

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 10-83/4

„Westlich Mühlbachstraße“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

Die Stadt Landshut ist durch ihre Lage als nordöstliches Oberzentrum in der Europäischen Metropolregion München einem wachsenden Bevölkerungsdruck ausgesetzt. Um der derzeit alle Prognosen übersteigenden Bevölkerungsentwicklung gerecht werden zu können, beabsichtigt die Stadt Landshut gerade im Westen der Stadt, der über die A92 und den nahe gelegenen Hauptbahnhof sehr gut an München und auch an den Franz-Josef-Strauss-Flughafen angebunden ist, insbesondere für Familien Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund soll im Westen der Münchnerau mit dem Bebauungsplan 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ die Grundlage für ein neues Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet gliedert sich in zwei wesentliche Bereiche. Zum Einen umfasst es eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von etwa 2,5 ha Größe, die als Außenbereich eingestuft wird, jedoch direkt am Ortsrand der Münchnerau an der Mühlbachstraße liegt. Zum Anderen liegt ein etwa 0,4 ha großer Abschnitt der Mühlbachstraße vom geplanten Wohngebiet bis zur Einmündung der Weiherbachstraße im Planungsbereich. In der östlich an die Mühlbachstraße angrenzenden Wohnsiedlung sind, neben Doppel- und Reihenhausstrukturen, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser die vorherrschende Wohnform.

Die Infrastruktur und die Qualitäten der Umgebung machen das Planungsgebiet insbesondere für Familienwohnen sehr attraktiv. Der alte Ortskern mit Kirche befindet sich etwa in 600 m, das Naherholungsgebiet der Isarauen in etwa 1,5 km Entfernung. Ebenso sind der Sportplatz wie auch der Kindergarten in bequemer erreichbarer Nähe (ca. 1,5 km). Im Norden des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, gleich jenseits der Theodor-Heuss-Straße (St 2045), befindet sich das Gewerbegebiet West mit dem Einkaufszentrum Landshut Park.

In einer übergeordneten Betrachtung der Entwicklung bzw. Erweiterung des Wohngebietes ist eine intensivere Vernetzung des Fußgänger- und Radverkehrs der geplanten wie auch der bereits bestehenden Siedlung anzustreben. Es ist geplant eine Fuß- und Fahrradverbindung entlang der Mühlbachstraße einzurichten, um eine Anbindung an die Infrastruktureinrichtungen im Norden (Gewerbegebiet West, Landshut Park) wie auch an den Ortskern der Münchnerau im Süden (Kirche, Sportplatz, Kindergarten ...) herzustellen. Eine weitere Fuß- und Radwegverbindung quert das geplante Gebiet von Südosten nach Nordwesten und schafft eine Durchlässigkeit sowohl für die neu geplante als auch die bestehende Siedlung in die Kulturlandschaft im Westen. In einem weiteren Schritt könnte diese Verbindung nach Südosten zu den oben bereits erwähnten sozialen und kulturellen Infrastrukturangeboten der Münchnerau fortgeführt und so eine allgemein bessere Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer im Ortsteil Münchnerau geschaffen werden.

Die Planung des neuen Wohngebietes an dieser Stelle zielt auf die Ausbildung und Konkretisierung eines gebauten Ortsrandes nach Westen hin. Der Straßenraum der Mühlbachstraße, der bisher den Charakter einer innerörtlichen Straße vermissen lässt, wird durch die beidseitige Wohnbebauung, den straßenbegleitenden Geh- und Radweg sowie den Grünstreifen mit Baumreihe gefasst.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Umwandlung landwirtschaftliche genutzter Flächen

Die Grundstücksfläche des geplanten WA „Westlich Mühlbachstraße“ wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Auch der überwiegende Teil des westlich der Mühlbachstraße anschließenden Grundstückstreifens, auf dem der straßenbegleitende, durch einen Grünstreifen von der Straße abgeschirmte Geh- und Radweg geplant ist, sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellten Bereiche östlich der Mühlbachstraße werden derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und stehen für alternative Entwicklungsflächen als Potential für die Innenentwicklung faktisch nicht zur Verfügung. Außerdem liegen diese Flächen östlich der Mühlbachstraße zum Teil im Wasserschutzgebiet, was eine Bebauung zusätzlich erschweren würde.

2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 setzt als Ziel, die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, es sei denn diese Potentiale stehen nicht zur Verfügung. Zersiedlung soll vermieden und neue Siedlungsflächen an bestehende, geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden. Da im Bereich der westlichen Münchnerau die im Flächennutzungsplan für die Entwicklung von Wohnen dargestellten Flächen faktisch keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können, steht die angestrebte Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms nicht entgegen.

Der Regionalplan Region Landshut (13) sieht vor das Oberzentrum Landshut als „leistungsfähigen alternativen Standort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln“ (III 3.9 G). „Es ist anzustreben den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft [...] zu sichern und weiter zu entwickeln“ (II 4 G). Auch dem Regionalplan steht die geplante Entwicklung nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der seit 3.7.2006 rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche im westlichen Bereich als Acker- und Grünlandfläche dar. Im Anschluss daran liegt östlich davon ein Streifen gliedernder und abschirmender Grünflächen. Der östliche Bereich des beplanten Gebietes entlang der Mühlbachstraße ist als Mischgebiet dargestellt. Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung im Süden stellt der Flächennutzungsplan eine Mischgebietsfläche mit Grünfunktion dar.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 34 „Westlich Mühlbachstraße“ geändert.

2.4 Landschaftsplan

Der aktuell rechtsgültige Landschaftsplan stellt die Fläche im westlichen Bereich ähnlich dem Flächennutzungsplan als Acker- und Grünlandfläche, gliedernde und abschirmende Grünfläche und Siedlungsfläche dar.

2.5 Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Münchnerau und schließt westlich an die Mühlbachstraße an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 32.757 m².

Darin liegen

- Teilbereiche der Grundstücke für das geplante WA (Flur-Nr. 143 und 143/3)
- Teilbereiche der Mühlbachstraße (Flur-Nr. 142/3 und 248/2)
- Teilbereiche der Weiherbachstraße (Flur-Nr. 97/3 und 45/2)
- ein Grundstücksstreifen westlich entlang der Mühlbachstraße für den straßenbegleitenden Geh- und Radweg mit Grünstreifen von insgesamt etwa 5,5 m Breite (Flur-Nr. 143, 143/2, 142/51, 142/63, 142/11, 142/95, 142/96, 142/10, 248/2, 97 und 45/1)

Das geplante WA wird begrenzt von einem ehemals landwirtschaftlichen Gehöft im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Westen, Südwesten und Süden und einem Allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan 10-83/1 „Östlich Mühlbachstraße“) im Osten jenseits der Mühlbachstraße. Im südlichen Bereich der Flur-Nr. 143/3 überspannt eine 110kV-Freileitung das Planungsgebiet.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände ist annähernd eben, abgesehen von einem leichten Nord-Süd-Gefälle mit ca. 396 m ü. NN im nördlichen Bereich des Grundstücks bis zu ca. 395 m ü. NN im Süden. Die Mühlbachstraße liegt im Schnitt 10-15 cm höher als das westlich angrenzende Planungsgebiet. Im Konzept ist vorgesehen das Baugebiet auf Straßenniveau, d.h etwa auf 396 m ü. NN anzuhängen. Das Gelände ist unbebaut.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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.

Mit der Erweiterung der Wohnsiedlung über die Mühlbachstraße hinweg, die westseitig auf einer Strecke von etwa 1 km kaum bebaut ist (lediglich 2 Gehöfte und ein Einzelhaus), soll ein einheitlicher, geschlossener Ortsrand nach Westen hin geschaffen werden. Die im Westen anschließende Ausgleichsfläche stellt den Abschluss und eine Eingrünung des Ortsrandes sicher.

Eine Fuß- und Radwegverbindung am südlichen Grundstücksrand entlang soll die Siedlung mit der westlich gelegenen Landschaft verbinden. Das Konzept sieht vor bei zukünftigen Entwicklungen östlich der Mühlbachstraße die Fuß- und Radwegverbindung nach Osten fortzuführen und somit bereits bestehende Ortsteile anzubinden. Des Weiteren ist geplant, durch einen die Mühlbachstraße begleitenden Fuß- und Radweg die Siedlung sowohl an den alten Ortskern, den Sportplatz und das Naherholungsgebiet der Isarauen im Süden wie auch an das Einkaufszentrum Landshut Park im Norden anzubinden.

Verkehrlich wird das Plangebiet über eine Ringstraße, die von der Mühlbachstraße abgeht, erschlossen. Diese ist als verkehrsberuhigte Wohnstraße angelegt. Entlang der Wohnstraße liegt einseitig ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumreihen an, in dem öffentliche Längsparkplätze und Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers der versiegelten Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätze integriert sind.

Im östlichen Grundstücksbereich sind 4 Einfamilienhäuser sowie 2 Doppelhäuser und eine Reihenhäuserzeile mit 6 Häusern geplant, am südlichen Rand 2 Doppelhäuser. Am Siedlungsrand nach Westen sind 8 grenzständige Einfamilienhäuser in abweichender Bauweise geplant.

