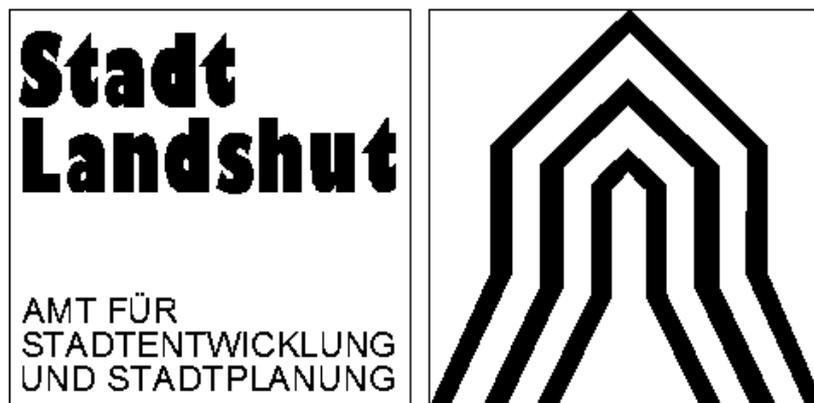


VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
NR. 10-3, DECKBLATT NR. 1
„WESTLICH A92 – SÜDLICH ST 2045“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



BEGRÜNDUNG

AUFGESTELLT AM 20.12.2014
GEÄNDERT AM 04.04.2014

1. Allgemeines

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1903, Gemarkung Münchnerau besteht seit einigen Jahren die Bodenbörse Landshut GmbH. In der Bodenbörse in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle A92 „Landshut-West“ werden verschiedene Rohstoffe (Kies, Sand, Oberboden, ...) gelagert und zu verschiedenen Substraten (z.B. Rasentragschicht Sportplatzbau, Baumsubstrat, ...) weiterverarbeitet. Mittlerweile gerät die Bodenbörse an ihre Kapazitätsgrenzen, weshalb eine Erweiterung in östlicher Richtung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1902, Gemarkung Münchnerau vorgesehen ist.

2. Planungsrechtliche Situation

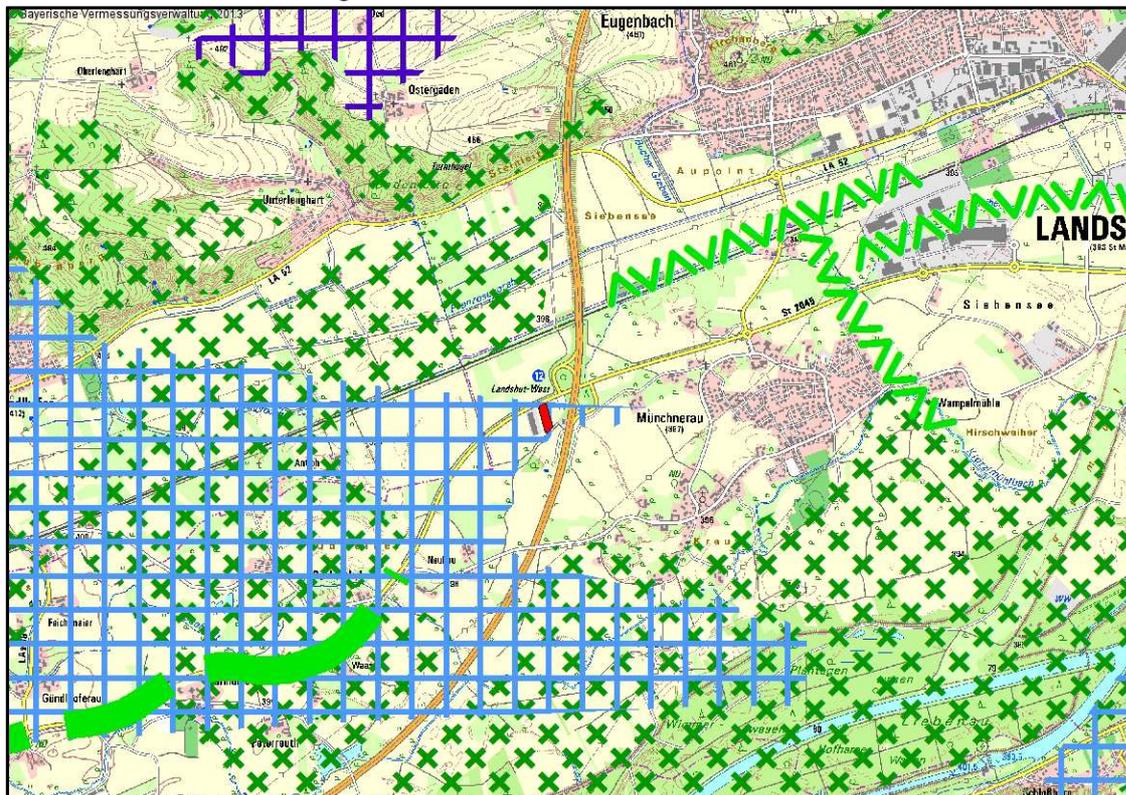
2.1 Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

Die Fläche wird bislang als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Eine Erweiterung kann aufgrund der örtlichen Situation (bestehende Halle an Westseite) nur an dieser Stelle erfolgen. Die Lagerfläche wird lediglich mit einer Kiestragschicht versehen, um die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der abgeschobene Oberboden wird an den Rändern zu max. 2 m hohen Erdwällen aufgeschüttet, welche zur Eingrünung des Lagerplatzes mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Erweiterungsfläche liegt im Vorranggebiet Wasserversorgung T 62a Siebensee. In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzuräumen.

Da es sich um ein Einzelvorhaben ohne tiefgreifende Geländeschnitte und um keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen handelt, liegt keine konkurrierende, raumbedeutsame Nutzung vor.



Ausschnitt aus dem Rauminformationssystem

2.3 Flächennutzungsplan

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche ist bislang als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche nach Osten wird im Parallelverfahren durchgeführt.

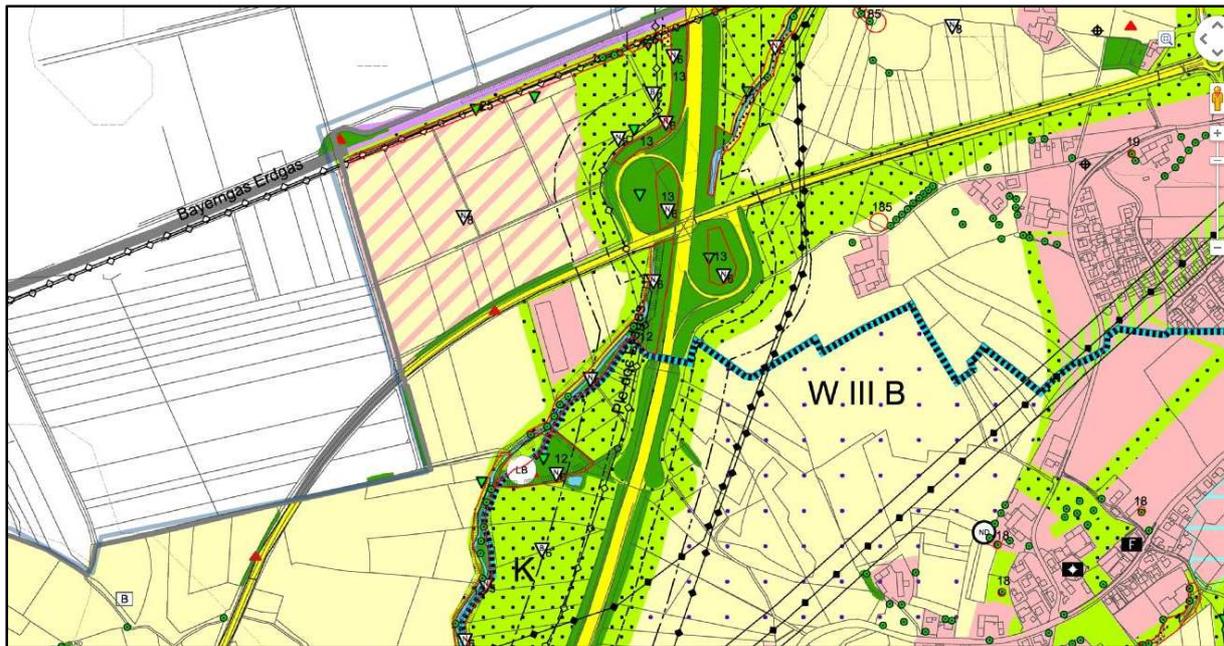
Zum ehemaligen Weiherbach am Südrand der Erweiterungsfläche (biotopkartiert LA-0012-004) ist eine abschirmende Grünfläche dargestellt. Dem wird durch die Darstellung einer 10 m breiten Eingrünung entsprochen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

2.4 Landschaftsplan

Entlang des ehemaligen Weiherbachgrabens soll beidseitig ein mindestens 10m breiter Grünlandstreifen als Schutz vor Eintrag von Düngemitteln, Pestiziden und Bodenmaterial angelegt werden. Der ehemalige Graben mit seinem Gewässerbegleitgehölz und der angrenzende Feuchtwald werden als geschützter Landschaftsbestandteile vorgeschlagen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan

2.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Von Seiten des Betreibers der Bodenbörse (Fa. Haun) wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Planungsgebiet vorgelegt. Hierzu wurde auch ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Landshut abgeschlossen. Der Investor hat sich verpflichtet, in seiner Eigenschaft als Vorhabensträger die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag niedergelegten Maßnahmen durchzuführen.

2.6 Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-3 war im Bereich des Deckblattes ein bepflanzter Grünstreifen vorgesehen. Dieser wird nun an den neuen Ostrand verschoben und von 5m auf 10m verbreitert.

2.7 Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren / Änderungsverfahren 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. Ebenfalls in den Umweltbericht integriert ist eine für dieses Verfahren nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Münchnerau und umfasst 6.032 m². Es wird begrenzt von der bestehenden Bodenbörse im Westen, der Staatstrasse St 2045 im

Norden, einer landwirtschaftlichen Ackerfläche im Osten und dem ehemaligen Weiherbach im Süden.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände ist nahezu eben mit einer Höhenlage von 398 m ü. NN.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet auf der Erweiterungsfläche ist eine reine Ackerfläche. Besonders schützenswerte Vegetation bzw. Tiervorkommen (höher Störgrad durch Autobahn, Staatsstraße und Bodenbörse) sind nicht vorhanden.

Der 5m Grünstreifen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist momentan eine Kiesfläche.

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.

Vorgesehen ist eine Lagerfläche für Kiese, Steine und Erden (Z0-Material) auf einer wasserdurchlässigen Kies- oder Schotterfläche. Dadurch kann das anfallende Oberflächenwasser flächig versickern. Der Oberboden wird zu 2m hohen und 10m breiten Erdwällen an den Rändern der Erweiterungsfläche aufgeschüttet und mit einer 4-6 reihigen Baum- und Strauchhecke bepflanzt.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße in die Bodenbörse. Eine Linksabbiegespur ist vorhanden.

4.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Nicht erforderlich.

4.2.3 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.

Feuerwehruzufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehruzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

5. Oberbodensicherung

Da es sich beim Baugebiet um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche handelt / Da sich im Bereich der geplanten Lagerfläche 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 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.

6. Immissionsschutz

Es gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Es befinden sich keine Immissionsorte mit Wohnbebauung in einem Umkreis von 500 m.

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.

Da die Schwelle von 100 Tonnen Lagerkapazität nicht erreicht wird, ist gem. Ziffer 8.12.2 Anhang 1 der 4. BImSchV kein immissionsschutzrechtliches Verfahren erforderlich.

7. Altlasten

Die Planungsfläche ist nach Aussage des Fachbereiches Umweltschutz der Stadt Landshut frei von Altlasten.

8. Kampfmittel

Die Untersuchung auf Kampfmittel erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

9. Bodenordnung

Es wurde ein Pachtvertrag mit der Eigentümerin Fl.-Nr. 1902, Gemarkung Münchnerau

Frau Rosemarie Hartauer
Am Moosgrund 2
84034 Landshut

mit einem Vorkaufsrecht geschlossen.

10. Denkmalschutz

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebietes erfasst.

Es ist aber 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.

[...]

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	18.696 m²
Lagerfläche Planung (Schotter)	4.080 m²
Lagerfläche Bestand (Schotter)	1.439 m²
Lagerfläche Bestand (Asphalt)	4.957 m²
Halle Bestand	3.735 m²
Grün-/Ausgleichsfläche Planung	1.952 m²
Grün-/Ausgleichsfläche Bestand	2.533 m²
Ausgleichsflächenbedarf	3.672 m²
Interne Ausgleichsfläche	1.952 m²
Externe Ausgleichsfläche	1.720 m²

Im Rahmen des Deckblattes Nr. 1 werden 646 m² bisherige Grünfläche als neue Lagerfläche dargestellt. Dies wird in der Eingriffsbilanzierung mitberücksichtigt.

12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den
STADT LANDSHUT

Landshut, den
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor