

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85/6 „Steffi-Graf-Straße / Kanalstraße“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 1. Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Auloh in unmittelbarer Nähe zum Stausee Altheim. Eingespannt zwischen der Steffi-Graf-Straße im Süden und der Kanalstraße im Norden, bildet es den Ortsrand und gleichzeitig den Übergang zu den nördlich angrenzenden Auwäldern bzw. Ackerflächen. Nach Abriss der Tennishalle "Mirlach" stellt die vorliegende Planung die Fortsetzung der in der Bebauungsplanung Nr. 07-85/3b Deckblatt Nr. 3 vorweg genommenen, östlich anschließenden Wohnnutzung dar. Der Geltungsbereich überdeckt im Süden einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07-85/3b, dem noch die mittlerweile abgerissene Tennishalle "Mirlach" zu Grunde lag.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Stadtteil Auloh als bestehende Siedlungseinheit städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt bzw. zum nördlichen Ortsrand hin abgerundet werden soll. Die östlichen und südlich angrenzenden Grundstücke wurden in der Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen und sind bereits bebaut. Der nun zur Überplanung bzw. Neuplanung vorgesehene Bereich soll deshalb ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, eine derzeit brach liegende, ehemals als Tennissportanlage gewerblich genutzte innerstädtische Fläche wieder nutzbar zu machen, erhaltenswerte vorhandene Grünstrukturen weitestgehend dauerhaft zu sichern und unter Aufnahme bestehender Häuserthemen orientiert an gegenwärtigen Wohnbedürfnissen eine Nachverdichtung der Wohnbebauung im innerstädtischen Bereich zu erreichen, um dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegenzuwirken und vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Diese Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB. Bebaubare Grundstücke sind im Bereich der Stadt Landshut nur noch in geringem Umfang vorhanden. Eine Stärkung der Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Landshut entspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 2. Planungsrechtliche Situation

#### 2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits mit "W" für Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 2.2 Umweltbericht

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist für dieses Verfahren nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde nicht notwendig, Aussagen hierzu sind in den Umweltbericht integriert.

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

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

Das gesamte Planungsgebiet umfasst ca. 12.872 m<sup>2</sup> mit folgenden Flurnummern: 648/7, 648/12, 669/1, 669/7, 674/2 und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 1617/2. Zusätzlich beinhaltet es einen Teil der Steffi-Graf-Straße (Fl. Nr. 670/27). Das Planungsgebiet liegt nördlich der Steffi-Graf-Straße und bildet den Übergang zur freien Landschaft im Westen und Norden. Östlich schließt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. Nr. 07-85/3b und 07-85/3b Deckblatt 3 mit Einfamilienhausbebauung an. Die Gebiete südlich der Steffi-Graf-Straße sind geprägt durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

#### **3.2 Geländeverhältnisse, vorhandene Vegetation und Fauna sowie Bebauung**

Das Baugebiet liegt im Unteren Isartal. Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine größeren Höhenunterschiede (ca. 381 NN). Vorherrschende Bodenart sind Kalkpaternia aus carbonatreichen, sandigen bis schluffigen über kiesigen Auenablagerungen. Das Gelände ist in weiten Teilen versiegelt, die vormalige Bebauung in Form einer Tennishalle wurde zwischenzeitlich gänzlich rückgebaut. Der südliche Bereich wird als Park- und Wendeplatz genutzt. Östlich des Parkplatzes befindet sich eine Brachfläche. Der Park- und Wendeplatz ist in Richtung Auwald durch einen wild aufgewachsenen Gehölzbestand mit Eschen, Ahorn und Weiden begrenzt. Westlich der Brachfläche befindet sich eine Reihe aus Spitz-Ahorn. Nach Norden wird der Bereich durch eine Heckenpflanzung aus Kiefer, Fichte, Esche und weiteren Gehölzarten begrenzt. Entlang des Geltungsbereiches im Norden befindet sich ein Gehölzbestand aus Esche und Silber-Weide.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Allgemein**

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

Die Planung sieht vor auf 16 Bauparzellen hochwertigen Wohnraum im Stadtrandbereich im Anschluss an bestehende Baustrukturen und im Übergang zur freien Flur und Landschaft zu schaffen. Durch den Mix von Einfamilienhäusern im nördlichen Geltungsbereich und Mehrfamilienhäusern im südlichen Geltungsbereich soll ein reichhaltiges Wohnungsangebot entstehen. Die zweigeschossigen Wohngebäude erhalten flachgeneigte Satteldächer und sind nach Süden bzw. Westen orientiert. Anbauzonen für Freibereiche, erdgeschossige Überdachungen der Freibereiche, eingeschossige Wintergärten und Balkone erweitern das Raumangebot. Jedem Einzelhaus ist eine Doppelgarage zugeordnet. Die Garagengröße ermöglicht die Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern. Der Stellplatzbedarf bei den Mehrfamilienhäusern wird durch Garagen und offene Stellplätze in den Hausvorzonen gedeckt. Im Norden des Gebiets entsteht auf einer großen Parzelle Baurecht für ein großzügiges Einfamilienhaus, das durch die winkelförmig angebaute Garage und ein das Grundstück zur Erschließungsstraße hin abschirmendes Nebengebäude einen geschützten Gartenhof erhält. Nicht eingezäunte, private Hausvorzonen differenzieren den Straßenraum.

## **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung den in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen sowie der vorgesehenen Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern gemäß der im Flächennutzungsplan vorformulierten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Die vorliegende Planung setzt eine Grundfläche von insgesamt 2.506 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von insgesamt 4.676 m<sup>2</sup>, verteilt auf 16 von Baugrenzen und Baulinien umschlossenen Bauräumen, fest. Bei Grundstücksgrößen von 330 m<sup>2</sup> bis 410 m<sup>2</sup> (bzw. einmalig 841 m<sup>2</sup> bei Parzelle 10) für die Einfamilienhäuser bzw. von 585 m<sup>2</sup> bis 692 m<sup>2</sup> für die Mehrfamilienhäuser und bei Geschossflächen von 176 m<sup>2</sup> (Parzelle 10: 430 m<sup>2</sup>) für die Einfamilienhäuser bzw. bei Geschossflächen von 440 m<sup>2</sup> für die Mehrfamilienhäuser, ergibt sich eine GRZ von 0,44 und eine GFZ von 0,61. Die Planung nimmt die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung auf, auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Geschossigkeit, die durchgängig max. 2 Vollgeschosse bei einer max. Wandhöhe von 6,50 m, gemessen ab Straßenoberkante, vorsieht. Für die Einfamilienhäuser sind durchgängig 2 Wohneinheiten vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser wurden auf 4 Wohneinheiten beschränkt. Die Dachneigung wurde aus den im Umkreis vorhandenen Bestandsbauten ermittelt und auf 20° festgeschrieben, um das städtebauliche Konzept in höherem Maß ablesbar zu machen.

### **4.3.3 Bauweise**

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Größe der Baufenster wurde aus städtebaulichen Gestaltungsgründen gewählt und um die bauliche Situation der Umgebung mit aufzunehmen. Für die Bebauung der Parzellen ist durchgängig Einzelhausbebauung und offene Bauweise vorgesehen.

### **4.3.4 Abstandsflächen**

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass sich klare städtebauliche Strukturen ergeben. Durch die Situierung der Baukörper an bzw. nahe der Grundstücksgrenze entstehen, trotz minimierter Grundstücksflächen, gut nutzbare, großzügige und günstig zugeordnete Freibereiche. Diese grenzständige bzw. grenznahe Bebauung erfordert von der BayBO abweichende Abstandsflächen. Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO bei den Parzellen Nrn. 1-2 jeweils nach Osten und bei den Parzellen Nrn. 12-16 jeweils nach Norden hin unterschritten. Abstandsflächen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs werden nicht unterschritten. Diese Unterschreitungen finden jedoch nur geringfügig statt. Die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) sind so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen auftritt. Auch die maximale Ausnutzung der Bauräume für Garagen steht ausreichender Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude nicht entgegen. Eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sowie ein ausreichender Brandschutz ist sichergestellt. Nutzungsmöglichkeiten der Gebäudezwischenräume werden nicht eingeschränkt, ebenso wenig die Ausblicksituation.

## **4.3 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Hauptbaukörper erhalten flach geneigte Satteldächer mit Ziegelerdeckung (Neigung 20°), alle Garagen erhalten begrünte Flachdächer und ordnen sich den Wohnbauten unter. Die Garagen der Mehrfamilienhäuser sind zum Teil als Dachterrasse nutzbar. Um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen, wird außerdem unter Punkt 3 der Festsetzungen durch Text Regelung über die Nutzung der nach Süden und Westen ausgerichteten Anbauzonen für Freibereiche, erdgeschossige Freibereichsüberdachungen, eingeschossige Wintergärten und Balkone getroffen.

## **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die bestehenden Eingrünungsstrukturen im Übergang zum Auwald werden in die Planung integriert. Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung des geplanten Wohnquartiers in die bestehende Wohnbebauung und die gut durchgrünte Umgebung im Westen des Baugebietes ab. Im Norden wird eine gliedernde Baumreihe festgesetzt. Die nicht eingezäunten, privaten Grünflächen erzielen einen abgestuften Übergang zwischen den privaten Hausgärten und dem öffentlichen Straßenbereich. Sie schaffen eine qualitativ gestaltete Haus- und Gartenvorzone. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote, dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Die Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen tragen zur Qualität des Straßenraumes bei. Im Westen wird der Gehölzbestand durch die Ausgleichsflächen ergänzt.

Für die im Zuge der Bebauung zu fällenden Gehölzstrukturen wird durch die Neupflanzung standortgerechter Bäume an geeigneter Stelle innerhalb des Planungsgebietes ein qualitativvoller Ersatz geschaffen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im beiliegenden Umweltbericht erfasst, der Bestandteil der Begründung ist. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

Über Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers ist das Gebiet fußläufig gut erschlossen. 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. Die Flachdächer sind als extensive Dachbegrünungen auszuführen. Damit wird der Versiegelungsgrad auf dem Gebiet zusätzlich gemindert und Flächen mit hohem ökologischem Wert geschaffen.

## **4.5 Erschließung**

### **4.6.1 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt von Süden über die Steffi-Graf-Straße als verkehrsberuhigter Bereich und ist über platzartige abgewinkelte Aufweitungen mit der von-Hohenhausen-Straße des östlich anschließenden Baugebietes verbunden. Der Straßenzug wird begleitet von Baumstandorten. Von den Plätzen zweigen kurze Stiche Richtung Osten zur Erschließung von 3 bzw. 5 Grundstücken ab. Ein Fußweg zur Kanalstraße verbindet das Planungsgebiet mit dem Naherholungsbereich der Isarauen. Durch die Nähe zur Bushaltestelle an der Neißestraße ist das Planungsgebiet gut an das vorhandene Busliniennetz angeschlossen. Jedem Einfamilienhaus ist eine Doppelgarage zugeordnet. Durch die großzügigen Garagenvorplätze entsteht zusätzlich Parkmöglichkeit für Besucher. Den Mehrfamilienhäusern sind jeweils eine Garage mit drei Stellplätzen sowie drei offene Stellplätze zugeordnet. Insgesamt sechs öffentliche Stellplätze entlang der Nordsüderschließung sorgen für eine zusätzliche Reduzierung des Parkdrucks und für die Abwicklung des entstehenden ruhenden Verkehrs im Geltungsbereich selbst.

### **4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut. Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind im Stadtteil Auloh vorhanden. Im Planbereich befinden sich Hausanschlussleitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### **4.6.3 Belange der Feuerwehr**

#### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes 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.

### **4.6.4 Weitere Infrastruktur**

Neben den vorhandenen privaten Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Stadtteil Auloh eine Grundschule sowie ein Kindergarten am St.-Vinzenz-Platz bzw. eine Kindertagesstätte in der Dresdener-Straße.

### **4.6.5 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 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.

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**

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten der Taw GmbH vom 31.01.2013 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

## 6.1 Baugrund

Auf Grund von locker gelagerten Kiesen in größerer Mächtigkeit bzw. feinkörnigen Zwischenlagen ist bei einem Großteil der geplanten Gebäude eine Reduzierung/ Verminderung der Bodenpressung erforderlich, um relevante Setzungen, Setzungsdifferenzen und damit möglicherweise verbundene Bauwerksschäden zu vermeiden. Bei Gebäuden mit Unterkellerung sind in Abhängigkeit von Mächtigkeit und Tiefe von feinkörnigen Zwischenlagen zusätzliche Gründungsmaßnahmen erforderlich. Eine Bodenverbesserung bzw. Tiefgründung werden jedoch unter Berücksichtigung der vorliegend geplanten Gebäude als nicht notwendig erachtet. Im Rahmen der Gebäudegründung sollte auf eine gute Lastverteilung und Aussteifung der Gründungselemente geachtet werden.

Im Ergebnis sind inhomogene Bodenverhältnisse mit feinkörnigen Zwischenlagen nicht auszuschließen und größere Flächen mit locker gelagerten Kiesen, die eine mäßig gute Tragfähigkeit aufweisen, zu erwarten. Daher wird für jedes Gebäude die Durchführung einer Hauptuntersuchung empfohlen.

Für die Hauptuntersuchung sind folgende Baugrunderkundungen vorzusehen: Je Einfamilienhaus eine Kleinbohrung und eine Schwere Rammsondierung; je Mehrfamilienhaus zwei Kleinbohrungen und eine schwere Rammsondierung. Auf Basis der angetroffenen Bodenverhältnisse sind die jeweiligen spezifischen Tragfähigkeitsbeiwerte für die Fundamente/Bodenplatten und ggf. erforderliche zusätzliche Maßnahmen festzulegen. Darüber hinaus ist bei unterkellerten Gebäuden auch eine Festlegung über die Bauwerksabdichtung für die Kellersohle/-wände im Rahmen der Hauptuntersuchung vorzunehmen.

## 6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Das Baugebiet liegt südöstlich des Stausees Altheim. Das Planungsgebiet ist von einem Hochwasser der Isar mit 100-jährlicher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ 100) nicht betroffen.

Der Grundwasserstand im Baugebiet liegt durchschnittlich bei 3-4 m unter der Geländeoberkante. (höchster gemessener Stand: 378,49 an Pegel UI 65/24 südwestlich des Planungsgebietes). Im Untergrund des Plangebietes sind teilweise feinsandige und schluffige Zwischenlagen vorhanden, oberhalb derer in Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei Starkregenereignissen mit dem Aufstau von Schichtwasser zu rechnen ist. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wies die E.ON Wasserkraft GmbH darauf hin, dass im Nahbereich des Stausees Altheim mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die bautechnische Umsetzung liegt dabei im Verantwortungsbereich des Bauherrn.

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

Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzung darüber, dass unbelastetes Dach- oder Oberflächenwasser von privaten Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücken selbst zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist bevorzugt in bewachsenen Mulden oder Flächenrigolen zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch Satzung verboten. 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. In der Objektplanung ist mit der Baueingabe ein detailliertes Versickerungskonzept einzureichen. In die Hinweise zur Grünordnung wurde unter Punkt 4 eine entsprechende Textpassage integriert, ebenso in den Punkt 5 der Festsetzungen zur Grünordnung.

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

Wertige Oberbodenschichten im Bereich der geplanten Bebauung sind hinsichtlich ihrer Wiederverwertbarkeit zu schützen. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind hinsichtlich des Schallschutzes keine Hinweise auf etwaige negative Auswirkungen bekannt geworden. Demzufolge wurden keine schalltechnischen Untersuchungen vorgesehen.

### **7.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

### **7.3 Weitere Immissionen**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Richtfunkverbindung "Kröning - Rottenburg a.d. Laaber - MXB 408" der Fa. Vodafone D2 GmbH. Richtfunk dient der gezielten Übertragung von Daten zwischen zwei Punkten. Mit Hilfe spezieller Antennen werden schwache elektromagnetische Felder gebündelt, so dass die Wellenausbreitung nur als Punktstrahl zwischen Sender und Empfänger erfolgt. Die Richtfunkverbindung verläuft oberhalb der geplanten Bebauung. Somit sind keine Beeinträchtigungen durch bzw. für die geplante Bebauung und die damit einhergehenden Nutzungen zu erwarten.

## **8. Altlasten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Fa. M-Plan mit Datum zum 04.04.2013 eine Bodenuntersuchung hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten vorgelegt. Im Ergebnis unterschreiten alle untersuchten Maßnahmenwerte die Prüf- und Maßnahmenwerte und eine Gefährdung für den Menschen ist auch bei einer sensiblen Nutzung als Kinderspielfläche oder beim Verzehr von Nutzpflanzen auf der Basis dieser Untersuchung nicht erkennbar. Für das Plangebiet ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen. Sollten bei Erdarbeiten Bodenhorizonte erschlossen werden, die deutliche Anteile an bodenfremden Bestandteilen (Aschen) aufweisen, sind diese vorsorglich zu separieren und abfallrechtlich zu deklarieren.

## **9. Kampfmittel**

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Kampfmittel vorhanden sind. Die historische Recherche hat hierfür keine Anhaltspunkte ergeben.

## **10. Bodenordnung**

In das Planungsgebiet sind insgesamt 6 Grundstücke mit 4 verschiedenen Grundstückseigentümern einbezogen. Der Boden wird im Rahmen eines an das Bebauungsplanverfahren anschließenden gesetzlichen Umlegungsverfahrens neu geordnet.

## **11. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befindet sich das kartierte Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0012, welches beim bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Luftbild-Fundstelle kartiert unter „Hinweise durch Planzeichen“ in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Danach werden in diesem Areal Bodendenkmäler in Form von Siedlungsspuren vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vermutet.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde von einer grundlegenden Verlagerung/ Umplanung des Vorhabens sowie von Festsetzungen zur Verhinderung von Bodeneingriffen auf Grund folgender Erwägungen abgesehen: Während das fragliche Areal zum großen Teil im Geltungsbereich bereits rechtsgültiger Bebauungspläne liegt, ist die vorliegende Überplanung als kleinräumig zu kategorisieren. Sie grenzt allseitig an bereits durch Baumaßnahmen umfangreich veränderte Grundstücksflächen an, wobei die bisherige Bautätigkeit in diesem Bereich im Zusammenhang mit Hoch- und Tiefbaumaßnahmen keine Hinweise auf Bodendenkmäler zu Tage gebracht hat. Die Ausgangsvermutung kann daher nur in großräumigen Bezug gebracht und örtlich nicht genau bestimmt werden. Die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes orientieren sich an der angestrebten Nutzung und den städtebaulichen Zielsetzungen, deren Umsetzung, insbesondere im Bereich des kartierten Bodendenkmals, auf Grund der Eigentümerkonstellation größtenteils aus einer Hand erfolgen wird. Den denkmalpflegerischen Belangen wird somit im nachgeordneten Verfahren vollumfänglich Rechnung getragen.

Auf die Vorgehensweise im Rahmen einer denkmalgerechten Realisierung der vorliegenden Planung wird unter Ziff. 5 der Hinweise durch Text aufmerksam gemacht: Die Durchführung von Bodeneingriffen aller Art, insbesondere auch Ausgrabungen, bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0871/881471) gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG. Der Beginn von Oberbodenabtrag ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0941/595748-0) anzuzeigen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auszug aus dem DSchG:

### **Art. 1 Begriffsbestimmungen**

(1) Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. [...]

(4) Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder früh geschichtlicher Zeit stammen.

### **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. [...]

## 12. Auswirkungen der Planung

Insgesamt sollen auf dem Grundstück 11 Einfamilienhäuser mit je 2 Wohneinheiten und 5 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohneinheiten entstehen (max. 42 Wohneinheiten). Bei einer Belegung mit durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 105 Personen zu rechnen.

## 13. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>		<b>12.872 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>		<b>7.710 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
Straßenverkehrsfläche	996 m <sup>2</sup>	
Fuß- und Radweg	527 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün	350 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche	1.728 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	990 m <sup>2</sup>	
Stellplätze	79 m <sup>2</sup>	
Wertstoff/ Müll	31 m <sup>2</sup>	
		<b>4.701 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		
Grundfläche Gebäude	2.506 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	3.300 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	1.011 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche (Erschließung)	461 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carpors	893 m <sup>2</sup>	
		<b>8.171 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)</b>		
<b>GRZ</b>	3.399 m <sup>2</sup>	
	7.710 m <sup>2</sup>	<b>= 0,44</b>
<b>Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)</b>		
<b>GRZ</b>	4.410 m <sup>2</sup>	
	7.710 m <sup>2</sup>	<b>= 0,57</b>
<b>Geschossfläche (Gebäude + Garagen)</b>		
<b>GFZ</b>	4.676 m <sup>2</sup>	
	7.710 m <sup>2</sup>	<b>= 0,61</b>

**Parzellengrößen:**

Parzelle 1 (MFH)	608,8 m <sup>2</sup>	Parzelle 9 (EFH)	397,0 m <sup>2</sup>
Parzelle 2 (MFH)	608,3 m <sup>2</sup>	Parzelle 10 (EFH)	841,9 m <sup>2</sup>
Parzelle 3 (MFH)	677,9 m <sup>2</sup>	Parzelle 11 (EFH)	340,9 m <sup>2</sup>
Parzelle 4 (EFH)	381,5 m <sup>2</sup>	Parzelle 12 (EFH)	367,4 m <sup>2</sup>
Parzelle 5 (EFH)	342,0 m <sup>2</sup>	Parzelle 13 (EFH)	354,8 m <sup>2</sup>
Parzelle 6 (EFH)	361,2 m <sup>2</sup>	Parzelle 14 (EFH)	354,8 m <sup>2</sup>
Parzelle 7 (EFH)	390,2 m <sup>2</sup>	Parzelle 15 (MFH)	585,0 m <sup>2</sup>
Parzelle 8 (EFH)	410,0 m <sup>2</sup>	Parzelle 16 (MFH)	692,2 m <sup>2</sup>

**Anzahl der öffentlichen Stellplätze****6****Anzahl der privaten Stellplätze****15****Ausgleichsflächen:**

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>2.072 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich	1.728 m <sup>2</sup>
Anerkennungsfaktor 1,0	1.013 m <sup>2</sup>
Anerkennungsfaktor 0,5	358 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche intern anrechenbar	<b>1.371 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche extern tatsächlich	280 m <sup>2</sup>
Anerkennungsfaktor 2,5	701 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche extern anrechenbar	<b>701 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 § 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 11.07.2014  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 11.07.2014  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 4.4)

#### auf öffentlichen Grünflächen

##### **Straßenbäume**

*Prunus avium* 'Plena'

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20**

Gefüllte Vogel-Kirsche

#### auf privaten Grünflächen

##### **Straßenbäume**

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"  
*Prunus avium*  
*Prunus avium* 'Plena'  
*Prunus avium* in Sorten  
*Prunus serrulata* "Kanzan"

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20**

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Rot-Dorn  
Vogel-Kirsche  
Gefüllte Vogel-Kirsche  
Vogel-Kirsche in Sorten  
Zierkirsche

##### **Hausbäume**

*Malus domestica* in Sorten  
Malus in Sorten  
*Prunus avium*  
*Prunus avium* 'Plena'  
*Prunus avium* in Sorten  
*Prunus domestica* in Sorten  
*Pyrus communis*  
Pyrus in Sorten

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 16-18**

Apfel  
Apfel in Sorten  
Vogel-Kirsche  
Gefüllte Vogel-Kirsche  
Vogel-Kirsche in Sorten  
Zwetschge  
Gemeine Birne  
Birne in Sorten

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

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind. 3-5 Grundtriebe

*Amelanchier lamarckii*  
*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Cornus mas*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Deutzia x magnifica*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Philadelphus coronarius*  
*Prunus padus*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus carthaticus*  
Rosa in Arten (nur heimische Arten)  
*Salix caprea*, *S. fragilis*, *S. purpurea*  
*Sambucus nigra*  
*Syringa vulgaris* in Sorten

Felsenbirne  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Hasel  
Weiß-Dorn  
Sternchenstrauch  
Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Pfeifenstrauch  
Trauben-Kirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Wild-Rosen  
Weiden-Arten (Sal-, Bruch-, Purpur-)  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Flieder

##### **Kletterpflanzen**

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung. Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen. Kletterpflanzen mind. 3 x verpflanzt Co. 100-150

Schlinger / Ranken für Spandrähte, relativ starkwüchsig:

*Lonicera caprifolium*                      Jelängerjeliieber  
*Wisteria sinensis*                      Blauregen

Für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten

Rosa in Sorten                              Kletterrosen  
*Vitis vinifera*                              Echter Wein (Wein-Rebe)