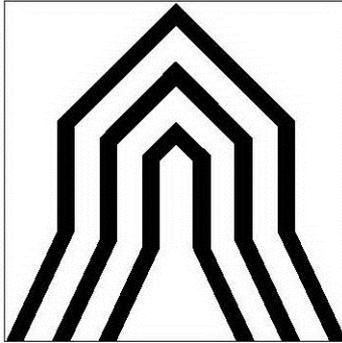


**Stadt
Landshut**



Bebauungsplan Nr. 08-30/3
Östlich Simmerbauerweg

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

STADT LANDSHUT

REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
2.1.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	3
2.2.	Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	4
3.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	4
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung.....	4
3.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna	4
4.	PLANUNGSKONZEPT	5
4.1.	Allgemein	5
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung	5
4.3.	Erschließung	6
4.4.	Grünordnung.....	8
5.	ERNEUERBARE ENERGIEN.....	8
6.	DENKMALPFLEGE.....	9
7.	VERFAHREN.....	10

1. ALLGEMEINES

Am östlichen Ende des Simmerbauerwegs sollen im Bereich einer bisherigen Grünfläche zwei weitere Bauparzellen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets festgesetzt werden und am Ende des Simmerbauerwegs eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

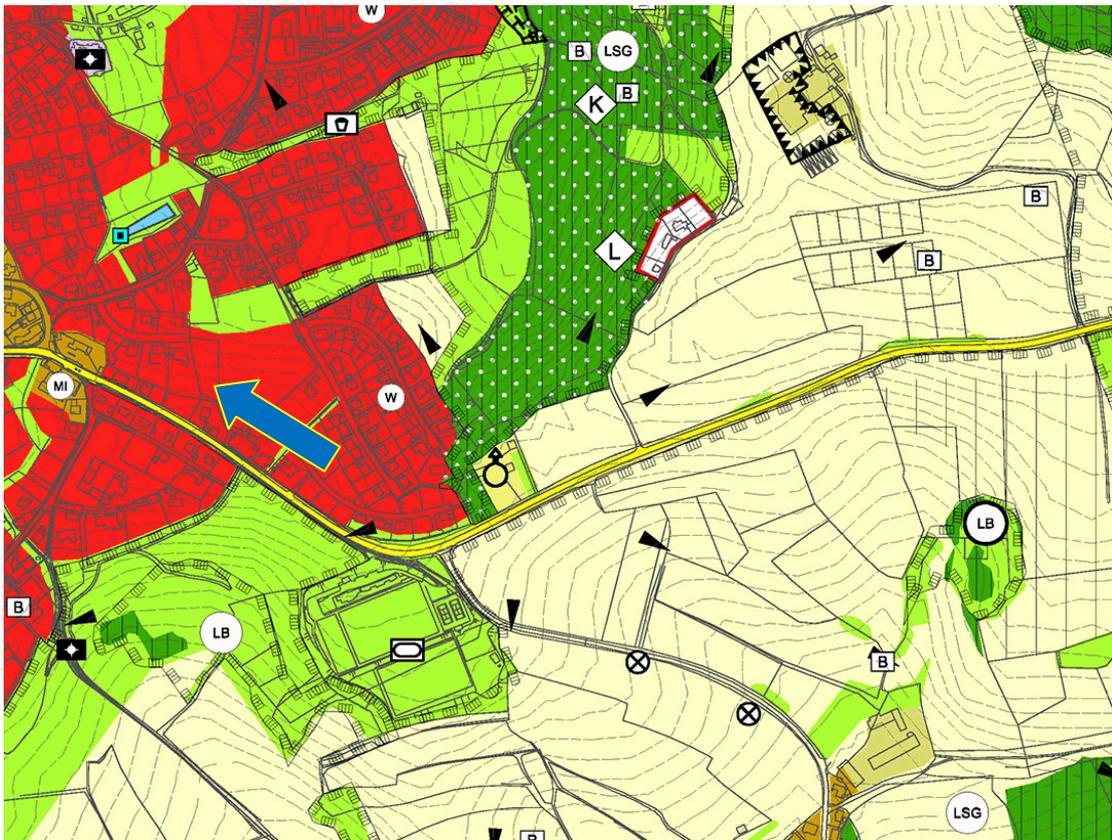
Da für die Herstellung des Simmerbauerwegs nach Angabe des Sachgebiets Anliegerleistungen und Straßenrecht bis dato keine planungsrechtliche Grundlage besteht, wird entsprechend der Empfehlung des Sachgebiets der gesamte Simmerbauerweg in den Geltungsbereich aufgenommen.

Hieraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur bauleitplanerischen Bearbeitung der Flächen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Landshut ist der südliche Teil des Planungsgebiets als Wohngebiet dargestellt, der nördliche als Grünfläche. Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich eine Grünfläche fest, um den dort vorhandenen Gehölzbestand zu sichern. Somit ist festzustellen, dass der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Landshut, Originalmaßstab 1:5000, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

2.2. Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.

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 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.

Eine Notwendigkeit einer saP wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im laufenden Verfahren abgeklärt.

3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Berg und umfasst ca. 5291 m². Es wird begrenzt

- im Norden durch bestehende Bebauung an der Pönaiergasse
- im Westen durch bestehende Bebauung am Simmerbauerweg/Pönaiergasse
- im Süden durch bestehende Bebauung an der Weickmannshöhe
- im Osten durch eine Grünfläche (teilweise mit Obstbäumen bestanden)

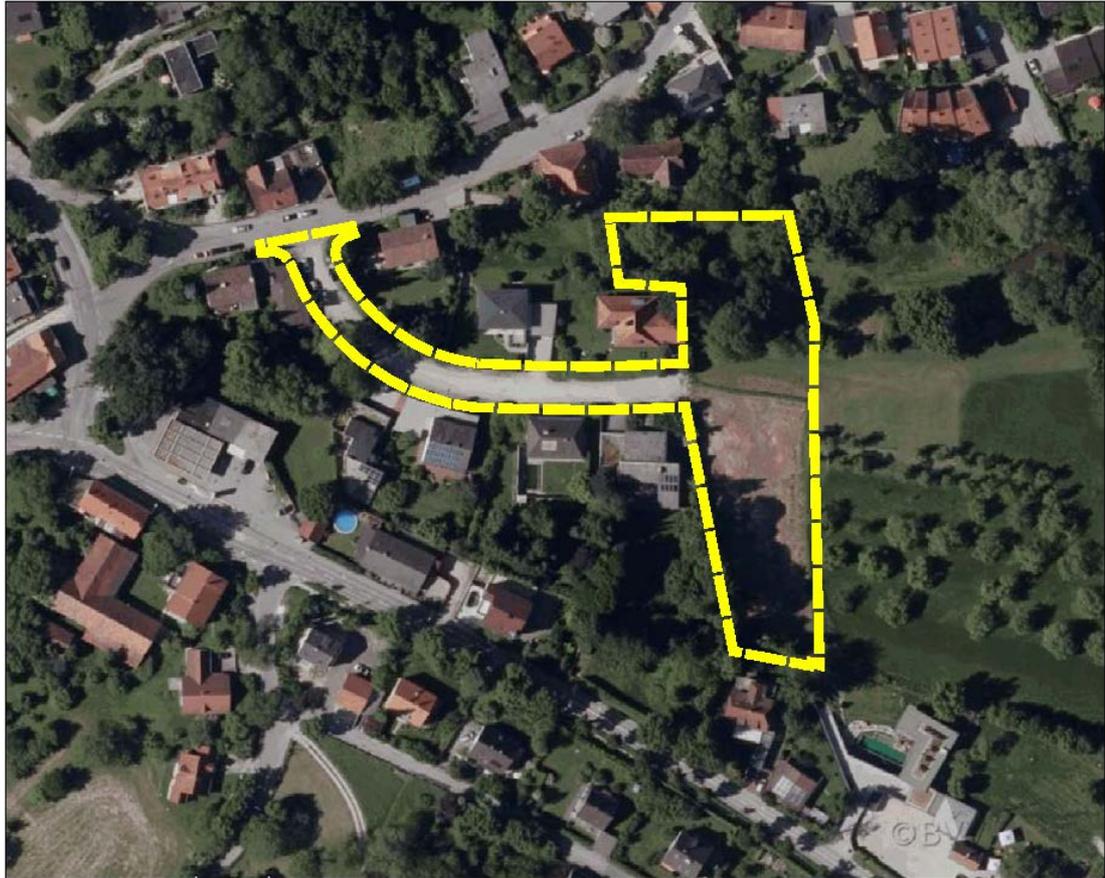
Die Planung umfasst eine Fläche östlich des Simmerbauerwegs sowie den Simmerbauerweg selbst im Stadtteil Berg und betrifft die Flurnummern 254/6, 254/29, 254/30 sowie Teilflächen der Flurnummern 254 und 254/43 der Gemarkung Landshut.

