



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 07-85/1 „Nördlich Kanalstraße – Am Kurt-Rust-Steg“ mit integriertem Grünordnungsplan

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 der Ortsteil Auloh städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden soll. Die nord- bzw. südöstlich angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut. Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke weisen überwiegend landwirtschaftliche Nutzung auf. Diese Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungstätigkeit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB. Darüber hinaus ist festzustellen, dass bebaubare Grundstücke im Bereich der Stadt Landshut nur in sehr geringem Umfang vorhanden sind. Eine Stärkung der Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Landshut entspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Ziel der Planung ist es, auf einer im Flächennutzungsplan dem Wohnen vorbehaltenen Fläche am Ortsrand des Stadtteils Auloh, unter Aufnahme bestehender Häuserthemen und dauerhafter Sicherung der erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen, hochwertige Wohnstandorte in Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und zum Naherholungsgebiet Gretlmühle zu schaffen, um somit Flächenfraß und Zersiedelung entgegenzuwirken und den Ortsteil Auloh städtebaulich harmonisch abzurunden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut trifft im Planbereich Aussagen über Wohnbauflächen. Das Planungsgebiet gehört zu den hochwertigen Flächen im Stadtgebiet, die sich durch die Nähe zu vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen, wie auch zum Naherholungsgebiet Gretlmühle auszeichnen. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

2.2 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Landshut ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Unmittelbar nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Untere Isarauen am Altheimer Stausee" an.

2.3 Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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. Der Umweltbericht trifft ebenfalls Aussagen über die Entbehrlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für dieses Verfahren. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Baumaßnahmen sind im Umweltbericht erläutert. Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Auloh und hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 692/19, 1617/3 und 692/12 der Gemarkung Frauenberg. Süd- bzw. nordöstlich schließt das Plangebiet an die bestehende Kanalstraße mit ihrer anliegenden Bebauung an. Während nordwestlich Auwaldreste im Übergangsbereich zum Sickergraben und den anschließenden Dammanlagen des Landschaftsschutzgebiets "Untere Isarauen am Alheimer Stausse" eine natürliche Begrenzung des Planbereichs bilden, markiert der südwestlich gelegene, für das bei Hochwasser des Schweinbachs auf der Fläche anströmende Wasser errichtete Abfanggraben das Ende des Geltungsbereiches.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Der Geltungsbereich verläuft im Anschluss an die Kanalstraße (ca. 383 NN) ebenerdig bis zum nördlich gelegenen Auwaldrand, wo sich das Gelände in einer flachen, dicht bewaldeten Böschung hin zum Sickergraben fortsetzt und bis auf nahezu 381 NN abfällt. Bezüglich der Bodenverhältnisse können folgende Aussagen getroffen werden: Für den süd-östlich gelegenen Bebauungsplan 07-83/1 „Nördlich LAs - östliche Neißestraße wurde ein Bodengutachten erstellt. Im Mittel ist ein Mutterboden von bis zu 50 cm, anschließend ca. 50 cm Schluff mit feinsandigen Anteil und bis 5,0 m Tiefe sandiger Kies zu erwarten. Die Bebaubarkeit einschränkende Bodenverhältnisse sind nicht bekannt. Das Areal ist der bezirkseigenen Landwirtschaftsschule zugehörig und wird in diesem Rahmen überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Den sich im nördlichen Geltungsbereich wiederfindenden Auwaldresten werden in der Wald funktionsplanung besondere Funktionen für den lokalen Immissionsschutz und das Landschaftsbild zugeschrieben. Das Gelände wird vom Haupterschließungskanal der städtischen Kläranlage sowie einem 20 kV Stromversorgungserdkabel der Stadtwerke durchzogen, ist ansonsten jedoch gänzlich frei von jeglicher Bestandsbebauung. Die Bestandsbebauung der näheren Umgebung charakterisiert sich vor allem durch zweigeschossige Satteldachbauten.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Baugebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, m speziellen als Ackerfläche. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs find sich schützenswerter, junger Baum- und Strauchbestand wieder, der in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Übergang zum anschließenden Auwald als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden soll. Im Planungsbereich sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt.

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. Unter Aufnahme der sich entlang der Kanalstraße als Haupteerschließung wiederfindenden Baugestaltung mit zweigeschossigen Satteldachbauten entsteht auf zwei Parzellen in freien Grundstücksbereichen je ein Einfamilienhaus mit jeweils einer Zufahrt von der Kanalstraße. Die Festsetzungen sollen die Errichtung von großzügigen, freistehenden Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen ermöglichen und durch die vorgesehenen straßenbegleitenden Baumreihen einen neuen begrünten Ortseingang schaffen.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Landshut. Die Erschließung ist darauf ausgelegt in diesem Wohngebiet eine gewisse Beruhigung zu erreichen und dem Wohnumfeld gerecht zu werden, eine von außen herangebrachte zusätzliche Verkehrsbelastung vermag sie jedoch nicht aufzunehmen. Daher werden vorliegend Beschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bringen erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich, wobei die nach den Richtlinien vorgeschriebenen Stellplätze gegenüber den tatsächlich benötigten in der Regel nicht ausreichen. Dadurch werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was im vorliegenden Fall aufgrund der Planung zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen würde.

Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung, den in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen und der im Flächennutzungsplan vorformulierten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die Ortsrandausbildung und der Übergang zu den Isarauen wird dadurch harmonisch und verträglich gestaltet.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bebauung auf 2 Parzellen ergibt sich auf einer Grundfläche von insgesamt 384 m² eine Geschossfläche von insgesamt 575 m², verteilt auf 2 von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen. Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,23 bzw. eine GFZ von 0,34. Jedem Baukörper ist eine Anbauzone für Freibereiche erdgeschossige Überdachungen von Freibereichen und Balkone zugeordnet, deren Nutzung auf ein untergeordnetes Maß beschränkt wird. Die Planung orientiert sich am tatsächlichen Bestand, auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Geschossigkeit, die max. 2 Vollgeschosse bei einer max. Wandhöhe von 6,50 m (zweigeschossiger Bauteil) bzw. 1 Vollgeschoss bei einer max. Wandhöhe von 3,20 m (eingeschossiger Bauteil), jeweils gemessen an der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die nächstgelegene Straßentrasse festgelegten Gelände im Mittel, vorsieht. Die Dachneigung wurde aus den im Umkreis vorhandenen Bestandsbauten ermittelt und auf 15-25° festgeschrieben, um das städtebauliche Konzept in höherem Maß ablesbar zu machen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde auf 2 pro Parzelle festgeschrieben.

4.2.3 Bauweise

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen definiert. Die Lage der geplanten Baufenster orientiert sich auf Parzelle 1 an der Fortführung der Außenlinienkante der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kanalstraße. Für die Bebauung der Parzellen ist Einzelhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Damit ergibt sich ein in sich stimmiges Bebauungskonzept, das sich aus städtebaulich gestalterischer Sicht gut in die Umgebung einpasst und einen ästhetischen Ortsabschluss bildet. Die Lage der geplanten Baufenster auf Parzelle 2 ergibt sich durch den seitlich einzuhaltenden Schutzstreifen von jeweils 4,0 m beidseits der Kanaltrasse DN 2000 die durch das Grundstück der Parzelle 2 verläuft.

4.2.4 Abstandsflächen

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass sich klare städtebauliche Strukturen ergeben und auf den seitlich einzuhaltenden Schutzstreifen der Kanaltrasse DN 2000 Rücksicht genommen wird. Durch die Situierung der Baukörper nahe der Grundstücksgrenze entstehen gut nutzbare, großzügige und günstig zugeordnete Freibereiche. Diese grenznahe Bebauung erfordert von der BayBO abweichende Abstandsflächen.

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO bei Parzelle Nr. 2 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.

Nutzungsmöglichkeiten der Gebäudezwischenräume werden nicht eingeschränkt, ebenso wenig die Ausblickssituation.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Baukörper erhalten flach geneigte Satteldächer (15-25°), Garagen und Nebengebäude Flachdächer. Auf Parzelle 1 kann innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze ein einstöckiger Anbau an das Wohnhaus errichtet werden, dessen Dachform als Pultdach festgeschrieben wird. Zudem werden Anbauzonen für Freibereiche, erdgeschossige Überdachungen von Freibereichen und Balkone ausgewiesen.

Die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Geschosshöhe ist siedlungstypisch und abgestimmt auf die Bestandsbebauung. Dadurch integrieren sich die neuen Gebäude bestmöglich in die Umgebung.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Je Dachfläche ist ein Dachflächenfenster zulässig. Diese ermöglichen eine ausreichende Belichtung. Dadurch entsteht eine ruhige Kubatur der Gebäude und der Dachflächen.

Gemäß Ziff. 1.9 der textlichen Festsetzungen sind Mülltonnenboxen im Vorgartenbereich unzulässig - aus gestalterischen Gründen sind Mülltonnen in den Nebengebäuden unterzubringen oder in die Hauptgebäude zu integrieren. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellflächen für die Müllentsorgung berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen erfolgen, um ein für den dortigen Bereich möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die bestehenden Eingrünungsstrukturen im Übergang zum Auwald werden in die Planung integriert. Die Ortsrandeingrünung bzw. -ausbildung im Westen erfolgt durch eine neue Gehölzgruppe.

Die Eingrünung soll mit autochthonen, dem Standort angepassten Laub- und Obstbäumen gemäß der beiliegenden Pflanzliste erfolgen und kann durch die Pflanzung heimischer Hecken ergänzt werden. Die Eingrünung der Erschließungsstraße mit der Kirschart *Prunus avium`Plena`* orientiert sich an den Festsetzungen anderer Bebauungspläne im Stadtteil Auloh und zielt damit auf ein in sich stimmiges und einheitliches Straßenbild ab.

Lt. Erläuterungsbericht des Landschaftsplan der Stadt Landshut (siehe Punkt 8.4 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Vernetzung von Biotopen“) soll durch Gehölzneupflanzungen bzw. Nachpflanzungen das Ort- und Landschaftsbild aufgewertet werden. Darunter fallen u.a. lockere Baumreihen entlang der Straßen zur Aufwertung des Straßenbilds. Diese straßenbegleitenden Eingrünungen werden, soweit noch nicht vorhanden, in die Planung aufgenommen und entsprechend der Neuordnung des Bereiches konkretisiert. Auf Grund bestehender Leitungstrassen im Nahbereich der geplanten Straßenbäume ist der Wurzelraum mit entsprechenden Schutzvorkehrungen zu versehen, z.B. Rhizomsperren (s. hierzu Punkt 1 der textlichen Hinweise zur Grünordnung).

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland GmbH, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elek Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten. Insbesondere ist dies bei der durch Parzelle Nr. 2 verlaufenden Haupterschließungskanalleitung zu beachten, deren Schutzstreifen 4 m beidseits der Kanalachse beträgt. Hier ist die Pflanzung von Großbäumen und anderen Tiefwurzlern nicht zulässig, andere Pflanzungen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der beiliegenden Pflanzliste möglich (s. hierzu auch Punkt 1 der textlichen Hinweise zur Grünordnung).

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet, zum Schutz des Bodens und zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass für Zugänge, Hausvorzonen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind.

Zudem ist das anfallende Niederschlags-, Dach und Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze schließt eine 3,5m breite, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende private Grünfläche ab. Diese dient als Pflweg zum Zwecke von Gewässerunterhaltsmaßnahmen am daran anschließenden Hochwasserabfanggraben und ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen unter § 4 Abs. 2 in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke auszuführen.

Der bestehende Fuß- und Radweg an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt als Verbindung zwischen Isarauen und Siedlung erhalten.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen ermöglichen einen harmonischen und einheitlichen Straßenraum. Dadurch integrieren sich die neuen Grundstücke bestmöglich in die Umgebung.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen insgesamt der Einbindung des Baugebiets in die bestehenden Strukturen, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie der Steigerung der ökologischen Qualität und der damit verbundenen Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Der ermittelte Ausgleich ist zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs auf dem nördlichen Teil des Planungsgebietes, und zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 1032/20 Gemarkung Schönbrunn durch Maßnahmen gemäß Umweltbericht zu erbringen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Kanalstraße misst im Bestand eine Breite von ca. 3,5 - 5 m. Die bisherige Bauleitplanung sah im vorliegenden Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von insgesamt 7,50m (6,00m Fahrbahn + 1,50m Gehweg) vor, die den Begegnungsverkehr begünstigt. In der vorliegenden Planung werden diese Breiten weiterhin ermöglicht, die

Anlieger haben sich jedoch erst kürzlich im Rahmen einer Befragung gegen den zeitnahen Endausbau der Kanalstraße ausgesprochen. Lediglich der Straßenraum wird durch die vorliegende Planung nicht weiter differenziert; durch Festlegung von Baumstandorten wird der Ortseingangssituation Rechnung getragen. Die beiden Einzelhausparzellen werden umgebungstypisch über die bestehende südlich querende Wohnsammelstraße erschlossen. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs entstehen neben Doppelgaragen, großzügige Stellplatzflächen auf den jeweiligen Parzellen. Die Baumstandorte wurden so gewählt, dass bei einem zukünftigen Ausbau der Kanalstraße 2 zusätzliche öffentliche Stellplätze im Straßenraum der Kanalstraße entstehen können. Über den an der östlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufenden Fuß- und Radweg und den daran anschließenden Kurt-Rust-Steg wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz entlang des Altheimer Stausees angeschlossen. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 3 über die Haltestelle am Pregelweg ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Im Bereich der Kanalstraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom. Außerdem verläuft im Bereich der Böschung im nördlichen Geltungsbereich ein 20 kV Stromversorgungserdkabel der Stadtwerke Landshut. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen im Bereich der Schutzstreifen 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. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt.

