

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 9 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-80 „Greimethof-Ost“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

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 Münchnerau südlich der Straße Münchnerau städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden soll. Von Grundstückseigentümerseite ist beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 17 der Gemarkung Münchnerau, auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Fläche ein Wohngebäude zu errichten. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut, speziell die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung stellt eine bereits vorhandene Siedlungserweiterung südlich der Straße Münchnerau dar. Neben einzelnen Hofstellen und dem nahen Gewerbebetrieb im Osten finden sich in den umliegenden Bereichen überwiegend Wohnnutzungen wieder. Eine im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet klassifizierte Fläche soll daher nun in der Überplanung als Allgemeines Wohngebiet (WA), insbesondere unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange, entwickelt werden. Diese Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Bebaubare Grundstücke sind im Bereich der Stadt Landshut nur noch in geringem Umfang vorhanden. Eine Stärkung der Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Landshut entspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits mit „MD“ für Dorfgebiet sowie am Hessengraben teilweise als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Das Deckblatt Nr. 9 wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im rechtswirksamen Landschaftsplan wird das Plangebiet als Siedlungsfläche sowie am Hessengraben teilweise als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 21.12.1979 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10-80 "Greimethof Ost" sieht für den im Plan dargestellten Änderungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Die nachrichtlich eingetragene 110kV Hochspannungsleitung existiert zwar auch heute

noch, nimmt jedoch augenscheinlich einen geringfügig anderen Verlauf, sodass nur mehr der südliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitung zu liegen kommt.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zwar wird die Art der baulichen Nutzung von landwirtschaftlicher Nutzung auf allgemeines Wohnen geändert, im Vergleich zur Gesamtfläche des Bebauungsplanes stellt dies jedoch keine erhebliche Minderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. Erhöhung der allgemeinen Wohngebiete dar. Das Maß der baulichen Nutzung wird erhöht, im Vergleich mit dem Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet insgesamt jedoch ebenfalls nur in unerheblichem Maße. Es werden 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 lediglich Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen wird. 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

Mit dem Bauvorhaben wird ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Grundstück einer Einfamilienhausbebauung zugeführt. Durch die Festsetzung des Hessengrabens als Entwässerungsgraben, privaten Grünflächen und Baumpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Geplant ist, drei bestehende Linden am Hessengrabenrand aus Gründen des Gewässerunterhalts zu entfernen bzw. innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen oder neu zu pflanzen. Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge vermeidet Versiegelung und wirkt minimierend. Der durch das Baurecht verursachte Eingriff kann somit kompensiert werden, sodass kein Ausgleich zu leisten ist.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Landshuter Westen im Stadtteil Münchnerau und umfasst ca. 1.000 m². In seiner annähernd dreieckigen Form liegt es eingespannt zwischen der Straße Münchnerau im Nordwesten, dem Hessengraben im Südwesten und der bestehenden Einfriedung des Nachbargrundstücks im Osten. Dabei findet sich der Hessengraben nur teilweise innerhalb des Planungsgebietes wieder, da die westliche Böschung außerhalb des Geltungsbereiches auf Privatgrund zu liegen kommt. Südwestlich des Planungsgebietes beginnt das Trinkwasserschutzgebiet Siebensee.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände fällt in der Fläche vom Niveau der angrenzenden Straße Münchnerau (395,25 NN) nach Süden hin auf bis zu 393,60 NN ab. Nach Südwesten hin senkt sich das Gelände über die bestehende Böschung des Hessengrabens bis zur Sole des Hessengrabens auf rund 393,00 NN ab. Geologisch besteht der Untergrund der Planungsfläche im Wesentlichen aus alluvialen Schottern des Isartales. Darüber lagern Auelehme in wechselnder Mächtigkeit. Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut und wird derzeit als extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche genutzt. In der unmittelbaren Umgebung findet sich westlich jenseits des Hessengrabens ein zweigeschossiges

Einfamilienhaus (E+D) mit steilem Satteldach (46-50°) wieder. In nördlicher Richtung, jenseits der Erschließungsstraße Münchnerau, befinden sich mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (II+D) mit Satteldach und einer Grundfläche von ca. 225 m². Diese Wohnbebauung wurde gänzlich in offener Bauweise vorgesehen. Östlich schließt das Gelände einer Gewerbelagerei an. Südlich sind vor allem landwirtschaftliche Nutzungen im Anschluss an die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Hessengrabens bzw. des Klötzlmühlbachs mitsamt dem dort befindlichen Düker etabliert.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich bzw. im Bereich des Hessengrabens als Abflussgerinne für hoch anstehendes Grundwasser genutzt. Im Geltungsbereich findet sich junger Baumbestand in Form von drei Linden wieder. Im Planungsbereich selbst sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Südlich grenzt das entlang des Klötzlmühlbachs ausgewiesene FFH-Gebiet an.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

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

Die vorliegende Planung ermöglicht die Bebauung mit einem Einfamilienhaus, orientiert an der bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung südlich der Straße Münchnerau und eine an dieser Stelle städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlung, die u.a. durch Ausrichtung und abnehmende Baudichte den Ortsrand des Stadtteils Münchnerau bzw. den Übergang zu den südlich anschließenden Gehölz- und Grünstrukturen ausbilden und gleichzeitig die Zugänglichkeit zum Hessengraben für Gewässerunterhaltsmaßnahmen erlauben soll.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird von der im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung als landwirtschaftliche Nutzfläche abgewichen, um bezüglich der Art der baulichen Nutzung, den in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen und der im Flächennutzungsplan vorformulierten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Wohnraumschaffung Rechnung zu tragen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung des Plangebietes ist auf einer Parzelle mit einer Grundfläche von insgesamt 157m² bzw. einer Geschossfläche von 234m², verteilt auf einen von Baugrenzen und Baulinien umschlossenen Hauptbaukörper bzw. Nebenbaukörper geplant. Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,22 bzw. eine GFZ von 0,33. Die Planung orientiert sich auch hinsichtlich Höhenentwicklung und Geschossigkeit an der umgebenden Bestandsbebauung und wird für den Hauptbaukörper auf max. 2 Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschoss) bei einer max. Traufwandhöhe von 4,50 m bzw. für die Garage auf max. 1 Vollgeschoss bei einer max. Traufwandhöhe von 2,75 m, jeweils gemessen an der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die nächstgelegene Straßentrasse festgelegten Gelände im Mittel, festgeschrieben. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde auf 1 begrenzt, da die zur Verfügung stehenden Erschließungsflächen nicht ausreichend dimensioniert sind, um gesteigerte, insbesondere ruhende Verkehre im Plangebiet selbst abwickeln zu können. Unter Ziff. 2 der Festsetzungen durch Text wird Regelung über die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen, insbesondere erdgeschossige Überdachungen von

Freibereichen und Balkone, südlich und westlich außerhalb der Baugrenzen getroffen, um Übergangsräume zwischen Garten- und Wohnraum und eine höhere Wohnqualität zu ermöglichen.

4.2.3 Bauweise

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Größe der Baufenster wurde gewählt, um die Umgebungssituation mit aufzunehmen und einen Übergang zu den angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen zu ermöglichen. Der aus Gründen der Gewässerunterhaltung benötigte Pflegeweg schränkt die bauliche Nutzung der Parzelle Richtung Süden erheblich ein, weshalb die Lage der Baufenster nahe der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in der entlang der Erschließungsstraße vorhandenen Art und Weise angeordnet wurde. Dem städtebaulichen Konzept in der Umgebung folgend wird ergänzend Einzelhausbebauung vorgesehen.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes findet keine Überlappung von Abstandsflächen (ohne Garagen) statt. Die Belüftung und Belichtung des Gebäudes ist gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild zu erreichen und das städtebauliche Konzept in höherem Maß ablesbar zu machen, wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung die Dachform und Firstrichtung festgesetzt sowie die Dachneigung der Baukörper aus den im Umkreis, südlich der Straße Münchnerau vorhandenen Bestandsbauten ermittelt und auf 45-50° festgeschrieben. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen wurden darüber hinaus detaillierte Festsetzungen zu Einfriedungen Teil des Bebauungsplanes.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

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. Die Eingrünung erfolgt entsprechend mit autochthonen, dem Standort angepassten Laub- und Obstbäumen gemäß der dieser Begründung beiliegenden Pflanzliste und kann durch die Pflanzung heimischer Hecken ergänzt werden. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Stadtwerke Landshut (Elektro Wasser, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen gem. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten. Vom vorhandenen Baumbestand entlang des Hessengrabens werden drei Linden als zu entfernen festgesetzt, da diese auf dem künftig zur Pflege und Unterhaltung des Hessengrabens bzw. des Klötzlmühlbachtüfers benötigten Pflegeweg zu liegen kommen und in Abwägung mit den Belangen des Gewässerunterhalts nicht an ihrem derzeitigen Standort verbleiben können. Für diese zu entfernenden Bäume werden innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Ersatzpflanzungen in gleicher Anzahl und Qualität vorgesehen bzw. können die drei zu entfernenden Linden auch auf diese Baumstandorte versetzt werden. Der dauerhafte Erhalt der Funktionsfähigkeit und Qualität der vorgesehenen Grünordnung wird durch eine entsprechende Festsetzung in der vorliegenden Planung verankert. Der Pflegeweg ist wie die privaten Verkehrsflächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen unter Ziff. 3 in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche oder wassergebundene Decke auszuführen. Dies dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet, zum Schutz des Bodens und zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen. In diesem Sinne wirkt sich auch die Festsetzung, dass außerhalb der vorgesehenen

Bauräume Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig sind positiv aus. Siehe dazu auch die Veröffentlichung des Landesamtes für Wasserwirtschaft: Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen (LfW, Stand Juni 2000). Darüber hinaus wird der Hessengraben als solcher im Bestand festgesetzt und als Lebensraum für Flora und Fauna gesichert. Daneben dienen auch die vorliegenden Festsetzungen zu Einfriedungen einer möglichst harmonischen Gestaltung des Straßenraums und Integration der Neubebauung in die Umgebung.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss der Parzelle an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr) erfolgt umgebungstypisch über die bestehende, unmittelbar angrenzende Straße Münchnerau. Die vorgesehene Grundstückszufahrt kommt dabei im Nahbereich eines Straßenlaternenstandorts zu liegen. Die in der vorliegenden Planung vorgesehene Grundstückszufahrt ermöglicht eine Beibehaltung des bisherigen Standorts der Straßenlaterne und lässt keine Umbaumaßnahmen an der bestehenden Straße Münchnerau erwarten. Für das vorliegend geplante Einfamilienhaus kann eine Regelung hinsichtlich der Kostentragung für den Fall, dass eine Versetzung der Straßenlaterne beantragt bzw. Umbaumaßnahmen an der Straße Münchnerau notwendig werden sollten, zeit- und verursachungsgerecht in einem nachgeordneten Verfahren getroffen werden. Der ruhende Verkehr kann durch hinreichende Festsetzung von privaten Verkehrsflächen bzw. einer Doppelgarage auf Privatgrund entsprechend den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf 1 bewältigt werden. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 11 über die nahe Haltestelle Münchnerau sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen (Trennsystem). Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Hinsichtlich der Gasversorgung liegt das Plangebiet außerhalb der Versorgungsgrenzen der Stadtwerke Landshut. Im laufenden Verfahren wurden keine Hinweise auf einen möglichen Anschluss an das Gasversorgungsnetz privater Versorger bekannt. Im vorliegenden Geltungsbereich befinden sich keine Ver- oder Entsorgungsleitungen. Im Bereich der Straße Münchnerau dagegen sind in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut vorhanden (Wasser, Elektro). Außerdem liegt in der Straße Münchnerau die Kanalisation (Trennsystem). 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 Bereich der Straße Münchnerau. 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. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist damit gegeben.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

Der Stadtteil Münchnerau verfügt mit dem Kindergarten St.Peter und der im Stadtteil West gelegenen Grundschule Carl-Orff bzw. dem Hans-Leinberger-Gymnasium über wohnortnahe Infrastruktureinrichtungen. Die Nahversorgung wird über die im Gewerbegebiet Münchnerau vorhandenen Einzelhändler sichergestellt.

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 raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung Erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu 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). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde keine Bodenuntersuchung im Planungsgebiet vorgesehen. Auf Grund der Tatsache, dass auf den benachbarten Grundstücken bereits Bebauung etabliert ist, kann im Hinblick auf die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich auch für die vorliegend geplante Bebauung gegeben ist und tragfähiger Untergrund zu erwarten ist.

Um jedoch genaue Aufschlüsse über die in diesem Bereich erfahrungsgemäß heterogenen Bodenverhältnisse sowie zu den ggf. daraus folgenden Anforderungen an die geplante Bebauung zu erhalten, wird empfohlen, für das 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. In benachbarten Baugebieten liegen diesbezüglich Aufschlüsse vor. Im Ergebnis muss damit gerechnet werden, dass auf Grund der Bodenverhältnisse Maßnahmen zur zusätzlichen Gebäudegründung und zur Vermeidung von Setzungen erforderlich werden können, um die Standsicherheit der zukünftigen Bebauung dauerhaft gewährleisten zu können.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

In Folge des verheerenden Hochwasserereignisses 2013 wurde durch das Wasserwirtschaftsamt auch das Überschwemmungsgebiet für den südlich des vorliegenden Planungsgebietes verlaufenden Klötzlmühlbach neu berechnet. Im Ergebnis kommt der Geltungsbereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Klötzlmühlbachs zu liegen, wo Neubaugebiete grundsätzlich nur zugelassen werden können, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt herbeigeführt. Im Ergebnis wurde es im vorliegenden Fall für vertretbar erklärt, das vorliegende Planungsgebiet aus folgenden Gründen keinen Nutzungseinschränkungen zu unterwerfen: Es handelt sich vorliegend lediglich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Zwar sieht der ursprüngliche Bebauungsplan für den vorliegenden Geltungsbereich lediglich landwirtschaftliche Nutzfläche vor, die Deckblattänderung zu Gunsten eines allgemeinen Wohngebietes war aber bereits vor Bekanntwerden des Überschwemmungsgebietes soweit fortgeschritten, dass faktisch Baurecht bestand, weshalb auch die Gefahr eines Präzedenzfalls ausgeschlossen werden kann. Außerdem beschränkt sich das neu geschaffene Baurecht lediglich auf ein Einfamilienhaus für das zudem durch die Planungsbegünstigten funktionsfähiger Retentionsraum auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 295/7 und 295/9 der Gemarkung Münchnerau als Ausgleich zur Verfügung steht. In einem dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Verfahren kann folglich neben einer Baugenehmigung eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erreicht werden. Die dazu erforderlichen Nachweise, insbesondere benötigte Ausgleichsfläche, sind in Absprache mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt vom Bauherrn zu erstellen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weist in hinreichender Art und Weise textlich auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung bzw. die Rahmenbedingungen des dazu vorgeschalteten Antragverfahrens für die Realisierung der vorliegend geplanten Bebauung hin.

Das Planungsgebiet liegt im Isartal und daher innerhalb eines als wassersensibel eingestuftem Bereiches. Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und

Überspülungen kommen. Die westliche Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Planungsgebietes wird vom Hessengraben markiert, der als örtliche Vorflut für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses dient. Der Wasserstand des Hessengrabens wird vor allem durch den Grundwasserstand bestimmt, welcher wiederum in Abhängigkeit vom Wasserstand der Isar variieren und zu Wasserrückstau führen kann. Erfahrungsgemäß ist im Bereich Münchnerau mit hohen Grundwasserständen, auch bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Es wird daher in den Hinweisen durch Text empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise auszuführen.

Das Planungskonzept sieht als primäre Lösung vor, unbelastetes Dach- oder Oberflächenwasser über die belebte Oberbodenzone auf dem Grundstück selbst zu versickern. Dies ist bei Einhaltung der Randbedingungen aus der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut erforderlich. 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.

Der Stadtteil Münchnerau wird im Trennsystem entwässert. Soweit die Versickerungsmöglichkeiten nicht wie oben ausgeführt umsetzbar sind, ist die Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation der Stadtwerke notwendig und möglich. Für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden. Nebenbestimmungen bezüglich einer darüber hinaus erforderlichen Rückhalteeinrichtung können nicht ausgeschlossen werden und bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die technische Ausstattung von Rückhalteeinrichtungen ist grundsätzlich vom Bauherrn eigenverantwortlich nachzuweisen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Siebensee. Aufgrund der Nähe des künftigen Baugrundstücks zum Trinkwasserschutzgebiet sind wasserrechtliche Nebenbestimmungen jedoch nicht ausgeschlossen und dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

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 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

Der Abstand der geplanten Wohnbebauung zum nordöstlich gelegenen, bestehenden nächsten Gewerbebetrieb beträgt ca. 35 Meter. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist dies noch ausreichend, um mögliche Lärmkonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden. Für die unmittelbar benachbarten Flurnummern 19, 20 und 21 der Gemarkung Münchnerau wurde im Laufe des vorliegenden Änderungsverfahrens eine Baugenehmigung für den Neubau zweier Lagerhallen zum Zwecke der Lagerung von sperrigen Gütern (keine Gefahrenstoffe) inkl. Betriebszeitenregelung von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr erteilt, die aktuell jedoch abgelaufen ist und nicht verlängert wurde. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist selbst unter Berücksichtigung von Art und Umfang der genehmigten Lagerhallennutzung davon auszugehen, dass keine Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung auftreten.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht ausgeschlossen. Auf diese wird im Bebauungsplan hingewiesen – sie werden als hinnehmbar eingestuft.

7.3 110 kV Leitung der DB-Energie

Südlich streift der Schutzstreifen einer 110-kV-Leitung der DB-Energie den vorliegenden Geltungsbereich. Einschränkungen hinsichtlich der vorliegend geplanten Nutzung wurden im Laufe des Verfahrens nicht bekannt und sind auf Grund der bereits im selben Abstand entstandenen bzw. bestehenden Wohnnutzung auch nicht zu erwarten.

8. Kampfmittel und Altlasten

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Kampfmittel oder Altlasten vorhanden sind. Weder wurde im Laufe des Verfahrens dahingehend etwas bekannt, noch hat die historische Recherche hierfür Anhaltspunkte ergeben.

9. Bodenordnung

In der vorliegenden Planung werden gem. Einschrieb in der Planzeichnung Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Dies liegt an der Notwendigkeit von Gewässerunterhaltsmaßnahmen begründet, die in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden müssen, um die Funktionalität des Hessengrabens und des Klötzlmühlbachdükers aufrecht erhalten zu können und Wasserschäden an den umliegenden Gebäuden vermeiden zu können. Dafür wurde in der vorliegenden Planung eine Fläche für einen befahrbaren Pflegeweg vorgesehen, der als Schotterrasenstreifen diesem Zweck gerecht werden soll und durch ein Geh- und

Fahrtrecht zu Gunsten der Stadt Landshut vor Satzungsbeschluss auf ganzer Länge des Hessengrabens südlich der Straße Münchnerau dinglich gesichert wurde.

10. Bodendenkmalschutz

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

Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung von einem Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegung von 3 Einwohnern pro Einfamilienhaus ist mit einem Zuzug von insgesamt 3 Personen zu rechnen.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich			1.024 m²
Nettobauland			720 m²
Private Flächen:			
Grundfläche Bebauung		117 m ²	
private Grünfläche		305 m ²	
private Grünfläche (Pflwegeweg)		208 m ²	
private Verkehrsfläche		50 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports		40 m ²	
Hessengraben		304 m ²	
		1.024 m²	1.024 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ	157 m ²		
	720 m ²	=	0,22

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ	207 m ²		
	720 m ²	=	0,29

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ	234 m ²		
	720 m ²	=	0,33

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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) 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 09.12.2015
STADT LANDSHUT

Landshut, den 09.12.2015
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 3)

Baumpflanzungen Straßenraum

Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 16-18

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Baumpflanzungen Hausgarten

Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 16-18

Tilia cordata	Linde
---------------	-------

Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

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

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
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
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt