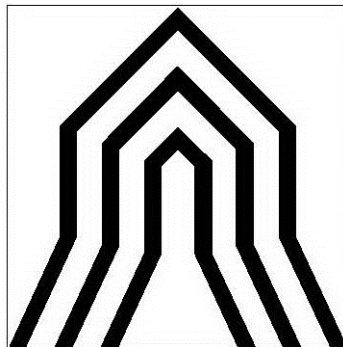


**Stadt  
Landshut**



**Bebauungsplan Nr. 08-26**  
Südlich Hagrainer Straße

Begründung

zum Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan

**STADT LANDSHUT**

**REG.BEZIRK NIEDERBAYERN**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>3</b>
2.1.	Flächennutzungsplan .....	3
2.2.	Verfahren .....	3
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS .....</b>	<b>4</b>
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung.....	5
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>5</b>
4.1.	Allgemein .....	5
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung .....	5
4.3.	Erschließung .....	7
4.4.	Grünordnung.....	8
<b>5.</b>	<b>ERNEUERBARE ENERGIEN.....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>ALTLASTEN.....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>DENKMALPFLEGE.....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>12</b>

## 1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“ umfasst einen Bereich von insgesamt 3 neuen Bauparzellen und zwei bereits bestehenden Wohngebäuden. Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung Geltungsbereich (gelb gestrichelt)

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist die bestehende Bebauung sowie die angrenzenden bebauten Flächen als Wohngebiet ausgewiesen. Die Flächen der geplanten Parzellen sind als gliedernde Grünflächen dargestellt. Die Grünflächen werden überplant, da hier aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung (Hagrainer Straße, Privatweg) ohne Erschließungsaufwand Bauflächen im Bereich bestehender Bebauung realisiert werden können. Dadurch wird eine Nachverdichtung bzw. die Nutzung innerörtlicher Flächenressourcen erreicht und somit vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans entsprochen.

### 2.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20000 m<sup>2</sup> beträgt und es sich um Nachverdichtung bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

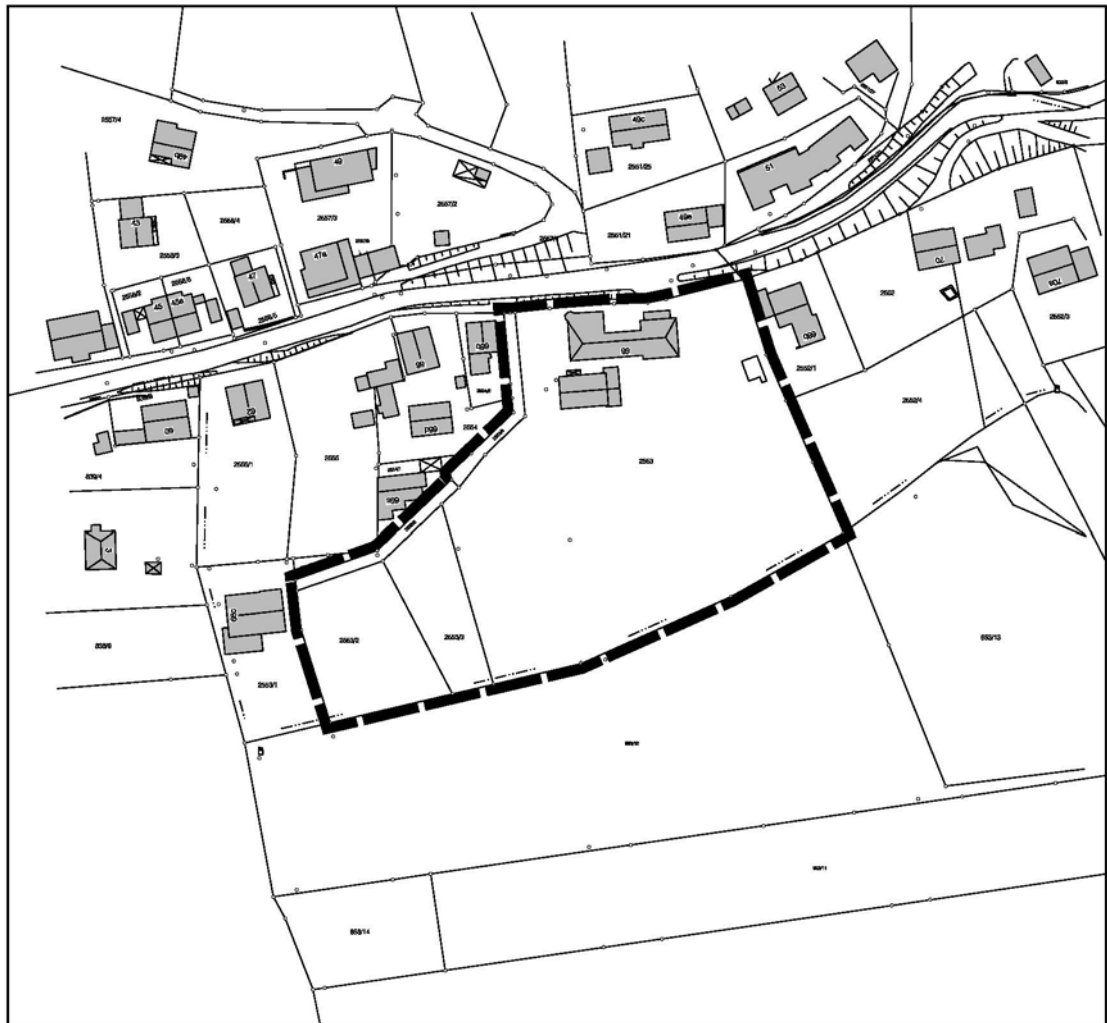
Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **3.    BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS**

#### **3.1.    Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich des Stadtgebiets und umfasst ca. 9280 m<sup>2</sup>. Es betrifft die Flurstücke 2553, 2553/2, 2553/3, 2553/5 und 2553/6 der Gemarkung Landshut und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Hagrainer Straße, gegenüberliegend bestehende Bebauung
- im Westen, Nordwesten und Osten durch bestehende Bebauung.
- im Süden und Südosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen



Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte des Vermessungsamts mit Darstellung des Geltungsbereichs, Maßstab 1:2000

### **3.2.    Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Gelände des Änderungsbereichs fällt nach Norden zur Hagrainer Straße hin ab mit einer Neigung. Im Änderungsbereich befinden sich zwei bestehende Wohngebäude mit 6 bzw. 2 Wohneinheiten und Krüppelwalmdächern.

Die Umgebungsbebauung weist Wohngebäude in unterschiedlichen Größenordnungen und Bauweisen auf. Bezüglich Dachformen sind Flachdächer, steile, flache und auch asymmetrischen Satteldächer und Krüppelwalmdächer zu finden.



Dachlandschaften in der Hagrainer Straße

## **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.

### **4.2.    Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.2.1.    Art der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der Bebauung des gesamten Quartiers.

#### **4.2.2.    Maß der baulichen Nutzung**

Für die bestehenden Gebäude werden Baufenster festgesetzt und Festsetzungen getroffen, die dem Bestand entsprechen. (Parzellen 1 und 2).  
Zusätzlich werden 3 neue Bauparzellen für 3 weitere Wohngebäude mit Satteldächern (25° - 30°) festgesetzt. Südwestlich der bestehenden Wohngebäude werden

die Parzellen 3 und 4 mit jeweils 3 Vollgeschossen festgesetzt, da aufgrund des steilen Geländes (siehe Schnitte A-A und B-B) hier die Geschosse nur teilweise genutzt werden können. Das geplante Gebäude östlich des Gebäudebestands wird mit 2 Vollgeschossen geplant. Entsprechende Festsetzungen werden zu GRZ und GFZ getroffen. Die Zahl der Wohneinheiten wird für die geplanten Gebäude jeweils auf 1 WE und eine Einliegerwohnung mit maximal 50 m<sup>2</sup> begrenzt, da hinsichtlich der Stellplatzsituation nur eingeschränkte Möglichkeiten bestehen.



Bestehende Gebäude im Geltungsbereich, oben an der Hagrainer Straße, unten im rückwärtigen Bereich.



Die zulässige Wandhöhe wird bei Parzelle 1 und 2 dem Bestand angepasst. Bei Parzelle 3 und 4 wird für die talseitig dreigeschossigen Gebäude mit 9,0 m festgesetzt, bei Parzelle 5 genügen für zwei Vollgeschosse 6,5 m.

#### **4.2.3. Bauweise und Abstandsflächen**

Auf der Grundlage der bestehenden und umgebenden Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, es gelten die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgesehenen Abstandsflächenregelungen.

#### **4.3. Erschließung**

##### **4.3.1. Straßenerschließung**

Die bestehende Erschließungssituation mit Zufahrt über die Hagrainer Straße wird beibehalten.

Die Parzellen 3 und 4 werden über einen bestehenden Privatweg erschlossen.

##### **4.3.2. Abwasser**

Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen.

##### **4.3.3. Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung**

- a) Die Versickerung von Niederschlagswasser hat so zu erfolgen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- b) Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Bodenverhältnisse zu prüfen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass das von Versickerungsanlagen stammende Wasser nicht an undurchlässigen Bodenschichten hangabwärts geleitet wird, da im ungünstigsten Fall Hangrutschungen entstehen können.
- c) Sollte bei den Erdarbeiten Schichtwasser angetroffen werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, die diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Insbesondere ist bei Einleiten von Schichtwasser in eine Versickerungsanlage und die damit entstehende Dauerbeschickung auf eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage zu achten.
- d) Die Versickerung von Niederschlagswasser und Schichtwasser hat flächenhaft zu erfolgen. Dazu geeignet sind Versickerungsmulden und Rigo-  
lenanlagen sowie deren Kombination.
- e) Es ist dringend anzuraten, die Planung von Versickerungsanlagen durch ein qualifiziertes Fachbüro durchführen zu lassen.

##### **4.3.4. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

##### **4.3.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

##### **4.3.6. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 7 (Haltestelle ca. 200 m entfernt) an den ÖPNV angeschlossen.

##### **4.3.7. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Für die Müllabholung wird eine Fläche an der Hagrainer Straße festgesetzt. (Planzeichen 5.1.)

Die Abfallbehältnisse sind am Tag der Entleerung/Abholung an dem ausgewiesenen Sammelplatz bereitzustellen und anschließend wieder abzuholen.

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.

#### **4.3.8. Leitungsanlagen**

Sämtliche Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

#### **4.4. Grünordnung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

##### **4.4.1. Private Grünflächen**

Im Hangbereich der Bauparzellen befindet sich teilweise umfangreicher Gehölzbestand, der allerdings in großen Teilen durch die Planung nicht berührt wird. Insbesondere für den Bau der Parzelle 4 müssen dennoch einige Gehölze entfernt werden, bei Parzelle 3 und 5 nur vereinzelte. (Baumbestand zu entfernen Planzeichen 6.2.)



Gehölzbestand südlich des Privatwegs, Bereich Parzellen 3 und 4



Die schützenswerten Bäume im Hangbereich wurden als „zu erhalten“ in die Planung aufgenommen (Planzeichen 6.1.) und damit geschützt und gesichert. Im Bereich einer größeren Eiche südlich von Parzelle 3 wurde zu deren Schutz die Zulässigkeit von Stützmauern ausgespart.

Wildwuchs, der sich auf dem Planungsgebiet entwickelt hat, kann entfernt werden.

Bei Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

Bei Ausfall ist nachzupflanzen. Pflanzqualitäten für Ersatzpflanzungen bei Laubgehölzen mind. H 4xv, StU 20-25, bei Obstgehölze H 3xv, StU 16-18. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Eine evtl. später notwendig werdende Entfernung der im Bebauungsplan dargestellten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung vom 01.08.1987 – zuletzt geändert mit der Verordnung vom 01.06.1992) möglich.

Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

Um das Geländere relief zu schützen und zu erhalten wurden Stützmauern Geländemodellierung nur in bestimmten Bereichen der geplanten Gebäude zugelassen. (Planzeichen 7.2.)

Im Zuge der Genehmigungsplanungen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und mit den Eingabeplänen einzureichen.

## **5. ERNEUERBARE ENERGIEN**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (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 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.

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist auf Grund des anstehenden Grundwassers möglich. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417).

## **6. ALTLASTEN**

Im Änderungsbereich befindet sich Baubestand. Altlastenverdachtsflächen sind der Stadt Landshut in diesem Bereich nicht bekannt.

## **7.     DENKMALPFLEGE**

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Geltungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird daher hingewiesen.

### **Art. 8 DSchG**

Auffinden von Bodendenkmälern

1) <sup>1</sup>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup>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.

## 8. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Änderungsbereich werden 3 Baufenster für 2- bis 3-geschossige Wohngebäude mit je einer Wohneinheit festgesetzt.  
 Für die übrigen beiden Baufenster des Gebäudebestands ergeben sich keine Änderungen.

## 9. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich</b>	<b>9280 m<sup>2</sup></b>
------------------------	---------------------------

<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
----------------------------	------------------------

**Private Flächen:**

Grundfläche Bebauung	811 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	7729 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche (Privatweg)	314 m <sup>2</sup>	
Zufahrten, Stellplätze	331 m <sup>2</sup>	
Garagen, Nebengebäude	95 m <sup>2</sup>	
	<b>9280 m<sup>2</sup></b>	<b>9280 m<sup>2</sup></b>


<b>Grundfläche 1</b> (Grundfläche Gebäude und Garagen)		
<b>GRZ</b>	906 m <sup>2</sup>	
	8966 m <sup>2</sup>	= <b>0,10</b>

<b>Grundfläche 2</b> (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)		
<b>GRZ</b>	1237 m <sup>2</sup>	
	8966 m <sup>2</sup>	= <b>0,14</b>

<b>Geschossfläche</b> (Gebäude + Garagen)		
<b>GFZ</b>	2315 m <sup>2</sup>	
	8966 m <sup>2</sup>	= <b>0,26</b>

## 10.    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 § 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).

<p>Landshut, den 06.03.2015 geändert am 02.10.2015</p>  <p>Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl</p> <p><b>PLANTEAM</b> Mühlenstraße 6 84028 Landshut</p>	
<p>Landshut, den ..... STADT LANDSHUT</p>         <p>Rampf Oberbürgermeister</p>	<p>Landshut, den ..... BAUREFERAT</p>         <p>Doll Ltd. Baudirektor</p>