



# AUSSENBEREICHSSATZUNG

Nr. 07-60/2

„AUMÜHLE-NORD“

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

Das Gebiet der Außenbereichssatzung beinhaltet einen Teilbereich des Weilers Aumühle in der Wolfsteinerau, der durch eine Anzahl von Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, geprägt ist. Im Bereich der vorgesehenen Außenbereichssatzung befindet sich ein Handwerks- bzw. Sägewerksbetrieb.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wird der Bereich als landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich dargestellt. Die an den Bereich der Außenbereichssatzung angrenzenden Flächen sind als Flächen für Acker- und Grünland dargestellt.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut zeigt im Bereich Aumühle, neben Acker- und Grünlandflächen, Siedlungsfläche und enthält Aussagen über bestehende Grünstrukturen.

### 3. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen

Die Außenbereichssatzung steht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie. Für das Aufstellungsverfahren finden die Vorschriften des § 35 Abs. 6 Satz 5 Anwendung.

#### **4. Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung beinhaltet den nördlichen Teil der bestehenden Baustruktur in Aumühle mit Baulücken. Die an das Plangebiet anschließenden Flächen werden land- und forstwirtschaftlich genutzt.

#### **4. Erläuterung der Planungskonzeption**

##### **4.1. Planungsvorgabe**

Um die bestehenden bebauten Strukturen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer baulichen Fortentwicklung zuführen zu können ist der Erlass einer Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) erforderlich.

##### **4.2. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Festsetzungen in § 3 Ziffern 3.1 - 3.3 der Satzung wurden getroffen, um eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung mit Einfamilienhauscharakter entsprechend der bereits vorhandenen Baustruktur zu erhalten.

Durch die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird der Verbotskatalog der TWSG-VO berührt. Gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 2.1 der Verordnung ist es im gesamten Trinkwasserschutzgebiet Wolfsteinerau verboten, Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche vorzunehmen.

Deshalb ist rechtzeitig vor der Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen für Vorhaben beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz die erforderliche Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 4 Abs. 1 der Verordnung zum TWSG Wolfsteinerau vom in § 3 Abs. 1 Ziffer 2.1 der Verordnung festgelegten Verbot, im TWSG Wolfsteinerau Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche vorzunehmen, zu beantragen.

#### **5. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

5.1 Der Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Wolfsteinerau. Die Bestimmungen der Verordnung der Stadt Landshut über das Wasserschutzgebiet Wolfsteinerau in der Stadt Landshut für die öffentliche Wasserversorgung der Mitgliedergemeinden des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isar-Vils-Gruppe vom 20.12.1984 sind zu beachten.

5.2 Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird in § 3 Ziffer 3.5 festgesetzt, dass die Stellflächen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden sind. Siehe dazu auch die Veröffentlichung des Landesamtes für Wasserwirtschaft: Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen (LfW, Stand Juni 2000).

5.3 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Um Schadstoffeinträge aus der Oberflächenversickerung zu unterbinden, ist das Regenwasser über reinigende Oberbodenpassagen (Mulden) zu versickern. Schachtversickerungen sind nicht zulässig. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebiets Wolfsteinerau ist für die gesammelte Versickerung (auch über Sickermulden) von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 15 des Bayeri-

schen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserrechtsbehörde im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz rechtzeitig vor der Ausführung des Vorhabens zu beantragen. Eine erlaubnisfreie Versickerung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kommt in keinem Fall in Betracht (§ 1 Spstr. 1 NWFreiV).

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

## 6. 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 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. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) 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. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.[...]

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.[...]

## 7. Bauwasserhaltung

Falls im Zuge der Ausführung eines Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung erforderlich werden sollte, ist dafür rechtzeitig vorher beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz der Antrag auf die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 15 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Die Erteilung einer „Erlaubnis mit Zulassungsfiktion“ im Sinne des Art. 70 BayWG ist nicht möglich. Gleichwohl kann zur Antragstellung ein entsprechendes Formular verwendet werden. Dieses liegt bei der genannten Dienststelle bereit bzw. kann dort angefordert werden. Es ist auch im Internet unter [www.landshut.de](http://www.landshut.de) --> Natur-Umwelt --> Wasser --> Bauwasserhaltung --> Formular Antrag auf Bauwasserhaltung verfügbar.

## 8. Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Immissionen, bedingt durch Tierhaltung, organische Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von den vorhandenen Nutzungen, gewerblicher und landwirtschaftlicher Art, nicht ausgeschlossen sind. Die vorliegende Satzung trifft keine Aussagen zur Lage und Ausrichtung zukünftiger Bauten, es ist daher im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob zukünftige Neu- oder Ersatzbauten mit dem Gewerbebestand aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich sind.

## **9. Elektroversorgung**

Der Planungsbereich ist durch 0,4-kV-Niederspannungserdkabel elektrisch erschlossen. Weitere geplante Gebäude können ebenfalls über Erdkabel aus der südlich Richtung Wolfstein bestehenden Trafostation „Wolfsteinerau“ mit elektrischer Energie versorgt werden. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sie sich vor jeglichen Erdarbeiten mit dem Versorgungsträger wegen der notwendigen Planauskunft in Verbindung setzen sollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdkabel nach Möglichkeit eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits der Kabeltrasse von Pflanzungen freizuhalten ist. Bei Annäherung ist eine Verständigung mit dem Leitungsträger erforderlich, damit sich Pflanztiefe, Baum- oder Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlagen überprüfen lassen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

Des Weiteren wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte können über den Leitungsträger (E.ON Bayern AG, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf) eingeholt werden.

## **10. Grünordnerische Zielsetzungen**

Um die bereits vorhandene Eingrünung weitestgehend zu halten und um eine Ortsrandeingrünung sicherzustellen, wurde in § 3 Ziffer 3.6 der Satzung festgesetzt, dass die vorhandenen großen Bäume so weit als möglich zu erhalten sind und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut insgesamt zu beachten ist.

## **11. 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.

## **12. Auswirkungen der Planung**

Durch die Außenbereichssatzung werden wenige weitere Wohngebäude ermöglicht. Es sind daher keinerlei negative Auswirkungen, weder im Geltungsbereich selbst, noch in der Umgebung zu erwarten.

## **13. Erschließung**

13.1. Das Plangebiet ist über das bereits bestehende Straßensystem ausreichend erschlossen.

13.2. Gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 5.2. TWSG-VO ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in der weiteren Schutzzone des TWSG Wolfsteinerau verboten, sofern sie nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen werden. Das Plangebiet ist über ein Druckentwässerungssystem an die städtische Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser von Neubauten ist über auf den Grundstücken privat zu erstellende Pumpanlagen in die öffentliche Druckleitung zu entwässern. Die Druckleitung im öffentlichen Bereich wird auf Antrag nach dem geprüften Entwässerungsplan von den Stadtwerken erstellt. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine Leitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden (DIN EN 805; DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404). Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, ist der Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im gesamten Geltungsbereich. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

13.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

13.4. Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG sichergestellt.

13.5. Das vorliegende Gebiet ist nicht an eine Gasversorgung angeschlossen.

13.6. 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.

**14.** 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).

Landshut, den  
STADT LANDSHUT

Landshut, den  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor