokonto		<b>0 m<sup>2</sup></b>

**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 § 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 14.06.2013  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 14.06.2013  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen** (siehe auch Festsetzungen durch Text Punkte 3 und 4.1)

#### **Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

#### **Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

#### **Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

#### **Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke**

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

#### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt