

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85/3a „Auloh, Erweiterung zw. bestehender Bebauung LAs 14 - Verbindungsstraße LAs 14 / Mirlach“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1 Allgemeines

Für das vorliegende Planungsgebiet besteht durch die Bebauungspläne Nrn. 07-85/3a bzw. 07-85/3c bereits seit 1991 Baurecht. Ermöglicht werden bis zu zweigeschossige Gebäude entlang der Erschließungsstraßen zum Teil nur als Einzelhäuser, zum Teil als Einzel- oder Doppelhäuser und in einem Teilbereich darüber hinaus dreigeschossige Gebäude als Mehrfamilienhäuser, jeweils mit Satteldächern. Das im Planungsgebiet und darüber hinaus auf den nördlich anschließenden Grundstücksflächen mögliche Baurecht wurde jedoch bisher auf Grund divergierender Eigentümerinteressen nicht ausgeübt. Daraus resultierend wurde auch der geplante Magdeburger Weg als Erschließung für ebenfalls bebaubare, hinterliegende Grundstücke im Nordwesten des Planungsgebietes nicht realisiert. Die Flächen im vorliegenden Geltungsbereich wurden seither landwirtschaftlich genutzt, bis sich vor Kurzem die Eigentumsverhältnisse veränderten. Durch die vorliegende Planung wird rechtskräftiges Baurecht unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung und weitestgehender Sicherung der erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen an aktuelle Wohnbedürfnisse angepasst, um eine als Wohngebiet ausgewiesene Innenbereichsfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. In diesem Zuge soll zeitnah auch der Magdeburger Weg verwirklicht werden. In diesem Zusammenhang werden die Bebauungspläne Nrn. 07-85/3a bzw. 07-85/3c für den vorliegenden Geltungsbereich geändert und die Festsetzungen den heutigen Gegebenheiten angepasst.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung „W“ für Wohnbauflächen. Das Deckblatt Nr. 3 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche“ dar. Nachrichtlich wird nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf vorhandene Bodendenkmäler hingewiesen. Westlich an den Planbereich angrenzend sowie nördlich an der Kanalstraße wird gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird in den rechtskräftigen Bebauungsplänen allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen hinsichtlich Läden, gleich welcher Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Geschossigkeiten, Baugrenzen, der GRZ von 0,3 und der GFZ von 0,6 lassen sich im Planungsbereich folgende Werte ermitteln, ohne teilweise zulässige Dachgeschossausbauten zu berücksichtigen: max. mögliche Grundfläche ca. 2.170 m² und max. mögliche Geschossfläche ca. 4.180 m². Dachneigungen der durchgängig festgesetzten Satteldächer wurden für erdgeschossige Gebäude (I+D) mit min. 35°, für zweigeschossige Gebäude (II) mit 28-32° und für dreigeschossige Gebäude (II+D) mit 32-38° vorgesehen. Dabei werden Festsetzungen für Dachgauben, Kniestöcke und Dachgeschossausbauten sowie deren Belichtung für erd- und dreigeschossige Gebäude getroffen. Gebäudehöhen werden nicht extra vorgesehen. Zusammengebaute Gebäude sind hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung einander anzugleichen. Garagen, die an Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden sind hinsichtlich Baukörper und Torsturzhöhen sowie Ausführung einander anzupassen. Einfriedungen werden zu öffentlichen Wegen nur in Holz in einer Höhe von 1,1m zugelassen, restseitig auch als vorzugsweise begrünte Maschendrahtzäune. Neben der wasserdurchlässigen Gestaltung u.a. von Stellplatzflächen werden in der rechtskräftigen Planung umfangreiche Festsetzungen zur Pflanzung und Erhaltung im Sinne einer Eingrünung des Areals getroffen.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen beschränken sich auf eine geringfügige Steigerung der Grundflächenzahl bedingt durch heute umfangreichere Stellplatzbedarfe. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da vorliegend die bisherige Planungskonzeption fortgeführt und lediglich in unerheblich größerem Umfang Wohnbebauung etabliert werden soll. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Während die bauliche Ausnutzung im Vergleich zum rechtskräftigen Baurecht auf einem vergleichbaren Niveau bleibt, ergibt sich durch die vorliegende Änderungsplanung eine Steigerung der zulässigen Grundfläche. Dies ist jedoch nur dadurch bedingt, dass in der vorliegenden Planung im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sämtliche Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgelegt werden und darüber hinaus zusätzlicher Grundflächenbedarf im Rahmen der Überschreitungsregelung nicht zu erwarten ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff im Vergleich zur ursprünglichen Planung nicht wesentlich erhöht, dementsprechend wird hierfür in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch kein Ausgleich als notwendig erachtet.

3 Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,0ha umfassende Planungsgebiet liegt am Ende der Neißestraße im Stadtteil Auloh und umfasst ein derzeit landwirtschaftlich genutztes, unbebautes Areal, für welches durch die Bebauungspläne Nrn. 07-85/3a bzw. 07-85/3c bereits seit 1991 Baurecht besteht. Am westlichen wie auch am östlichen Rand des Plangebietes findet sich eine bestehende natürliche Begrenzung durch Hecken- bzw. Baumbewuchs wieder. Der östliche Rand des Geltungsbereichs ist darüber hinaus geprägt von der bestehenden Neißestraße und der zur Ackerfläche hin steil abfallenden Böschung. Im Süden wird das Gebiet durch die bereits bestehende Bebauung an der Elbestraße begrenzt. Im Norden geht das Plangebiet in der Natur fließend in das angrenzende, ebenso landwirtschaftlich genutzte Areal über; hier verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der bestehenden Flurstücksgrenze.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet fällt westlich der Neißestraße (ca. 382 mNN) auf relativ kurzer Strecke über eine Böschung auf die Ebene (ca. 379,5 mNN) ab. In der Ebene steigt das Gelände nach Westen und Süden hin wieder leicht an, bevor es jeweils über eine durchgehende Böschung sowohl am westlichen Geltungsbereichsrand (ca. 380 mNN) als auch am südlichen Geltungsbereichsrand (ca. 381 mNN) an das dahinterliegende Gelände anschließt. Der Planbereich ist gänzlich frei von Bebauung und ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:50.000) besteht das Untersuchungsgebiet oberflächennah aus quartären nacheiszeitlichen Schottern (sogenannte Auwald – Stufe: Feinsand, schluffig, meist unter 0,5 m, über Kies). Im tieferen Untergrund folgen tertiäre Böden der Oberen Süßwassermolasse (nördlicher Vollsotter: Fein- bis Grobsand bzw. Fein- bis Grobkies mit Mergellagen und Mergellinsen).

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet ist geprägt von der bisherigen Nutzung durch die Landwirtschaft. Am westlichen Geltungsbereichsrand finden sich ebenso Heckenstrukturen wieder, wie entlang der Böschung zur Neißestraße am östlichen Geltungsbereichsrand. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein schutzbedürftiger Tier oder 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.

Auf der Basis des im rechtskräftigen Bebauungsplan gefassten städtebaulichen Konzepts wird verteilt auf 19 Parzellen eine Wohnbebauung mit neun Einfamilienhäusern, fünf im Bogen angeordneten Doppelhäusern und jeweils einer zugeordneten Doppelgarage vorgesehen. Durch teilweise Grenzständigkeit der Einfamilienhäuser werden auf den zwischenliegenden Nebengebäuden Flachdachterrassensituationen ermöglicht. Durch die gewählte Anordnung der Baukörper entstehen darüber hinaus wertvolle und gut nutzbare Freibereiche in den Gärten. Daran anschließend werden durch die teilweise Festsetzung von Anbauzonen für

erdgeschossige Freibereichsüberdachungen, Balkone und Wintergärten attraktive Übergänge ermöglicht. Insgesamt entwickelt das Konzept zur Neißestraße hin einen eigenen Charakter während es im Bogen des Magdeburger Weges harmonisch zur bestehenden Bebauung an der Elbestraße überleitet.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Beschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit von Läden, gleich welcher Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben festgesetzt. Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem ursprünglichen Bebauungsplan Folge geleistet und die darin angestrebte Entwicklung hinsichtlich der Etablierung einer Wohnstruktur Rechnung getragen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Geschossfläche der Neubebauung beläuft sich auf insgesamt 4.489m² auf einer Gesamtgrundfläche von 2.947m², verteilt auf 19 Parzellen. Die Parzellengrößen betragen zwischen 320m² und 520m². Die im rechtskräftigen, ursprünglichen Planungskonzept vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung entfällt. Daraus ergibt sich eine rechnerisch ermittelbare GRZ von 0,39 bzw. GFZ von 0,59. Die Bebauung wird mit einer Traufwandhöhe von 6,50m durchweg zweigeschossig vorgesehen, um sowohl die Funktionalität der teilweise grenzständigen Einfamilienhäuser als auch der auf kleiner Grundfläche geplanten Doppelhäuser zu erhöhen. In diesem Sinne wird auch die Anzahl der Wohneinheiten auf eins beschränkt, wobei ausnahmsweise eine weitere Wohneinheit als Einliegerwohnung zulässig ist, soweit die Wohnfläche einer Wohneinheit weniger als 50m² beträgt. Bauräume für Garagen und Nebenanlagen erhalten durchweg eine Wandhöhe von 3,0m und bieten mit ihrer Dimensionierung Gewähr für ausreichend Stauraum innerhalb der von Baugrenzen und Baulinien umschlossenen Bauräume. Bauräume für Nebenanlagen sind insbesondere als Heiz-, Technik-, Fahrradabstell-, Kellerersatzräume oder Lager für gartenbauliche Geräte nutzbar. Teilweise festgesetzte Anbauzonen für erdgeschossige Freibereichsüberdachungen, Balkone und Wintergärten erhöhen das Raumangebot zusätzlich.

4.2.3 Bauweise

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert, die sich an der rechtskräftigen Planung orientieren. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen werden im Bogen ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen, während zur Neißestraße hin nur Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Dadurch wird zum einen zur Neißestraße hin ein eigener Charakter entwickelt, während im Bogen des Magdeburger Weges harmonisch zur bestehenden Bebauung an der Elbestraße übergeleitet wird. Die teilweise festgesetzte Grenzständigkeit der Einfamilienhäuser trägt dabei dem gewählten städtebaulichen Konzept Rechnung und erschließt nicht nur auf den zwischenliegenden Nebengebäuden Flachdachterrassensituationen als wertvolle und gut nutzbare, private Freibereiche, sondern trägt darüber hinaus auch zur Entstehung ebensolcher Freibereiche in den Gärten bei. Die auf den Parzellen Nrn. 2 bis 16 und Nr. 18 festgesetzten Baulinien dienen dazu die Straßenräume zu fassen und das städtebauliche Konzept insgesamt ablesbarer zu gestalten.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (s. Ziffn. 4.3.2 bzw. 4.3) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) grundsätzlich so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Grenzständig festgesetzte Gebäude

erzeugen keine eigenen Abstandsflächen. Unter Berücksichtigung des 16m-Privilegs ergeben sich lediglich bei den Parzellen Nrn. 11 und 12 Abweichungen: Hier überlappen sich die Abstandsflächen der Hauptbaukörper zueinander. Ausreichende Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist auf Grund der Ost-West-Ausrichtung der Gebäude zueinander jedoch ebenso wie im gesamten Planbereich gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Während die Einfamilienhäuser mit 18° flach geneigte Satteldächer erhalten, werden für die Doppelhäuser Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-32° festgesetzt, um zum einen den Übergang zur Bestandsbebauung der Elbestraße harmonisch zu gestalten und zum anderen Stauraum in den Dachgeschossen zu ermöglichen. Als Farbe der Dacheindeckung wird durchgängig rot festgesetzt. Garagen und Nebengebäude erhalten teilweise begrünte Flachdächer. Durch teilweise Grenzständigkeit der Einfamilienhäuser werden auf den zwischenliegenden Nebengebäuden Flachdachterrassensituationen ermöglicht. Zusammengebaute Gebäude sind hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung einander anzugleichen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden für unzulässig erklärt. Garagen, die an Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden sind hinsichtlich Baukörper und Torsturzhöhen sowie Ausführung einander anzupassen. Die Festsetzungen zur Gestaltung lehnen sich an der rechtskräftigen Planung an und dienen dazu das städtebauliche Konzept in höherem Maße ablesbar zu machen sowie ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die vorliegende Planung sieht die Entfernung des entlang der Böschung zur Neißestraße mittlerweile entstandenen Grünstreifens zu Gunsten des bereits rechtskräftigen Baurechts vor. Dagegen wird die bestehende Eingrünung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze als zu erhalten bzw. ergänzend zu erstellen festgesetzt und am südlich Geltungsbereichsrand durch zu pflanzende Gehölzstrukturen fortgesetzt. Pro Parzelle wird die Pflanzung eines einheimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbaums vorgesehen, um auf diesem Weg eine Durchgrünung des derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Areals zu erreichen. Im Straßenraum der Neißestraße bestehen bereits Linden als Straßenbäume auf öffentlichem Grund, die weiterhin als zu erhalten festgesetzt werden. Es besteht kein Bedarf mehr, die in der ursprünglichen Planung vorgesehene öffentliche Grünfläche mit Bushaltestelle in öffentlichem Eigentum zu halten; diese wird bis auf drei als zu erhalten festgesetzte Straßenbäume, die mit Umgriff als Straßenbegleitgrün in öffentlicher Hand verbleiben sollen, als private Grünfläche bzw. Bauraum für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Ein südlich gelegener Bestandsbaum wird dadurch zukünftig auf privatem Grund zum stehen kommen, unterliegt jedoch ebenfalls dem Erhaltungsgebot. Entlang des geplanten Magdeburger Weges wird das Thema der straßenbegleitenden Baumreihen aufgenommen und für die privaten Vorgartenbereiche straßenbegleitende Baumpflanzung vorgesehen, die in Verbindung mit den teilweise als nicht einzäunbar festgesetzten privaten Vorgartenbereichen eine Differenzierung des Straßenraums bewirken sollen. Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße wurden in ausreichendem Abstand zum Straßenraum festgesetzt, um Gewähr für ein ausreichendes Freiraumprofil über der Fahrbahn zur Befahrung durch die Fahrzeuge der Abfallsammlung, des Straßenunterhalts und des Winterdienstes zu bieten. Die Baumpflanzungen sind auf privatem Grund durchzuführen, ebenso wie die zukünftige Pflege durch die privaten Grundstückseigentümer zu gewährleisten ist. Durch Festsetzungen zur Qualität der Baumpflanzungen bietet die vorliegende Planung Gewähr für die dauerhafte Funktionalität des Freiraumprofils über der Fahrbahn. Um die vorgenannten Wirkungen langfristig aufrecht zu erhalten, wird außerdem eine Festsetzung zur Erhaltung der Bepflanzung

in der Planung verankert. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens, wird wasserdurchlässige Bauweise von Stellplatzflächen und Zufahrten festgesetzt. Zudem dient die festgesetzte Begrünung der Flachdächer als Retentionsraum und somit insgesamt der Einfügung des Areals in die Umgebung. Umfangreiche Festsetzungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen Erhöhen die Ablesbarkeit des Planungskonzepts und sichern durch sockellose Ausführung weiterhin den Lebensraum für Klein- /Kriechtiere.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Gehweg- bzw. im Straßenbereich der Neißestraße befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Das vorliegende Planungsgebiet wird zum einen entlang der bestehenden Neißestraße entwickelt und zum anderen entlang der Ringerschließung des geplanten Magdeburger Weges. Die Dimensionierung und Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen in der vorliegenden Deckblattplanung orientiert sich an den Vorgaben der für diesen Bereich bereits rechtskräftigen Bebauungspläne, die grundsätzlich ausreichende Fahrbahnbreiten und -radien für Fahrzeuge der Abfallsammlung, des Straßenunterhalts und des Winterdienstes beinhalten. Durch die Dimensionierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit der durchgängigen Festsetzung von Doppelgaragen und ausreichend Stauräumen bietet die vorliegende Planung Gewähr für die reibungslose Abwicklung der entstehenden Verkehre. Für Einliegerwohnungen benötigte zusätzliche Stellplätze auf den Parzellen Nrn. 11 bis 19 können im zugeordneten Vorgartenbereich, senkrecht zum Straßenraum nachgewiesen werden. Die vorliegend geplante Breite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen spiegelt das im Stadtteil Auloh bewährte Maß für die Berücksichtigung von Fußgängern und Radfahrern im öffentlichen Straßenraum wieder. Die weitere Differenzierung des Straßenraums ist im Rahmen der Ausbauplanungen vorgesehen. Das Planungsgebiet ist über die Kanalstraße und die darüber zugänglichen Fuß- und Radwegeverbindungen am Stausee Altheim an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinien X3, 3 und 103 über die Haltestelle Kanalstraße gut 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 Neißestraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Fa. Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Neißestraße ein Schmutzwasserkanal. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im vorliegenden Geltungsbereich. In den Hinweisen durch Text wird auf notwendige Vorlaufzeiten der Leitungsträger hingewiesen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrflächen:

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

Feuerwehrezufahrt:

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

4.5.4 Weitere Infrastruktur

Weitere Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätten oder wohnortnaher Einzelhandel sind im Umfeld oder standortnah vorhanden.

4.5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen. Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5 Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des 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 Richtung Süden ausgerichteten Baukörper ermöglichen den Einsatz von Kollektorenflächen, die entsprechend den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.1 der Satzung auszuführen sind. 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 eines vorherigen Änderungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten der Tauw GmbH vom 26.07.2013 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

6.1 Baugrund

Insgesamt finden sich im vorliegenden Plangebiet hinsichtlich Schichtenfolge, Lagerungsdichte der Schichten, etc. sehr einheitliche Untergrundverhältnisse wieder. Die unterhalb der Oberböden überwiegend angetroffenen feinkörnigen Böden stellen auf Grund ihrer Konsistenz und der ermittelten Schlagzahlen der Schweren Rammsondierungen einen mäßig guten Baugrund dar. Auf Grund der geringen Mächtigkeit (ca. 0,60-1,00m) i.V.m. mit der Höhe der geplanten Gebäude ist der Setzungseinfluss jedoch begrenzt und spielt bei verminderten Bodenpressungen der Fundamente eine untergeordnete Rolle. Eine Reduzierung der Bodenpressungen kann dabei durch breitere Fundamentierung bzw. durch eine Lastverteilung auf der Bodenplatte erreicht werden. Die ab einer Tiefe von ca. 0,60-1,40m anstehenden Sande/Kiese stellen einen guten und mit zunehmender Tiefe auch sehr guten Baugrund dar.

Grundsätzlich ist eine Bebauung des vorliegenden Geltungsbereichs wie geplant möglich. Unter Berücksichtigung der erkundeten Bodenverhältnisse wird vielerorts jedoch auf Grund der oberflächennahen feinkörnigen Schicht in geringer Mächtigkeit sowie auf Grund von locker gelagerten Sanden/Kiesen in größerer Mächtigkeit eine Reduzierung /Verminderung der Bodenpressung erforderlich, um relevante Setzungen und Setzungsdifferenzen und damit verbundene mögliche Bauwerksschäden zu vermeiden. Eine Bodenverbesserung bzw. Tiefgründung ist unter Berücksichtigung der vorliegend geplanten, lediglich zweigeschossigen Einfamilien- /Doppelhausbebauung und der dadurch begrenzten Lasten nach gutachterlicher Aussage nicht notwendig. Im Rahmen der Gebäudegründung sollte auf eine gute Lastverteilung und Aussteifung der Gründungselemente geachtet werden. Es wird auf eine Reduzierung der Bodenpressungen durch breitere Fundamente bzw. eine Lastverteilung auf die Bodenplatten hingewiesen sowie ggf. auf kraftverschlüssigen Verbund zwischen Fundament und Bodenplatte.

Auf Grund der Tatsache, dass sich der Baugrund über kurze Entfernungen ändern kann und die Bodenverhältnisse im jeweilig für eine Bebauung vorgesehenen Bereich für die Bewertung hinsichtlich der Tragfähigkeit, Wasserhaltung und ggf. Bauwerksabdichtung wichtig sind, wird empfohlen, anhand der für jedes Bauvorhaben konkreten Planung eine Hauptuntersuchung durchzuführen.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt südöstlich des Stausees Altheim und ist von einem Hochwasser der Isar mit 100-jährlicher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ 100) nicht betroffen.

Nordwestlich des Planungsgebietes wurden an der Grundwassermessstelle der E.On-Wasserkraft, Nr. Ul 65/24 seit 1985 ein mittlerer Grundwasserstand von 378,31 mNN ermittelt. Die Grundwasserschwankungen betragen dabei zwischen dem mit 378,49 mNN höchsten und dem mit 378,03 mNN niedrigsten gemessenen Wert ca. 0,5m. In Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen ist zusätzlich mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser als Schichtwasser oberhalb der feinkörnigen Böden, d.h. oberflächennah zu rechnen. Das Planungsgebiet ist als wassersensibler Bereich

einzustufen. Es wird deshalb in den Hinweisen durch Text empfohlen Keller wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

Die oberflächennah überwiegend anstehende feinkörnige Schicht ist auf Grund des zu geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes nicht für die Errichtung einer Versickerungsanlage geeignet. Die ab einer Tiefe zwischen 0,60-1,40m anstehenden Sande/Kiese sind dagegen für die Errichtung von Versickerungsanlagen geeignet. Bei Errichtung einer Versickerungsanlage ist die feinkörnige Schicht im Bereich der geplanten Versickerungsanlage flächig anzuheben und gegen gut versickerungsfähige Böden auszutauschen sowie eine ausreichende Sickerschicht /Bodenzone ($\geq 1\text{m}$) zwischen Unterkante Versickerungsanlage und mittlerem höchstem Grundwasserstand einzuplanen. 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 aber ausnahmsweise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In die Hinweise zur Grünordnung wurde eine entsprechende Textpassage integriert.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,0m sind als flächige Lasten aus baugrundtechnischer Sicht laut gutachterlicher Aussage unproblematisch.