3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände fällt in nördliche Richtungen mit einem Gefälle von durchschnittlich etwa 15 % ab. Das Planungsgebiet weist keine Bebauung auf, der Simmerbauerweg ist bekieste Zufahrtsstraße mit Abwasserkanal, Wasserleitung, Strom- und Telefonleitung hergestellt.

3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet selbst ist eine Grünfläche, die insbesondere im nördlichen Bereich umfangreichen Gehölzbestand aufweist, im Süden finden sich vereinzelt Gehölze. Der Gehölzbestand kann zum Großteil erhalten bleiben.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Planungsbereich gelb gestrichelt

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.

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 der Umgebungsbebauung gefolgt, da weiterhin die Etablierung einer Wohnstruktur angedacht ist.

Es werden 2 Bauparzellen für Einzelhäuser geplant. Die Parzellen werden im südlichen Teil des Planungsgebiets vorgesehen, also Richtung Weickmannshöhe. Dadurch wird zum einen den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprochen, der für diesen Bereich ein Wohngebiet ausweist, zum anderen können durch die Festsetzung einer Grünfläche im nördlichen Bereich die dort zahlreich vorhandenen Gehölze gesichert werden.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Parzellen werden entsprechend der Umgebungsbebauung jeweils maximal 2 Vollgeschosse mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird je Gebäude bzw. Gebäudeteil in absoluten Höchstwerten festgesetzt, ebenso die Geschossfläche.

4.2.3. Dachform und Wandhöhe

Die Gebäude wie auch die Garagenbaukörper werden mit begrünten Flachdächern festgesetzt, wobei aufgrund der Hangsituation in jedem Fall eine Hangbauweise mit einem einseitig freiem unteren Geschoss entsteht, es ergibt sich also talseitig ein zweigeschossiger, bergseitig ein eingeschossiger Baukörper.

Die Wandhöhen werden daher talseitig mit 7,1 m (zweigeschossig) bzw. bergseitig mit 4,5 m (eingeschossig) festgesetzt.

4.2.4. Bauweise und Abstandsflächen

Es wird entsprechend den geplanten freistehenden Einzelhäusern eine offene Bauweise festgesetzt, für die Abstandsflächen gelten die Regelungen nach Art. 6 Bay-BO.

4.3. Erschließung

4.3.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke sind über den Simmerbauerweg 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.

In einem städtebaulichen Gutachten vom Landschaftsarchitekturbüro Brenner und Ingenieurbüro Planteam Loibl mit dem Titel „Erweiterung Tal-Josaphat Weg“ aus dem Jahr 1992 wurden die Wohnbauflächen im Bereich des Tal-Josaphat-Wegs untersucht.

Das Konzept sieht auch eine Verschmälerung des derzeit überdimensionierten Simmerbauerweges durch Ausweisung eines Grünstreifens mit einer Baumreihe vor, die in der hier vorliegenden Bauleitplanung aufgegriffen wird.

Der Simmerbauerweg wurde nach Angabe des Sachgebiets Anliegerleistungen und Straßenrecht bereits 1965 zur Ortsstraße gewidmet, aber bis zum heutigen Tag nicht merkmalsgerecht hergestellt. Er wird mit einer Straßenbreite von 5,50 m und einem Fußweg von 2,0 m Breite dargestellt, der auf der Südseite der Straße angelegt wird. Nördlich der Straße wird noch ein etwa 2,0 m breiter Grünstreifen geplant.

Am östlichen Ende des Simmerbauerweges wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen, so dass dort auch Müllfahrzeuge in 3 Zügen wenden können.

Durch die geplante Wendeanlage wird einer Fortführung des Simmerbauerweges in Richtung Osten zu einem späteren Zeitpunkt, entsprechend dem Gutachten nicht entgegen gewirkt, sie bleibt langfristig weiterhin Ziel der städtebaulichen Planung.

Die beiden geplanten Zufahrten (Garagenzufahrt und Privatweg) schließen unmittelbar an die Wendefläche an.

4.3.2. Abwasser

Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.

4.3.3. Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung

Analog zu den benachbarten bereits erschlossenen und bebauten Grundstücken und aufgrund der Geländesituation wird für die geplanten Bauparzellen ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser vorgesehen.

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.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

4.3.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

4.3.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

4.3.6. Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.

4.3.7. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

4.3.8. Abfallbeseitigung

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

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.

4.3.9. Telekommunikationsleitungen

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 Verkehrswesen, 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.

4.4. Grünordnung

Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung der Wohnhäuser in das gut durchgrünte Quartier ab. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote, die geplante Wohnbebauung verträglich einzubinden. Die gut durchgrüneten Randbereiche bleiben erhalten und werden in die Planung integriert und festgesetzt. Die Privaten Freiflächen sind so gegliedert, dass ein Umfeld mit hoher Gestaltungsqualität entsteht.

Der wertvolle Obstgarten im Norden wird erhalten und privat gewidmet. Dadurch ist der Bestand gesichert.

Durch die Festsetzung eines Laub- oder Obstbaumes pro 250 m² Grundstücksfläche soll eine gute, natürliche Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Als Straßenbegleitgrün nördlich des Simmerbauerwegs wird, als Leitbaumart *Crataegus prunifolia* 'Splendens' festgesetzt. Aufgrund des schmalen Grünstreifens entlang der Straße ist die Auswahl an geeigneten Baumarten zur Eingrünung auf kleine Baumarten beschränkt, was die Wahl dieser Art begründet. Die Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen tragen zur Qualität des Straßenraumes bei.

Im Sinne eines großzügigen Wohnumfeldes/Straßenraumes und in Abstimmung mit dem Bestand sind Festsetzungen zur Einfriedung getroffen. Diese ergeben ein naturnahes Erscheinungsbild.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für die privaten Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen.

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

Eine Durchführung der saP wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Notwendige Kartierungen sind im weiteren Verfahren zu klären.

5. ERNEUERBARE ENERGIEN

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung), Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk, etc.), Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Solarenergienutzung), 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 Energiekonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 01.01.2009 gültige "ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG)" hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 01.01.2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

6. DENKMALPFLEGE

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich 2 Baudenkmäler:

Pönaiergasse 8 und 10, Aktennummer D-2-61-000-592,

Beschreibung: Ehem. Bauernhaus, zweigeschossig, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, aufgemalte Sonnenuhr, Halbwalmdach zum Hof, zur Straße Vollwalm, um 1800; Nebengebäude mit Krüppelwalmdach, 19. Jh.

Funktionen: Pönaiergasse 8 Bauernhaus,

Pönaiergasse 10 Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist daraufhin, dass bei bestehender Sichtbeziehung zwischen diesen Denkmälern und den Neubauvorhaben eine Betroffenheit vorliegt und die Neubauvorhaben dann gemäß Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt unterliegen. Da möglicherweise der vorhandene Baumbestand geeignet ist, Denkmäler und Neubauvorhaben ausreichend voneinander abzuschirmen, sollten Baumassen und Bauhöhen auch in Zukunft nicht über das jetzt geplante Maß hinausgehen und die Beibehaltung des abschirmenden Baumbestandes festgeschrieben werden.

Im Bereich der Grünfläche im nördlichen Teil des Planungsgebiets wird das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7438-0380 („Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Altortes von Berg ob Landshut“) berührt. Da diese Flächen als Grünflächen festgesetzt und nicht verändert werden, wird das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt. Im Bereich der geplanten Erschließung und Bauparzellen ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur 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. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt 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.

7. VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20000 m² beträgt und es sich um Nachverdichtung bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

<p>Bebauungsplan</p> <p>Landshut, den 15.11.2013,</p>  <p>Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl</p> <p>PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut</p>	<p>Grünordnungsplan</p> <p>Landshut, den 15.11.2013,</p> <p>Landschaftsarchitektur Brenner</p> <p>LAB Am Buchenhang 10 84036 Landshut</p>
<p>Landshut, den STADT LANDSHUT</p> <p>Rampf Oberbürgermeister</p>	<p>Landshut, den BAUREFERAT</p> <p>Doll Bauoberrat</p>