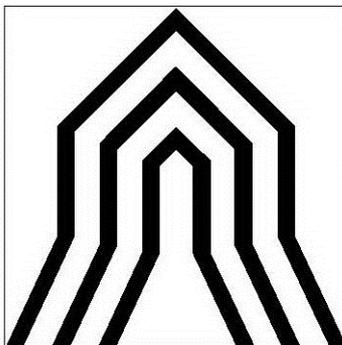


**Stadt  
Landshut**



**Bebauungsplan Nr. 02-9/4**  
Am Ende der Haydnstraße

**BEGRÜNDUNG**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

**STADT LANDSHUT**

**REG.BEZIRK NIEDERBAYERN**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
2.1. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	3
2.2. Anwendung des § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" .....	3
<b>3. Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung.....	5
3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna .....	5
<b>4. Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
4.1. Allgemein .....	6
4.2. Festsetzungen zur Bebauung .....	6
4.3. Gestaltungsfestsetzungen.....	7
4.4. Grünordnung.....	7
4.5. Erschließung .....	9
<b>5. Energiekonzept und Klimaschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Bodenverhältnisse</b> .....	<b>11</b>
6.1. Hochwasser, Grundwasser und Versickerung .....	11
6.2. Wasserhaltung .....	11
6.3. Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung .....	12
<b>7. Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
7.1. Schallschutz.....	12
7.2. Erschütterungen.....	12
<b>8. Altlasten - Kampfmittel</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Bodenordnung</b> .....	<b>13</b>
<b>10. Bodendenkmalschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>11. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>12. Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>13. Rechtsgrundlage</b> .....	<b>15</b>

## **1. Allgemeines**

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die Bebauung am Ende der Haydnstraße auf einer derzeit brach liegenden, innerstädtischen Fläche unter Beibehaltung und dauerhafter Sicherung der wesentlichen Grünstrukturen im Sinne der Nachverdichtung hin zur bestehenden Bahntrasse städtebaulich sinnvoll abgerundet werden soll, um somit dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegen zu wirken und vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Dies steht im Einklang mit den entsprechenden Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung sowie des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan der Stadt Landshut zeigen im Planbereich gliedernde und abschirmende Grünfläche. Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes erfolgt durch Deckblatt Nr. 33. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt, zumal die vorliegende Planung einerseits die Funktionalität der gliedernden und abschirmenden Grünfläche nicht wesentlich beeinträchtigt und andererseits die dauerhafte Sicherung eines funktionierenden, gliedernden und abschirmenden Grünstreifens hin zur Bahnlinie beinhaltet.

