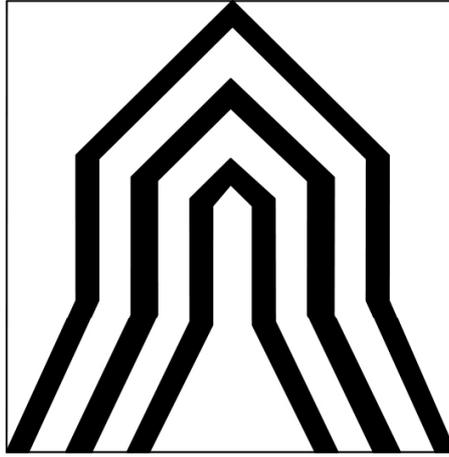


**Stadt  
Landshut**

AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



HINWEISE DURCH TEXT

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN 09-15/6a  
mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEBIET STEINLECH  
„SÜDLICH PFARRFELDSTRASSE - WESTLICH  
ENGLBERGWEG- Teilbereich a“

## HINWEISE DURCH TEXT:

### 1. **Allgemeine Gebäudegestaltung**

#### 1.1 **Höhenlage und Geländeänderungen**

Eine Sockelausbildung sollte vermieden werden. Es wird empfohlen bei ebenem Gelände die Kellerfenster unter Geländeoberkante zu belassen, damit ein stufenloser Zugang von den Wohnräumen zum Garten ermöglicht wird.

#### 1.2 **Dachrinnen und Verblechungen**

Dachrinnen und Verblechungen sollten verzinkt bzw. in titanisiertem Zinkblech, Aluminium- oder Edelstahlblech ausgeführt werden.

#### 1.3 **Kamine / Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen**

Folgende Kaminkopfausbildungen werden empfohlen:

- verputzt und gestrichen wie das Hauptgebäude,
- verkleidet mit titanisiertem Zinkblech, Aluminium- oder Edelstahlblech,
- freistehende Blechkamine am Haus mit Verblechung wie vor oder in Edelstahl.

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbrauchsanlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

#### 1.4 **Nicht einzäunbare Flächen**

Die unter Pkt. 4.3 festgesetzten nicht einzäunbaren Flächen sollten vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich gestaltet werden.

Die straßennah geplanten Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu den Kabeltrassen mind. 2,50m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.

### 2. **Energiesparendes Bauen**

Die zulässigen Haustypen im Bebauungsplanbereich wurden im Hinblick auf Energieeinsparung und optimale Sonnenenergienutzung entwickelt. Die Hausform ermöglicht bei entsprechender Ausführung hohe Energiegewinne durch Sonneneinstrahlung, was positiv zur gesamten Energiebilanz des Hauses beiträgt.

Die Südfassade der Baukörper sollte mit ausreichend großen Glaselementen ausgebildet sein, um die einfallende Sonnenstrah-

lung als zusätzlichen Energiegewinn bei der Wärmebedarfsberechnung berücksichtigen zu können.

Die Nordseite sollte einen Fensteranteil von max. 20% haben, um Wärmeverluste zu minimieren.

Als zusätzliche Maßnahme wird der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen empfohlen, dafür bieten sich vielfältige Möglichkeiten an den Haupt- oder Nebengebäuden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Energiesparhäusern, sowie Maßnahmen, die zu einem geringeren Verbrauch an fossilen Energieträgern führen (z. B. Solarenergienutzung) mit verschiedenen staatlichen Programmen gefördert werden.

Ansonsten wird auf das in der Sitzung des Stadtrates vom 27.07.2007 verabschiedete Energiekonzept der Stadt Landshut und die einschlägige Gesetzgebung – Energieeinsparungsgesetz EnEG, Energieeinsparverordnung EnEV, Erneuerbare Energien Gesetz EEG, Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz, EEWärmeG - hingewiesen.

### **3. Bodengutachten**

Die Ausführungen der Baugrunduntersuchung vom 24.10.2011, der Stellungnahme vom 01.02.2012 und der Baugrunduntersuchung vom 18.10.2013, allesamt erstellt vom IFB Eigenschenk, Mettner Straße 33, 94469 Deggendorf, sind zu beachten. Die Unterlagen können im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Es wird zudem empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten (Hauptuntersuchung nach DIN 4020) anfertigen zu lassen.

### **4. Niederschlagswasser, Sicker- und Schichtenwasser**

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist die Rückstauenebene zu beachten.

Ggf. in Drainagen anfallendes Sicker- und Schichtenwasser ist in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene der Kanalisation zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt.

### **5. wasserdichte Bauweise**

Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

## **6. Hinweise zur Grünordnung**

### **6.1 Baumstandorte und Baumschutz**

Standorte für Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in der aktuellen Fassung möglich.

### **6.2 Schutz des Oberbodens**

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von maximal 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.

### **6.3 Pflanzliste**

Es sind heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

### **6.4 Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

### Artenliste zur Gehölzauswahl in den privaten Grünflächen

Die mit \* gekennzeichneten Ziergehölze sind vor allem im engeren Umfeld der Gebäude zu verwenden.

Großbäume : Verwendung als Solitär, mind. H 4xv D.B. 16-18

Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn / Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus / A. platanoides in Arten und Sorten
Sommer-Linde / Winter-Linde	Tilia platyphyllos / Tilia cordata in Arten und Sorten

Obstbäume, Hochstämme mind. StU 12/14 und Kleinbäume, als Hochstämme H 3xv STU 16-18 oder Heister Höhe mind. 125

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Zierapfel*	Malus in Sorten
Schwarzer Maulbeerbaum	Morus nigra
Vogel-Kirsche	Prunus avium und Sorten (z.B. `Plena`)
Zierkirsche	Prunus serrulata 'Kanzan'
Chinesische Birne*	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Eberesche	Sorbus aucuparia, oder Sorte 'Edulis' in Arten und Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria, oder Sorten 'Magnifica oder 'Majestica'
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstbäume in Sorten	

Sträucher, v. Str. mind. 5 Triebe 60-100

Kupfer-Felsenbirne *	Amelanchier lamarckii
Sauerdorn	Berberis in Sorten
Schneeflockenstrauch *	Chionanthus virginicus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weiß-Dorn	Crataegus monogyna
Sternchenstrauch (Deutzie) *	Deutzia x magnifica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Goldglöckchen *	Forsythia intermedia
Faulbaum	Frangula alnus
Kolkwitzie *	Kolkwitzia amabilis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylsteum
Pfeifenstrauch *	Philadelphus coronarius, Philadelphus virginialis
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rosen	Rosa in Arten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Flieder*	Syringa vulgaris in Sorten
Gemeine Eibe	Taxus baccata (nur im Schatten, Vorsicht giftig)
Wolliger Schneeball /Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana, Viburnum opulus
Weigelia*	Weigela florida
Berensträucher in Sorten	

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

Schlänger/Ranker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig :

Kiwi*	Actinidia chinensis, oder Sorte 'Weiki'
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis in Sorten
Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelierer	Lonicera caprifolium
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten :

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

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 09-15/6a Gebiet Steinlech „Südlich Pfarrfeld-Straße - Westlich Englbergweg – Teilbereich a“ der Stadt Landshut.

### **1. Planungsrechtliche Situation – Flächennutzungsplanung und Landschaftsplan**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt §8 (2) BauGB.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche, der gültige Landschaftsplan als Siedlungsfläche dar. Die randlich vorhandenen Grünflächen sind als gliedernde und abschirmende Grünflächen bzw. (gepunktet im LP) als solche in Planung dargestellt. Außerdem ist für die im Westen angrenzende Fläche gemäß LP die „Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente“ vorgesehen.

### **2. Lage und Größe des Planungsgebiets**

Der neu überplante Bereich liegt im Stadtteil Achdorf im südöstlichen Stadtgebiet von Landshut südlich der Pfarrfeldstraße, östlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan 09-15/2a "Südlich der Pfarrfeldstraße" und überschneidet sich mit diesem im Bereich der Grünfläche zwischen Bebauung und dem in nord-südlicher Richtung verlaufenden Fußweg. Im Osten schließt er an die bestehende Bebauung an. Die südliche Begrenzung wird teilweise durch die Flurstücksgrenzen und den Unterschied in der landwirtschaftlichen Nutzung sichtbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 0,239 ha.

### **3. Bestandsbebauung**

Die Bestandsbebauung nördlich der Pfarrfeldstraße und auf dem östlichen Nachbargrundstück ist gekennzeichnet durch eine relativ heterogene Einfamilienhausbebauung mit geneigten Dächern auf überwiegend großen Grundstücken.

Im Westen schließt der rechtskräftige Bebauungsplan 09-15/2a (Gebiet Steinlech "Südlich der Pfarrfeldstraße - Teilbereich a") an, der eine von der Pfarrfeldstraße erschlossene Wohnbebauung mit sich nach

Südwesten öffnenden Winkelhofhäusern als Flachdachbaukörper vorsieht, die sich dem Hang folgend abstaffeln;

Der benachbarte, aber nicht direkt angrenzende sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 09-15/2b ("Südlich der Pfarrfeldstraße - Teilbereich b") setzt Einfamilienhäuser mit Satteldach fest, die in die Hangneigung eingepasst sind und teilweise mit ihren Nebengebäuden zu Kettenhäusern zusammengeschlossen werden können. Erschlossen werden sie von einer neuen, parallel zum Hang in west- östlicher Richtung verlaufenden Stichstraße.

#### **4. Untergrundverhältnisse**

Das Baugebiet liegt auf einem nach Südsüdwest abfallenden Hang zwischen 476 und 467 m üNN. Der Hang hat eine maximale Neigung von ca. 30%. Da der Hang möglicherweise zu Kriechbewegungen neigt (in unmittelbarer Nähe ist ein Hangrutsch bekannt), wurden als Vorbereitung der Planung mehrere Baugrunduntersuchungen<sup>1)</sup> beauftragt, in denen die Tragfähigkeit des Baugeländes untersucht wurde und die Anhaltspunkte für die Gründung der Gebäude liefern sollten. Die Untersuchungen können im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Bei der ersten Baugrunduntersuchung (Bericht vom 24.10.2011) wurden vorhandene Unterlagen und Gutachten ausgewertet, sowie Felderkundungen und Laborversuche ausgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden an der Oberfläche im Wechsel Kiese, Flinzmergel und alte Rutschmassen aufgeschlossen. Gemäß der Untersuchung, die auf den vorliegenden Baugrunderkenntnissen und darauf basierenden Standsicherheitsbetrachtungen basiert, weist das Hanggelände bei „günstigen“ Bodenverhältnissen ausreichende Standsicherheiten auf. Bei Vorliegen geologisch bedingten Trennflächen in den Tonen kann das Sicherheitsniveau auf einen kritischen Zustand absinken. Die bisher durchgeführten Inklinometermessungen bestätigen diese Betrachtungsweise. Eine grundsätzliche Bebauung von Teilbereichen ist demzufolge möglich, teilweise sind jedoch bestimmte Ausführungshinweise und Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit des Gesamthanges notwendig. Die übrigen Bereiche können lt. Untersuchung vorerst nicht freigegeben werden, für diese sind zusätzliche Untersuchungen erforderlich.

Im Gutachten wird eine Abgrenzung der jeweiligen Teilbereiche vorgenommen. Für die Bebauung mit Einfamilienhäusern werden die erforderlichen Ausführungshinweise und Bemessungswerte für Flachgründung auf steifen bindigen Böden bzw. Kiesen angegeben. Bei den Folgerungen für Leitungsverlegungen wird neben den Auflagerungsbedingungen auf die notwendige besondere Sorgfalt beim Verbau der Baugräben hingewiesen. Beim Einsatz eines

konventionellen Verbaues wie auch bei Auswahl des richtigen Grabenverbaugerätes ist die Hangsituation und die zusätzliche Erddruckbelastung zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig. Anfallendes Oberflächen- oder Dränwasser ist einer Vorflut zuzuleiten.

Bei der ergänzenden Baugrunduntersuchung für das Planungsgebiet und die Flurnummer 225 wurde festgestellt, dass das Hanggelände nur bei sehr günstigen Schichtwasserverhältnissen und in durch vorangehende Hangbewegungen noch ungestörten Bodenschichten Standsicherheiten über dem Bruchzustand aufweist. Dies ist im Planungsgebiet der Fall. In größeren Bereichen des Grundstückes mit der Flurnummer 225 dagegen kann bereits ein erhöhter Anstieg des Schichtwasserspiegels den Bruchzustand auslösen. Außerdem kann das Sicherheitsniveau bei Vorliegen geologisch bedingten Trennflächen in den Tonen auf einen kritischen Zustand absinken. Für diesen Bereich sind langsam ablaufende Kriechbewegungen anzunehmen.

Die bisher durchgeführten Inklinometermessungen bestätigen diese Betrachtungsweise.

Der bisher nicht zur Bebauung freigegebene Bereich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 225 (außerhalb des Planungsbereiches) kann nach den Untersuchungsergebnissen nur mit erhöhten Auflagen freigegeben werden.

## **5. Bauliche Nutzung, Planungsziele**

### **5.1 Städtebauliche Planungsziele**

Für das Gebiet „Am Steinlech“ wurde eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, die als Entscheidungsgrundlage für die weitere Stadtentwicklung in diesem Bereich dient. Der Umgriff dieser Rahmenplanung umfasst eine ca. 13,5 ha große Landschaftsfläche, die zwischen der Bebauung am Englbergweg im Osten, der Veldener Straße im Süden, der Wernstorfer Straße im Westen und der Pfarrfeldstrasse im Norden liegt.

Im Zuge der Rahmenplanung wurden städtebauliche, landschaftliche und ökologische Parameter untersucht und Vorschläge für Bauflächen und Baustrukturen, Erschließung, Erholungsflächen, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen aufgezeigt. Es wurde ein zukunftsorientiertes Ordnungssystem entwickelt, als Grundlage für die nachfolgende geordnete Entwicklung des Gebiets im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Planungszielen der Stadt. Die Bauleitplanung wird auf dieser Basis in einzelnen Schritten, nach dem jeweiligen Bedarf und der Verfügbarkeit der Grundstücke verwirklicht werden.

<sup>1)</sup> Baugrunduntersuchungen vom 24.10.2011 und 18.10.2013 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 09-15/6a „Südlich Pfarrfeldstraße - westlich Englbergweg – Teilbereich a“ wird für einen Teil dieses Gebiets eine verbindliche Bauleitplanung entwickelt.

Im Westen ist das Baugebiet begrenzt durch einen Nord-Süd-Grünzug, der das gesamt neue Gebiet "Am Steinlech" gliedert und für die notwendige Grünvernetzung sorgt.

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.

Durch das Heranrücken der Baukörper an die Straße wird eine spürbare räumliche Definition der Wohnstraße an der Talseite geschaffen. Ein straßenbegleitender, mit Bäumen bepflanzter nicht eingezäunter halbprivater Bereich steigert die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume und schafft einen abgestuften Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich.

Zudem ist es notwendig, die Erschließung des Hinterliegergrundstückes (Fl.Nr. 225) für die bisherigen Zwecke (Grünlandnutzung) sicherzustellen.

## 5.2 Festsetzungen zur Bebauung

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern und zwei Gartenhofhäusern vorgesehen. Aus dieser Planungskonzeption erfolgt die Festlegung als allgemeines Wohngebiet

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

Aufgrund der Topographie und der prominenten Lage hat die Bebauung einen hohen Schwierigkeitsgrad und Anspruch. Deshalb wurden die Festsetzungen entsprechend präzise und eng gefasst.

Mit einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,35 unter Einrechnung der Garagen ist die Bebauungsdichte in Bezug auf Nutzung, Lage und Umgebung angemessen.

Die Garagen sind in die an die Straße grenzenden Baukörper integriert, zusätzliche Stellplätze sind straßenseitig vorgelagert. Aufgrund der steilen Hanglage wurden auch die Terrassenbereiche genau festgesetzt um spätere und weitergehende Geländeänderungen auszuschließen.

### **Bauweise**

Die geplante Baustruktur besteht von West nach Ost abwechselnd aus jeweils einem straßenseitig zwei- und talseitig dreigeschossigen Haus (Bauteil 1) an der Straße und einem in der Höhe gestaffelten,

Gartenhofhaus mit zwei Bauteilen. Bauteil 2 liegt an der Straße und ist straßenseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig. Das Bauteil 3 ist in seiner Höhenentwicklung nach unten versetzt und talseitig zweigeschossig. Mit der Baukörperanordnung wird eine hofartige, nach Südwesten geöffnete Situation geschaffen. Durch die Höhenstaffelung entsprechend der Hangneigung werden eine ideale Besonnung und ein optimaler Ausblick erreicht. Aufgrund dieses Planungskonzeptes im Zusammenhang mit den eng gefassten überbaubaren Flächen wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

### **Abstandsflächen**

Die Gebäude sind zusammengebaut, der südliche Bauteil 3 des Gartenhofhauses ist als grenzständige Bebauung vorgesehen. Zur Nachbarbebauung außerhalb des Bebauungsplanbereiches sind die Abstandsflächen eingehalten.

### **Gestaltungsfestsetzungen**

Analog zum westlich angrenzenden Bebauungsplan werden Flachdachbaukörper festgesetzt, die sich entsprechend der Hangneigung abstaffeln. Die Dachneigung wird auf 3% begrenzt, um flach geneigte Dächer auszuschließen. Um zur Umsetzung des o.g. Planungskonzeptes eine einheitliche Gestaltung des Dachrandes zu erzielen, wurden umlaufende Attiken zwingend vorgeschrieben.

Die Dächer sind als begrünt festgesetzt, was entsprechend dem Beschluss des Umweltsenats der Stadt Landshut der Umsetzung der städtischen Biodiversitätsstrategie dient. Zudem dient die Dachbegrünung der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Hinblick auf die Einleitung in die Kanalisation.

Ebenfalls zur Umsetzung des o.g. Planungskonzeptes wurden für die Fassaden mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung Festsetzungen zur Materialität und zur Farbgebung getroffen.

## **6. Bodenordnung**

Das Planungsgebiet erstreckt sich nur über ein Grundstück, deshalb sind keine bodenordnerischen Maßnahmen durchzuführen.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Pfarrfeldstraße aus.

Eine von der Pfarrfeldstraße aus in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegverbindung in der westlich an die neu geplante Bebauung anschließenden Grünfläche soll zukünftig die fußläufige Vernetzung des in der Rahmenplanung „Am Steinlech“ untersuchten Gesamtbereichs, der abschnittsweise einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt werden soll, mit der Umgebung sicherstellen.

Das Planungsgebiet ist über die in unmittelbarer Nähe gelegene Haltestelle der Stadtbuslinie 7 an den ÖPNV angeschlossen.

Durch die Teilung der Fl.Nr. 225, Gem. Berg ob Landshut in zwei Teile ist die neu entstandene Fl.Nr. 225 nicht mehr direkt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich. Im Bebauungsplan ist die Erschließung dieser Fläche für die bisher dort stattfindende Nutzung (Grünland) wieder herzustellen.

Dies geschieht mit der Festsetzung einer Fläche westlich der geplanten Bebauung als öffentliche Grünfläche im ausreichenden Maß.

## **7.2 Versorgungsanlagen**

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung, sowie die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

## **7.3 Schmutzwasser, Regenwasser, Sickerwasser**

Da das anfallende Regenwasser (und gegebenenfalls auch das anfallende und vorzubehandelnde Schichtenwasser und das Sickerwasser aus Dränageleitungen) wegen der Hangrutschgefahr nicht an Ort und Stelle versickert werden darf, erfolgt die Abwasserentsorgung einschließlich des Sickerwassers über die bestehenden Kanäle in der Pfarrfeldstraße im Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserleitung getrennt). Bei der Einleitung in die öffentlichen Kanäle ist die Rückstauenebene zu beachten.

Für die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers, für die Bauteile II und III auch des Niederschlagswassers, ist folgendes zu beachten:

Sämtliche Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene sind nach DIN 1986-100 gegen Rückstau zu sichern (Rückstauenebene ist die Höhe der Straßenoberkante an der Einleitungsstelle des Hausanschlusskanals in den öffentlichen Kanalsammler).

Die Abwasserbeseitigung von Entwässerungsgegenständen unterhalb der Rückstauenebene kann z.B. durch automatisch arbeitende Hebeanlagen mit Druckleitungsschleife über der Rückstauenebene erfolgen.

Das Sickerwasser muss vorher in einem belüfteten Sammelschacht aufgefangen und mittels Pumpen und Druckleitungsschleife über der Rückstauenebene dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Diese Maßnahme ist erforderlich, um die zu erwartenden Ausfällungen aus dem Sickerwasser und die daraus entstehende Betriebsstörung im öffentlichen Kanalnetz zu minimieren. Die Ausführung dieser Anlagen muss mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

## **7.4 Belange der Feuerwehr**

### **Löschwasserversorgung**

Die Abdeckung des Grundschatzes 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, da die Pfarrfeldstraße als Aufstellfläche dient.

### **Feuerwehrezufahrt**

Sämtliche geplanten Gebäude liegen unmittelbar an der Pfarrfeldstraße. Der Abstand von einer Feuerwehzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt damit unter 50m.

## **7.5 Weitere Infrastruktur**

Da das Plangebiet einen inselartigen Bereich innerhalb bestehender Bebauung darstellt sind ausreichende Versorgungseinrichtungen vorhanden. Es liegt im Einzugsbereich des Montessori-Kinderhauses am Felix-Meindl-Weg und der Karl-Heiß-Grundschule Achdorf. Mit der Anbindung an das städtische Busnetz sind sämtliche weiterführende Schulen einfach zu erreichen. Einzelhandelsnutzungen sind in größerer Auswahl im Bereich Innere Münchner Straße und Wittstraße situiert. Die Innenstadt mit ihren zahlreichen und vielfältigen Einzelhandelsangeboten ist in relativ kurzer Entfernung ebenfalls mit den Stadtbuslinien zu erreichen.

Laut Raumordnungskataster verläuft im Planungsgebiet die Richtfunkverbindung „Kröning - Klausenberg MXB 390 - MXR 817“ der Fa. D2 Vodafone. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ wurde diese Richtfunkverbindung bereits untersucht. Aufgrund der Höhenlage der Richtfunkverbindung wurden keine diesbezüglichen Probleme für die Bebauung festgestellt. Zudem sind Richtfunkverbindungen nach Aussage der Bundesnetzagentur regelmäßig erst ab einer Höhe von 20m über Grund zu erwarten. Da im vorliegenden Bebauungsplan für kein Gebäude eine Wandhöhe von über 6,30m ab OK Straße zulässig ist, kann ein Konflikt mit der vorhandenen Richtfunkstrecke ausgeschlossen werden.

## **7.6 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.

## 8. Schallschutz

Bezüglich evtl. notwendiger Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärm wurde im September 2014 eine Verkehrszählung durchgeführt. Ergebnis war, dass auf der Pfarrfeldstraße täglich 819 Kraftfahrzeuge, davon 30 LKWs, zu erwarten sind. Aufgrund dieser niedrigen Zahlen ist nicht davon auszugehen, dass Schallschutzmaßnahmen aufgrund von auftretendem Verkehrslärm notwendig sind.

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. 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 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  $\leq 50$  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.

## 9. 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.

## 10. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zutage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Emissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen

Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen, nicht ausgeschlossen sind. Diese werden als hinnehmbar betrachtet.

## **12. Altlasten und Kampfmittel**

Im Planbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle bekannt. Ebenso bestehen keine Verdachtsmomente auf im Planungsgebiet vorhandene Kampfmittel.

## **13. Grünordnung und Freiraum**

### **13.1 Bestand und Umgriff**

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Der gesamte Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist ein wesentlicher Baustein im System der innerstädtischen Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung. Dementsprechend wird bei der Entwicklung des Gesamtgebietes auf eine qualitätsvolle Grünvernetzung und Fußwegeanbindung geachtet.

### **13.2 Planung und Festsetzungen**

Der BBP 09-15/6a schließt südlich an die Pfarrfeldstraße an und grenzt im Westen an bestehende Bebauung. Im Süden wird langfristig weitere Bebauung anschließen, die durch geplante öffentliche Fußwege und Grünzüge angebunden wird.

Durch die Festsetzung nicht einzäunbarer privater Freiflächen mit einer Baumreihe (4 Bäume der Art *Pyrus calleryana* 'Chanticleer') wird eine Einbindung des Baugebiets an die südliche Seite der Pfarrfeldstraße erzielt. Unter der Baumreihe können Besucherstellplätze angeboten werden. Wertstoffsammelstellen können in die Baumreihe integriert werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

### **13.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 543 m<sup>2</sup>. Da im Geltungsbereich keine geeigneten Flächen vorzuweisen sind, ist der

Ausgleich über Ökokontoflächen im Bereich Tal Josaphat in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu erbringen.

In den Geltungsbereich wurde ebenfalls integriert die Fl.Nr. 316/74, Gem. Achdorf.

Dieses Grundstück dient als Ausgleichsfläche für die in einer Bauvoranfrage positiv beschiedene Bebauung auf der Fl.Nr. 316/97.

Es war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 09-15/2a „Südlich Pfarrfeldstraße – Teilbereich a“, wurde dort aber lediglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die fehlende Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird nun durch Aufnahme in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit entsprechender Festsetzung korrigiert.

#### **14. Oberbodensicherung, Entsorgung von Bodenmaterial**

Da sich im Bereich der geplanten Bebauung 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.

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Demgegenüber ist eine Verwertung von organischen Böden und Torf in Gruben nach den Vorgaben der Wasserwirtschaft nicht zulässig. Entsprechendes ist bei Aushubarbeiten und Planungen zu berücksichtigen.

#### **15. Auswirkung der Planung**

Da es sich bei der Neuplanung nur um vier zusätzliche Einfamilienhäuser handelt, sind die Auswirkungen durch die Anzahl der Neubewohner zu vernachlässigen. Die übrigen Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht unter Ziff. 6 behandelt.

## 16. Flächenaufstellung

<b>Geltungsbereich</b>	<b>2387 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>	<b>1.654 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbeflächen</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

### Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	
Fußweg	257 m <sup>2</sup>	
Radweg	0 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche (ohne Ausgleichsfläche)	143 m <sup>2</sup>	
Ausgleichsfläche (öffentlich)	333 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0 m <sup>2</sup>	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)	0 m <sup>2</sup>	
Versorgungsfläche	0 m <sup>2</sup>	
Gewässerfläche	0 m <sup>2</sup>	
	<b>733 m<sup>2</sup></b>	<b>733 m<sup>2</sup></b>

### Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	586 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	736 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (privat)	0 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	240 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports+Terrassen	92 m <sup>2</sup>	
Wertstoff/Müll	0 m <sup>2</sup>	
	<b>1.654 m<sup>2</sup></b>	<b>1.654 m<sup>2</sup></b>

### Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

**GRZ**

	586 m <sup>2</sup>	
	1.654 m <sup>2</sup>	= <b>0,35</b>

### Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

**GRZ**

	918 m <sup>2</sup>	
	1.654 m <sup>2</sup>	= <b>0,55</b>

### Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

**GFZ**

	1.370 m <sup>2</sup>	
	1.654 m <sup>2</sup>	= <b>0,83</b>

### Parzellengrößen:

Parzelle 1	374 m <sup>2</sup>	Parzelle 3	374 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	357 m <sup>2</sup>	Parzelle 4	549 m <sup>2</sup>

<b>Anzahl der öffentlichen Stellplätze</b>	<b>0</b>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>	<b>12</b>

**Ausgleichsflächen:**

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	(Eingriffsfläche: 1811 m <sup>2</sup> , Faktor 0,3)	<b>543 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich	0 m <sup>2</sup>	
Faktor	1	
<hr/>		
Ausgleichsfläche intern anrechenbar		<b>0 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche extern tatsächlich	0 m <sup>2</sup>	
Faktor	0	
<hr/>		
Ausgleichsfläche extern anrechenbar		<b>0 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche aus Ökokonto		<b>543 m<sup>2</sup></b>

**17. Rechtsgrundlagen**

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 08.05.2015  
 Stadt Landshut

Landshut, den 08.05.2015  
 Baureferat

Rampf  
 Oberbürgermeister

Doll  
 Ltd.-Baudirektor