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan verläuft ebenso der Hauptableitungskanal DN 2000 der städtischen Kläranlage durch das Plangebiet. Die Kanaltrasse ist zu schützen und zu sichern und darf nicht überbaut werden. Je 4,00 m links und rechts der Kanalachse ist ein Schutzstreifen einzuhalten, insgesamt muss ein Schutzstreifen von 8,00 m freigehalten werden. Im Schutzstreifenbereich sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, auch keine Anbauten (Wintergarten, Loggia). Für Parzelle Nr. 2 sind gem. Ziff. 1.8 der textlichen Festsetzungen nach Westen außerhalb der Baugrenze Freibereiche bis zu einer Breite von max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge zulässig, wenn Sie nicht mehr als 2,0 m vor die Außenwand vortreten und ohne Gründung ausgeführt werden. Tiefbauarbeiten und evtl. Baugrubenumschließungen in unmittelbarer Nähe müssen erschütterungsfrei ausgeführt werden. Der Kanal darf im Zuge von Aushubarbeiten, z. B. Baugrube für Keller, nicht freigelegt oder beschädigt werden. Es sind keine Abgrabungen im Bereich des Kanals zulässig (keine Reduzierung der Überdeckung). Die Kanaltrasse muss im Havariefall evtl. mit Baugeräten zugänglich sein. Für die Bepflanzung des Schutzstreifens zur Haupteinschließungskanalleitung der städtischen Kläranlage wird insbesondere auf die beiliegende Pflanzliste verwiesen.

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.

Feuerwehrlflächen:

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.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

Private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind im Stadtteil Auloh 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, Grüngut 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 raumlufttechnische 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 Ausrichtung der Baukörper ermöglicht den Einsatz von Kollektorenflächen. Des Weiteren ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen auf Grund des anstehenden Grundwassers zu empfehlen. Für Benutzungen des Grundwassers ist 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 Aufstellungsverfahrens wurden keine auf Hinweise Instabilitäten des Untergrundes bekannt, daher wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet vorgesehen. Auf Grund der Tatsache, dass auf den benachbarten Grundstücken Einzelhausbebauung etabliert ist, kann im Hinblick auf die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich auch für die vorliegend geplante Einzelhausbebauung 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, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten einzuholen. Dabei sind u.a. Aufschlüsse zu folgenden Punkten zu erkunden:

6.1 Baugrund

Der Baugrund stellt nicht selten besondere Anforderungen an die Bebaubarkeit, insbesondere hinsichtlich der Gebäudegründung. Umgebungstypisch ist zu erwarten, dass sich der Baugrund im Geltungsbereich der vorliegenden Planung überwiegend aus Kies, Sand und Humus zusammensetzt. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund der Bodenverhältnisse Maßnahmen zur Vermeidung von Setzungen und zur zusätzlichen Gebäudegründung erforderlich werden können.

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.

Am Kurt-Rust-Steg, nördlich des Planungsgebietes befindet sich der Grundwasserpegel Nr. 69/2 (Oberkante Gelände 381,26 NN). Hier wurde seit Beginn der Messungen im Jahr 1989 ein mittlerer Wasserspiegel von 379,23 NN gemessen. Der höchste gemessene Wasserspiegel liegt bei 379,66 NN. Diese Werte beziehen sich auf die jeweiligen Messzeitpunkte, sodass Spitzenstände bei zwischenzeitlichen Hochwasserereignissen sowie Beeinträchtigungen der Strömungsverhältnisse durch Grundwasserstau evtl. nicht erfasst wurden. Das Gelände im Bereich der vorliegenden Baufenster liegt auf ca. 383NN. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Deshalb wird unter Ziff. 1 der Hinweise durch Text empfohlen, die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen.

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über die Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden. 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. In ganz Auloh gilt ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück entgegen der oben stehenden Ausführungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In die Hinweise durch Text zur Grünordnung durch Text wurde unter Punkt 2 eine entsprechende Textpassage integriert, ebenso unter Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Falls bei der Ausführung der Bauvorhaben eine Bauwasserhaltung notwendig werden sollte, ist dafür im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstraße 29 a, 84034 Landshut der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular liegt bei der genannten Dienststelle bereit und kann dort angefordert oder abgeholt werden. Das Formular ist auch auf der Internet-Seite der Stadt Landshut verfügbar (Pfad: www.landshut.de --> Download --> Formulare --> Ordnung und Umwelt --> antrag_bauwasserhaltung.pdf).

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung

Da es sich beim Baugebiet um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der geplanten Bebauung schützenswerte Oberbodenschichten wiederfinden. Es 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 verschiedene Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel = 50 dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten: Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens keine Hinweise auf erheblich negative Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes bekannt. Demzufolge wurden keine schalltechnischen Untersuchungen vorgesehen.

7.2 Weitere Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubeentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der sich im Nahbereich des Planungsgebiets wiederfindenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen sind.

8. Kampfmittel und Altlasten

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

9. Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht Leitungsrecht für eine Kanaltrasse DN 2000 sowie für ein 20 kV Stromversorgungskabel. Bei Veräußerung der Grundstücke ganz oder teilweise an Dritte, ist sicherzustellen, dass die Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Landshut - Stadtwerke- übergehen.

Vor Satzungsbeschluss ist vorgesehen mit der Planungsbegünstigten im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung folgende Vereinbarungen zu treffen:

- a. Die Abtretung der für die Erschließung vorgesehenen Straßenflächen,
- b. die Eintragung einer Reallast zu Gunsten der Stadt Landshut, zum Zwecke der Sicherung von Herstellung, Unterhalt, und Pflege der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen,
- c. Bestellung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut, zum Zwecke der Unterlassung von Nutzungen, die den Zielen der Ausgleichsmaßnahmen widersprechen,
- d. Bestellung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut, zum Zwecke der Betretungserlaubnis im Falle der Nichterfüllung zur Durchführung von Maßnahmen, entsprechend den Zielen der Ausgleichsmaßnahmen
- e. Bestellung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut, zum Zwecke der Gewässerunterhaltung am Abfanggraben.

10. 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 nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – 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. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegung von 1,94 Einwohnern pro Wohneinheit ist mit einem Zuzug von insgesamt 8 Personen zu rechnen.

12. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich 2.968 m²

Nettobauland 1.672 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	641 m ²	
Fuß- und Radweg	100 m ²	
		741 m²

741 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	269 m ²	
private Grünfläche	1.194 m ²	
interne Ausgleichsfläche (privat)	548 m ²	
private Verkehrsfläche	94 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	115 m ²	
		2.220 m²

2.220 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ	<u>384 m²</u>	
	1.672 m ²	= 0,23

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ	<u>478 m²</u>	
	1.672 m ²	= 0,29

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ	<u>575 m²</u>	
	1.672 m ²	= 0,34

Parzellengrößen:

Parzelle 1	903 m ²
Parzelle 2	769 m ²

Ausgleichsflächenbedarf **382 m²**

Ausgleichsfläche intern tatsächlich	548 m ²	
Faktor		0,5
		274 m²

Ausgleichsfläche extern 0 m²
 wird nicht flächig sondern in Abstimmung mit UNB
 als Einzelmaßnahme nachgewiesen (siehe Umweltbericht)

Ausgleichsfläche extern anrechenbar **108 m²**

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. 177 des Gesetzes vom 22.07.2014(GVBl. S. 286) 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 21.11.2014
STADT LANDSHUT

Landshut, den 21.11.2014
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Anlagen

Anlage 1: Pflanzliste
Anlage 2: Umweltbericht

Anhang zur Begrünung

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Ziff. 4.4)

auf öffentlichen Grünflächen

Straßenbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20

Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche

auf der Ausgleichsfläche

Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20

Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Populus in Arten Pappel in Arten
Salix alba Silber-Weide
Salix elaeagnos Grau-Weide

Sträucher

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

Alnus incana Grau-Erle
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Pflanzung im Schutzstreifenbereich:

Ligustrum vulgare * Liguster

auf privaten Grünflächen

Hausbäume Pflanzqualität:3 x verpflanzt, StU 16-18

Malus domestica in Sorten Apfel
Malus in Sorten Apfel in Sorten
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus avium in Sorten Vogel-Kirsche in Sorten
Prunus domestica in Sorten Zwetschge
Pyrus communis Gemeine Birne
Pyrus in Sorten Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

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

Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weiß-Dorn
Deutzia x magnifica Sternchenstrauch
Ligustrum vulgare * Liguster

Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa in Arten (nur heimische Arten)	Wild-Rosen
Salix caprea, S. fragilis, S. purpurea	Weiden-Arten (Sal-, Bruch-, Purpur-)
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris in Sorten	Gemeiner Flieder

Pflanzung im Schutzstreifenbereich:

Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare *	Liguster
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

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	Jelängerjelieber
Wisteria sinensis *	Blauregen

Für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten

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

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.