6.5 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Beim Baugebiet handelt es sich um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. 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.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

7 Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden hinsichtlich des Schallschutzes keine Hinweis auf erheblich negative Auswirkungen bekannt. Demzufolge wurden keine schalltechnischen Untersuchungen vorgesehen.

Teil der vorliegenden Planung wurde eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm. 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 Deckblatt festgelegt, 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 von reduzierten Immissionsrichtwerten 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.

8 Altlasten und Kampfmittel

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein eventueller Altlasten oder Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

9 Bodenordnung

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde das in städtischem Eigentum befindliche Grundstück Fl.Nr. 675/55 an die Planungsbegünstigte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren bzw. eine Teilfläche des vorgenannten Grundstücks aus Parzelle Nr. 1 im Umfang eines Garagenstellplatzes, an der südlichen Geltungsbereichsgrenze an die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 675/16, Neißstraße 60 veräußert. Letzteres war bereits in der ursprünglichen Planung vorgesehen, wurde jedoch erst jetzt auf Anfrage der vorgenannten Eigentümerin aktuell.

Darüber hinaus wurden Erschließungsflächen für den Magdeburger Weg sowohl im Plangebiet als auch auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 680/174 für die anstehenden Erschließungsmaßnahmen erworben bzw. für eine zeitnahe Bebauung gesichert.

10 Bodendenkmalschutz

Nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs ist beim bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0012 als Luftbild-Fundstelle kartiert. 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.

[...]

11 Auswirkungen der Planung

Insgesamt können im vorliegenden Geltungsbereich 9 Einfamilienhäuser und 5 Doppelhäuser mit insgesamt 38 Wohneinheiten (inkl. 19 Einliegerwohnungen) entstehen. Bei einer Belegung von durchschnittlich 1,94 Einwohnern pro Wohneinheit kann folglich von einem Zuzug von insgesamt 74 Einwohnern ausgegangen werden.

12 Flächenbilanz

Geltungsbereich 9.600 m²

Nettobauland 7.643 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	1.891 m ²	
öffentliche Grünfläche	66 m ²	
	1.957 m²	1.957 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	1.708 m ²	
Anbauzonen	166 m ²	
private Grünfläche	3.436 m ²	
private Grünfläche nicht einzäunbar	612 m ²	
private Verkehrsfläche	648 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	1.073 m ²	
	7.643 m²	7.643 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ	2.947 m ²	
	7.643 m ²	= 0,39

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ	3.595 m ²	
	7.643 m ²	= 0,47

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ	4.489 m ²	
	7.643 m ²	= 0,59

Parzellengrößen:

Parzelle 1	365 m ²	Parzelle 8	328 m ²	Parzelle 15	373 m ²
Parzelle 2	423 m ²	Parzelle 9	324 m ²	Parzelle 16	370 m ²
Parzelle 3	370 m ²	Parzelle 10	319 m ²	Parzelle 17	505 m ²
Parzelle 4	394 m ²	Parzelle 11	424 m ²	Parzelle 18	383 m ²
Parzelle 5	502 m ²	Parzelle 12	448 m ²	Parzelle 19	522 m ²
Parzelle 6	465 m ²	Parzelle 13	361 m ²		
Parzelle 7	361 m ²	Parzelle 14	369 m ²		

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 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) 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 12.12.2014
STADT LANDSHUT

Landshut, den 12.12.2014
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 4)

Baumpflanzungen im Vorgartenbereich

Pflanzqualität: Wuchsklasse II, Hochstamm, 3-4x verpflanzt, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Baumpflanzungen im Hausgarten

Pflanzqualität: Wuchsklasse II, Halb-/Hochstamm, 3-4x verpflanzt, StU 16-18

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Betula pendula	Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Heckengehölze

Pflanzqualität: 2xv, min. 3-5 Grundtriebe, 3 Stk./lfm, min. 2 reihig im Dreiecksverband

Acer campestre	Feld-Ahorn (auch geeignet für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (auch geeignet für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus sanguinea *	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (auch geeignet für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rosa agrestis	Feld-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus tric.	Kletterwein
Parthenocissus quinq.	Gewöhnl. Wilder Wein