### **2.2. Anwendung des § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung"**

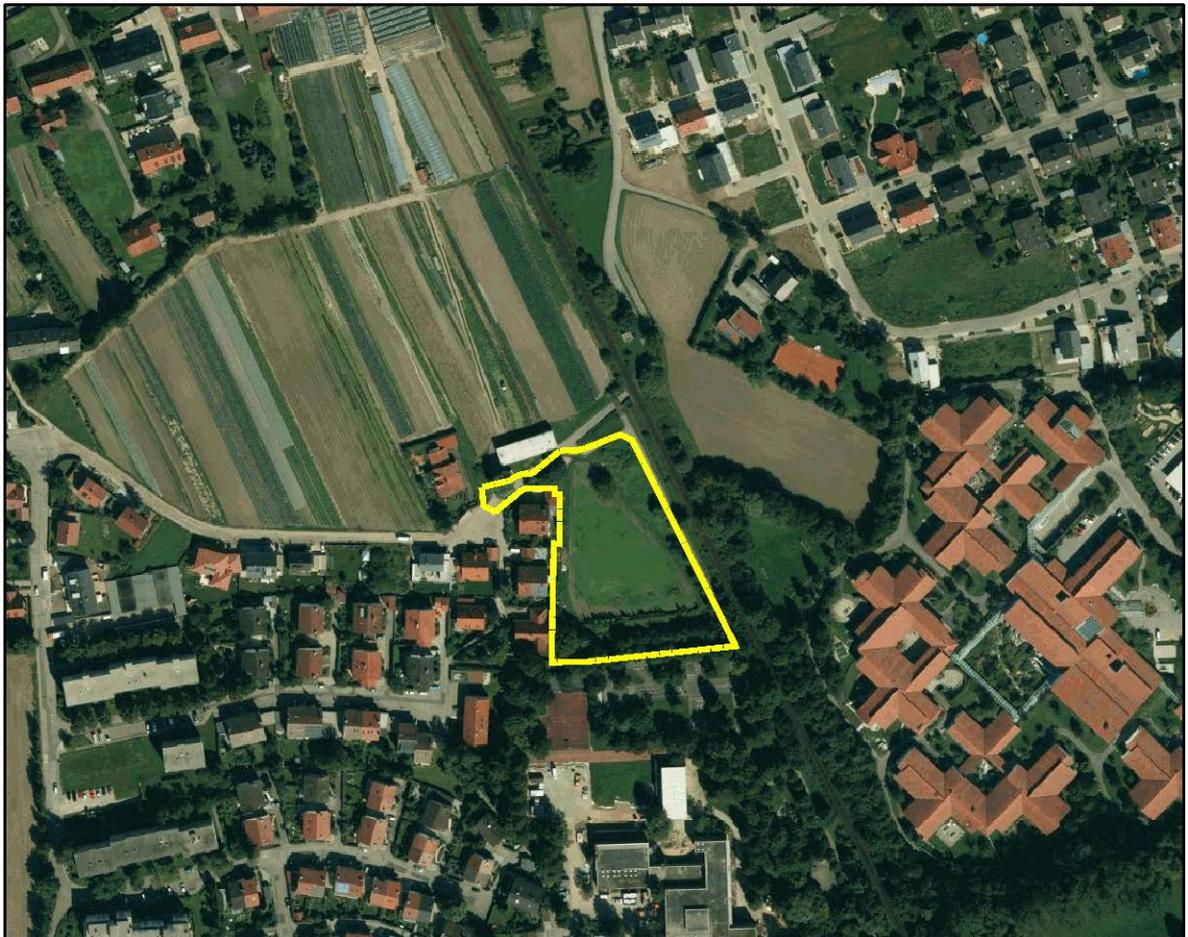
Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bau-räume lassen eine Grundfläche von insgesamt 620m<sup>2</sup> zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten 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. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Landshut-West und betrifft die Flurnummern 2168, 2169, 1338/6, 2172, 2165/2 und 2167, jeweils der Gemarkung Landshut. Es umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Zwischen der östlich verlaufenden Bahnlinie Landshut- Neumarkt-Sankt-Veit und der westlich bestehenden Wohnbebauung an der Haydnstraße gelegen wird es südlich durch das Gelände der Grundschule Carl Orff begrenzt. Nördlich schließt das Gebiet am bestehenden Fuß- und Radweg an der Bahnunterführung an.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Planungsbereich gelb gestrichelt

### 3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet liegt im Talraum der Isar und ist nahezu eben, Höhenlage etwa 390 m. ü. NN. Im Westen grenzt Wohnbebauung an, unmittelbar angrenzend in der Bauweise 2 Geschosse plus ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldächern. Südlich angrenzend liegt die Carl-Orff-Schule (zwei- bis dreigeschossige Bebauung), östlich jenseits der Bahnlinie das Bezirkskrankenhaus (zwei- bis dreigeschossige Bebauung). Das Planungsgebiet selbst weist keinerlei Bebauung auf.

Gemäß geologischer Karte von Bayern 1:50.000 ist das Planungsgebiet, wie das übrige Isartal im Bereich der Auenstufe, durch nacheiszeitliche Schotter der Lerchenfeldstufe, mit stark lehmigem Feinsand bis lehmigem Schluff über sandigem Kies, geprägt. Entsprechend dem geologischen Ausgangsmaterial sind Auenböden, hier v.a. Kalkpaternia aus holozänen Ablagerungen der Isar in unterschiedlichen Ausprägungen, zu erwarten. Die vorliegenden Böden wurden allerdings durch vielfältige Nutzungen bereits anthropogen überprägt.

### 3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet ist gemäß Bestandsaufnahme vom 19.08.2011 weitgehend unversiegelt und zum größten Teil landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Lediglich der südliche Bereich zwischen vorhandener Nadelhecke aus Thujen, Zypressen und Wacholder und der südlichen Grenze liegt brach und ist v.a. durch Brennnessel- und Gehölzaufwuchs gekennzeichnet. Entlang der östlichen Grenze sind neben niedrigem Gehölzaufwuchs einige Buchssträucher vorhanden.

Auf der Fläche ist v.a. der Baumbestand für die Planung von Relevanz:

So befinden sich insgesamt zehn Großbäume innerhalb des Geltungsbereichs, davon weisen neun einen Stammumfang größer als 65 cm auf und sind somit durch die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützt. Bis auf die schief gewachsene Walnuss in der oberen Mitte des Planungsgebiets, die keinen durchgehenden Leittrieb aufweist und sich in sehr niedriger Höhe aufgabelt, sind alle anderen Bäume vital und robust. Von den vorhandenen Gehölzen können sieben erhalten werden; drei Stück müssen gefällt werden, da sie sich im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße befinden. Hierzu zählt die oben beschriebene Walnuss, sowie eine kleine mehrstämmige Walnuss im Nordwesten und eine *Picea glauca*, die aufgrund der geringen Größe noch nicht unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut fällt.

Zu den erhaltenswerten Großbäumen zählen neben der mehrstämmigen, dominanten Sommerlinde in der Nordwestecke, eine Baumgruppe aus drei Walnüssen und zwei Hainbuchen in der Südwestecke und eine Weide entlang des Weges am Bahndamm.

Außerhalb des Plangebiets sind die Feldahorne, Eschen und Hainbuchen entlang der südlichen Grenze des Verkehrsgartens der Carl-Orff-Schule erwähnenswert, deren raumbildende Wirkung bei der Festlegung der zu pflanzenden Bäume zu berücksichtigen sind. Zudem existieren entlang des Bahndammes einige Gehölze. Der gesamte Bereich des Bahndammes wurde als Biotypenmischung von Magerrasen, Altgrasbestände, Hecken und Ruderalflur in der Biotopkartierung von 1988 erfasst unter der Nummer LA-0040-018.

In der näheren Umgebung des Plangebiets finden sich als Grünstrukturen neben den landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen im Norden, dem oben beschriebenen Bahndamm im Osten, den Grünflächen der Carl-Orff-Schule im Süden v.a. intensiv genutzte Gärten mit Obst-, Zier- und Nadelgehölzen im Westen.

Das Planungsgebiet hat durch die Nutzungsart und die anthropogene Überprägung nur eine untergeordnete Bedeutung für die Fauna. Aufgrund der benachbarten Strukturen sind bezüglich der Fauna überwiegend häufig vorkommende Vogelarten zu erwarten. Daneben könnten die Bandstrukturen des Bahndamms Bedeutung für Reptilien, Falter und Käfer haben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Planungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Flora und Fauna besitzt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Allgemein**

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

Die vorliegende Planung sieht die Neubebauung des Geltungsbereichs mit drei Einzelhäusern auf drei Parzellen vor. Bezüglich der Hauptwohnseite ergibt sich die Ausrichtung der Gebäude nach Süden. Durch lockere Bebauung soll ein Übergang zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und dem Grünzug geschaffen werden.

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

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

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Festsetzung aus den angrenzenden beplanten Bereichen Folge geleistet, um die geplante Etablierung und Entwicklung einer allgemeinen Wohnstruktur im Sinne des § 4 BauNVO weiter fortzuführen.

#### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Auf 3 Bauparzellen zu je ca. 750 m<sup>2</sup> wird, verteilt auf 3 von Baugrenzen bzw. Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen umschlossenen Bauräumen, eine Grundfläche von insgesamt 620 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von insgesamt 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Daraus ergibt sich eine GRZ von insgesamt 0,28 bzw. eine GFZ von insgesamt 0,47. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Einzelhaus begrenzt.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen und einer max. Wandhöhe von 6,20 m, gemessen ab Straßenoberkante im Mittel, wirkt hinsichtlich Höhenentwicklung und Geschossigkeit als weicher Übergang zwischen der angrenzenden 3 geschossigen Bestandsbebauung hin zum angrenzenden Grünzug.

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen definiert. Die Firstrichtung verläuft in Ost-West-Richtung, sodass zur Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtete Dachflächen entstehen und die Hauptgärten südlich der Gebäude zu liegen kommen. Die Größe der Bauflächen wurde aus städtebaulichen Gestaltungsgründen gewählt und um die bauliche Situation der Umgebung aufzunehmen. Die Garagenzufahrten erfolgen von Norden bzw. Nordosten, so dass eine bezüglich der Himmelsrichtungen optimal ausgerichtete Bebauung möglich ist.

#### 4.2.3. Bauweise

Die Bebauung durch Einzelhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten in offener Bauweise auf großen Grundstücken stellt sich gegenüber der westlich angrenzenden Bestandsbebauung lockerer dar, schafft jedoch durch diese Großzügigkeit den Übergang zum angrenzenden Grünzug.

#### 4.2.4. Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass sich klare städtebauliche Strukturen ergeben.

Durch die grenznahe Situierung der Baukörper auf den Parzellen 1 und 2 entstehen gut nutzbare und günstig zugeordnete Freibereiche. Durch die Festsetzung von Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO zum Privatweg hin bei den Parzellen Nrn. 1 und 2 unterschritten. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO können sich Abstandsflächen teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn, wie beim vorliegenden Privatweg der Fall, rechtlich gesichert ist, dass diese nicht überbaut werden. Die Unterschreitung ist notwendig, um das vorliegende städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Funktionstüchtigkeit des gliedernden und abschirmenden Grüfstreifens zur Bahnanlage hin umsetzen zu können. Ausreichende Belichtung und Belüftung werden auf Grund der Lage hin zur öffentlichen Grünfläche nicht negativ beeinflusst, sodass die vorliegende Inanspruchnahme des Privatweges als annehmbar einzustufen ist.

### 4.3. Gestaltungsfestsetzungen

Um für den dortigen Bereich ein harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen, wurden unter Ziff. 1.4 zusätzliche Gestaltungsfestsetzungen zur Gebäudeausführung getroffen. Um das städtebauliche Konzept in höherem Maße ablesbar zu machen, wurden für die Hauptbaukörper flach geneigte Satteldächer (15° bis 20° DN) und für die Überdachungen von Flächen für Nebenanlagen, Garagen sowie Stellplätzen begrünte Flachdächer festgeschrieben.

### 4.4. Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bzgl. Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Die Grünordnung verfolgt dabei die folgenden Leitideen in der Planung:

- Sicherung der östlich angrenzenden Grünstrukturen durch Ausweisung als öffentliche Grünfläche.

- Aufwertung der Grünfläche durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Schaffung von einer linearen, trockenen Muldenbereichen und Festsetzung von extensiven Pflegemaßnahmen.
- Sicherung der bestehenden Gehölze und Integrierung in die Planung
- Minimierung der Versiegelung und Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß.
- Aufbau von Baumreihen entlang der Haupteerschließung als städtebauliches grünes Grundgerüst.

## **Grünordnerische Festsetzungen**

### Öffentliche Grünflächen

Mit den Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen sollen diese Flächen gesichert, standortgerecht entwickelt und aufgewertet werden.

Die festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche sowie die extensiven Pflegemaßnahmen der Wiese werten diese Bereiche auf. Auf eine dichte Strauchabpflanzung entlang des östlich verlaufenden Fuß- und Radwegs wurde bewusst verzichtet, um keine räumlich beengte Situation in Verbindung mit dem angrenzenden Bahndamm entstehen zu lassen, die ein Gefühl der Unsicherheit vermitteln könnte. Aus diesem Grund wurden in Nord-Südrichtung überwiegend Einzelbäume und Baumgruppen gepflanzt, die einen offenen Eindruck vermitteln und trotzdem räumlich wirksam sind. Nach Süden zum angrenzenden Gehölzbestand und nach Südwesten zur Garage der Parzelle 3 begrenzt eine kombinierte Strauch- und Baumpflanzung den Blick.

Für die Fällung von zwei Walnüssen (fallen unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut) sowie einer Fichte, die aufgrund des Baus der Erschließungsstraße nicht erhalten werden können, sind ausreichend Ersatzpflanzungen vorgesehen.

### Private Grundstücksflächen

Die Straßenbegleitgrünflächen entlang der Erschließungsstraße werden mit Schotterrassen oder Bodendeckerpflanzung begrünt; die einheitliche Baumreihe auf dem Multifunktionsstreifen in Kombination mit den Bäumen in den privaten Vorgärten gliedert und führt den Straßenraum.

Zusätzlich sorgt die Schaffung eines Muldenbereichs mit trockenen Materialien zur Versickerung der Oberflächenwässer der Erschließungsstraße und der Stellplätze für eine weitere naturnahe Struktur und bereichert die Freifläche.

Mit den Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen soll eine ökologisch sinnvolle und gestalterisch positive Durchgrünung des Gebiets und der privaten Flächen erzielt werden.

Die Festsetzungen zur Verwendung von offenporigen und teiloffenporigen Belägen und die Festsetzung von extensiven Dachbegrünung auf den Garagen und Nebengebäuden sind wichtige Beiträge zur Minimierung der Flächenversiegelung.

### Beläge und Einfriedungen

Die Festlegungen zu den Belägen und den Einfriedungen sind wichtige Aspekte für ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild, insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erzielen, ist nur die Haupteerschließung in Asphalt-Feinbeton zulässig, sämtliche übrigen Belagsflächen sind offenporig oder mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Zur Vermeidung von Barrieren für die Fauna sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen und die Beschränkung auf wenige Materialien in den Vorgartenbereichen unterstützen den städtebaulich gewünschten ruhigen Charakter der Vorgärten zum Straßenraum hin.

„Grüne“ Einfriedungen mit Hecken oder Sträuchern sind ebenso alternativ möglich.

## 4.5. Erschließung

### 4.5.1. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die bestehende Haydnstraße im Anschluss an den Wendehammer teilweise über öffentliche Straßenflächen, im Wesentlichen jedoch über einen neu geplanten Privatweg. Der Privatweg endet in einem Wendehammer für PKW und ist als nichtöffentlicher Wohnweg vorgesehen, der in seiner Länge und Dimensionierung ausreichend Gewähr dafür bietet, als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu fungieren und das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen zu können. An das im Geltungsbereich vorgesehene Teilstück öffentlicher Straßenfläche sind dagegen erhöhte Anforderungen zu stellen, sodass hier ein Ausbau und eine Widmung des bestehenden Weges im Zuge der Herstellung des Privatweges vorgenommen wird. Um den ruhenden Verkehr ausschließlich auf privaten Flächen abwickeln zu können, sieht die vorliegende Planung neben den auf den jeweiligen Parzellen nachzuweisenden Stellplätzen die Schaffung von privaten Stellplätzen entlang des Privatweges vor. Durch den Anschluss an den östlich zwischen dem Geltungsbereich und der Bahnlinie nach Süden bzw. unter der Unterführung nach Osten verlaufenden Fuß- und Radweg wird die vorliegende Planung an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Das Areal ist durch das vorhandene Busliniennetz der Stadt Landshut ausreichend an den ÖPNV angebunden (Linien 4, 9 u. 11).

### 4.5.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Landshut. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadtwerke Landshut mittels dezentraler Druckentwässerung vorgesehen. Davon abweichende Regelungen sind mit dem Bereich Abwasser der Stadtwerke Landshut abzustimmen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt im Bereich des Wendehammers außerhalb des Geltungsbereiches ein Schmutzwasserkanal mit dazugehörigen Hausanschlussleitungen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der vorliegenden Planung. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

### 4.5.3. Belange der Feuerwehr

#### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

**Feuerwehrflächen:**

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

**Feuerwehrezufahrt:**

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m. Der geplante Privatweg ist mit Feuerwehrfahrzeugen durchfahrbar.

**4.5.4. Weitere Infrastruktur**

Wohnortnahe Infrastruktureinrichtungen wie das Versorgungszentrum West, die Kindertagesstätte "St.Pius" oder die Grundschule Carl Orff sind im Stadtteil Landshut West vorhanden.

**4.5.5. Abfallbeseitigung**

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.

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.

**5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische 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.

Die Richtung Süden ausgerichteten Baukörper ermöglichen den Einsatz von Kollektorenflächen. Des Weiteren ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen auf Grund des anstehenden Grundwassers zu empfehlen. Hierfür wäre dann eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417).

## **6. Bodenverhältnisse**

Boden- oder Baugrundverhältnisse stellen nicht selten besondere Anforderungen an die Bebaubarkeit. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet vorgesehen. In der näheren Umgebung gibt es keine Hinweise auf Massenbewegungen oder andere Instabilitäten des Untergrundes. Auf Grund der Tatsache, dass auf den unmittelbar benachbarten Grundstück Bebauung etabliert ist, kann im Hinblick auf die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich auch für die im vorliegenden Geltungsbereich vorgesehene Planung gegeben ist. Um jedoch genaue Aufschlüsse zu den Bodenverhältnissen im Geltungsbereich und zu den daraus folgenden Anforderungen an die geplante Bebauung zu erhalten, wird empfohlen, ein Bodengutachten einzuholen. Dabei sind u.a. folgende Rückschlüsse zu verifizieren:

### **6.1. Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Das vorliegende Planungsgebiet ist eingedeicht. In benachbarten Baugebieten wurde darauf hingewiesen, dass der Grundwasserspiegel maßgeblich vom jeweiligen Wasserstand in der Isar bzw. in der Flutmulde abhängt und damit zu rechnen ist, dass das Grundwasser bei großen Abflüssen der Isar bis nahe an die Geländeoberkante ansteigt. Aus diesem Grund wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (weiße Wanne). Für die Ausführung ist der jeweilige Bauherr selbst verantwortlich.

Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist wenn möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden. Oberflächenwasser von Erschließungsflächen (private Verkehrsflächen, Privatweg PW), ist einer schadlosen Versickerung in das Straßenbegleitgrün, gem. Ziff. 6.2 der Festsetzungen durch Planzeichen, zuzuführen. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Bei der Versickerung zu beachten sind 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. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden. Davon unberührt bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

### **6.2. Wasserhaltung**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund von hoch anstehendem Grundwasser eine Bauwasserhaltung erforderlich werden kann. Danach ist während der Bauphase anfallendes Stau-, Schichten- und Sickerwasser zu sammeln und abzuleiten. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendige Antragsformulare sind im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz oder auf der städtischen Internetseite erhältlich: [www.landshut.de](http://www.landshut.de)

### **6.3. Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung**

Da sich im Bereich der geplanten Bebauung schützenswerte Oberbodenschichten wiederfinden, 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 wiederverwendet 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.

## **7. Immissionsschutz**

Die Deutsche Bahn AG hat im Bebauungsplanverfahren darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind ohne Entschädigung hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem BImSchG sind vom Bauherren zu tragen.

### **7.1. Schallschutz**

Durch die Fa. Hooch-Farny aus Landshut wurde im Auftrag der Stadt Landshut ein schalltechnisches Gutachten für das Planungsgebiet erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte eingehalten bzw. zum Teil sogar deutlich unterschritten werden. Lediglich vor der Ostfassade und vor einem kurzen Abschnitt der Nordfassade des Wohngebäudes auf Parzelle 1 sind geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes um 1 - 2 dB(A) zu erwarten. Mit Blick auf diese nicht maßgeblichen Orientierungswertüberschreitungen wird hier von Festsetzungen zum Schallschutz abgesehen. Nichtsdestotrotz wird empfohlen, die Grundrisse dieses Wohnbaukörpers so zu organisieren, dass von Überschreitungen betroffene schutzbedürftige Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume) mindestens eine Belüftungsöffnung in der ruhigen Südfassade erhalten.

### **7.2. Erschütterungen**

Durch die Fa. Möhler + Partner Ingenieure AG aus München wurde im Auftrag der Stadt Landshut ein erschütterungstechnisches Gutachten für das Bebauungsplangebiet erstellt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass an allen geplanten Baukörpern sowohl die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 als auch die Immissionsrichtwerte „Innen der TA Lärm bereits ohne etwaige erschütterungsmindernde Maßnahmen eingehalten werden können. Etwaige Festsetzungen zum Erschütterungsschutz sind demzufolge im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Um etwaige Immissionen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall auf ein Mindestmaß zu begrenzen werden jedoch im Gutachten Ausführungsempfehlungen formuliert. Demnach sollen die Gebäude in konventioneller Bauweise (Massivbauweise mit Stahlbetondecken) ausgeführt werden, da bei Gebäuden mit Holzbalkendecken nicht auszuschließen ist, dass grundsätzlich stärkere Deckenüberhöhungen und somit höhere Erschütterungsimmissionen als bei Betondecken auftreten können. Vorgelagerte Baukörper (z.B. Garagen o.ä.) sind vom eigentlichen Wohngebäude durch eine durchlaufende vertikale Trennfuge zu entkoppeln, da durch vorgelagerte Baukörper etwaige Körperschallbrücken entstehen und somit höhere Erschütterungsimmissionen auftreten können als dies im Rahmen der Untersuchung prognostiziert wurde.

## 8. Altlasten - Kampfmittel

Durch die Fa. Geomer aus Augsburg wurde im Auftrag der Stadt Landshut eine Kampfmittelnachsuche im Planungsgebiet durchgeführt. Sondiert und aufgezeichnet wurden insgesamt 2.384 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf die drei bauseits zugewiesenen Flächen. Die Flächen mit hohem Bewuchs konnten nicht sondiert werden, schwerer erreichbare Bereiche wurden mit einer Einkanal-Handsonde ohne Aufzeichnung geprüft. Die Auswertung der auf Kampfmittel erkundeten Flächen wies einzelne Befunde und kleinere Auffüllungen auf, die mittels Räumtrupp und (möglichst bauseitigem) Bagger geborgen werden sollten. Eine Freigabe kann nach der Räumung der Fläche durch das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt erteilt werden.

## 9. Bodenordnung

Für die in der vorliegenden Planung als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen ist vor Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung vorgesehen, wonach diese kostenlos und unentgeltlich an die Stadt Landshut zu übereignen sind.

## 10. Bodendenkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### **Art. 7 DSchG**

#### **Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) <sup>1</sup> Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. <sup>2</sup> Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[.....]

### **Art. 8 DSchG**

#### **Auffinden von Bodendenkmälern**

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

[.....]“

## 11. Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet bestehen derzeit keine Wohneinheiten. Durch die Realisierung der geplanten Wohnbebauung mit 3 Einzelhäusern (maximal 6 Wohneinheiten) ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 12 Einwohnern innerhalb des Geltungsbereichs.

**12. Flächenbilanz**  
(aller graphisch gezeichneten Flächen)

<b>Geltungsbereich</b>				<b>6.517 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>				<b>3.682 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>				
Straßenverkehrsfläche		130 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünfläche		2.658 m <sup>2</sup>		
Versorgungsfläche		6 m <sup>2</sup>		
		<b>2.794 m<sup>2</sup></b>		<b>2.794 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>				
Grundfläche Bebauung		450 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche		2.010 m <sup>2</sup>		
private Verkehrsfläche (Privatweg, GZ + Stellplätze im Straßenbereich)		782 m <sup>2</sup>		
private Verkehrsfläche Straßenbegleitgrün		312 m <sup>2</sup>		
Nebenanlagen+Garagen+Carports		170 m <sup>2</sup>		
		<b>3.724 m<sup>2</sup></b>		<b>3.724 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1</b> (Grundfläche Gebäude und Garagen)				
	<b>GRZ</b>	620 m <sup>2</sup>		
		2.254 m <sup>2</sup>	=	<b>0,28</b>
<b>Grundfläche 2</b> (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen GZ)				
	<b>GRZ</b>	731 m <sup>2</sup>		
		2.254 m <sup>2</sup>	=	<b>0,32</b>
<b>Geschossfläche</b> (Gebäude + Garagen)				
	<b>GFZ</b>	1.070 m <sup>2</sup>		
		2.254 m <sup>2</sup>	=	<b>0,47</b>
<b>Parzellengrößen:</b>				
Parzelle 1	736 m <sup>2</sup>			
Parzelle 2	776 m <sup>2</sup>			
Parzelle 3	740 m <sup>2</sup>			
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>				<b>4</b>

### 13. 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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

<p>Bebauungsplan</p> <p>Landshut, den 12.10.2012,</p>  <p>Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl</p> <p><b>PLANTEAM</b> Mühlenstraße 6 84028 Landshut</p>	<p>Grünordnungsplan</p> <p>Landshut, den 12.10.2012,</p>  <p>Dipl.-Ing. Eckhard Emmel</p> <p><b>EGL</b> Neustadt 452 84028 Landshut</p>
<p>Landshut, den 14.04.2014 STADT LANDSHUT</p> <p>Rampf Oberbürgermeister</p>	<p>Landshut, den 14.04.2014 BAUREFERAT</p> <p>Doll Baudirektor</p>