Gebäudetyp 1: Einfamilienhäuser in offener Bauweise

Die 4 geplanten Einfamilienhäuser in offener Bauweise sind im östlichen Grundstücksbereich angeordnet. Sie werden von Osten über die Mühlbachstraße bzw. von Westen über die geplante Wohnstraße erschlossen. Gärten und Hauptgebäude sind nach Süden bzw. Westen orientiert.

Gebäudetyp 2: Doppelhäuser in offener Bauweise

Die 4 geplanten Doppelhäuser werden jeweils von Norden von der Wohnstraße aus über private Vorbereiche erschlossen.

Gebäudetyp 3: Hausgruppe in offener Bauweise (Reihenhäuser)

Die 6 geplanten Reihenhäuser werden über einen 4 m breiten Privatweg von Norden erschlossen. Den Zugängen gegenüber liegen die den Wohneinheiten jeweils zugeordneten Doppelgaragen, die ebenfalls über den Privatweg angefahren werden können. Die Gärten der Reihenhäuser sind nach Süden orientiert.

Gebäudetyp 4: Einfamilienhäuser in abweichender Bauweise

Die 8 geplanten grenzständigen Einfamilienhäuser in abweichender Bauweise bilden den westlichen Ortsrand. Sie werden über die Wohnstraße von Osten über vorgelagerte private, nicht einzufriedende Vorbereiche erschlossen. Die Gärten sind vorwiegend nach Westen orientiert.

Insgesamt werden 26 Parzellen mit je einer Wohneinheit geschaffen.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es schließt an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Östlich Mühlbachstraße“ an und bildet einen gebauten Ortsrand nach Westen aus.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch maximale Grundflächen, Geschossflächen und Geschosse je Baufeld festgesetzt. Je Wohneinheit beträgt die maximale Grundfläche zwischen 66 m² (Reihenhaus) und 130 m² (Einfamilienhaus). Die Baufelder sind etwas größer als die festgesetzten Grundflächen und lassen eine entsprechend flexible Baukörperstruktur zu. Die Wohngebäude sind mit max. 2 Geschossen und max. Traufhöhen von 6,50 m von der nächstgelegenen Straßenoberkante aus gemessen festgesetzt. Garagen sind als eingeschossig mit max. Traufhöhen von 3 m von der nächstgelegenen Straßenoberkante aus gemessen festgesetzt.

Um einen gefassten Straßenraum in der Wohnstraße zu schaffen, sichern Baulinien an den entsprechenden Kanten die geordnete städtebauliche Entwicklung.

4.2.3 Bauweise

Der überwiegende Anteil der Gebäude ist in offener Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise wurden entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption Festsetzungen zu Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen getroffen um die angedachte Baustruktur aus Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäusern umsetzen zu können.

Die Bebauung der Parzellen 10-17 ist grenzständig in abweichender Bauweise geplant. Dadurch wird gewährleistet, dass die tatsächliche Grenzziehung entsprechend den Vorschlägen des Bebauungsplanes direkt an der nördlichen Baulinie der Baufelder stattfindet.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.2.2 und 4.3) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet.

Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude auf den Parzellen 1-17 (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist somit gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Für die Wohngebäude sind flach geneigte Satteldächer (20°-30°) festgesetzt. Die eingeschossigen Garagen- und Nebengebäude sind mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt.

Es sind keine Quergiebel oder Gauben zugelassen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung des neuen Siedlungsteils in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung am Ortsrand der Münchnerau ab. Zugleich dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote sowie die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Der neu geplante Ortsrand wird durch eine extensive Streuobstwiese als Ausgleichsmaß-

nahme eingegrünt und damit nach Westen zur offenen Kulturlandschaft hin ein Übergang geschaffen. Im Süden auf der Fläche der Schutzzone der 110 kV-Freileitung wird der Siedlungsrand ebenso wie im Westen von einer Streuobstwiese abgeschlossen, ähnlich wie die bestehende Obstwiese am nördlichen Rand der geplanten Bebauung.

Sowohl die geplante Wohnstraße zur Erschließung des Wohngebietes wie auch die ausgebaute Mühlbachstraße wird einseitig von einem mit Baumreihen bestandenen Grünstreifen begleitet, der einen qualitätvollen Straßenraum schafft und gleichzeitig zur Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen dient.

Um eine Durchgrünung zu erzielen, die das Ortsbild aufwertet, ist das Pflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend vorgeschrieben. Es sind hierbei standortgerechte, heimische Laub- und Obstbäume zu verwenden. Auch bei der Pflanzung von Sträuchern und Hecken ist die in den Hinweisen zur Grünordnung angegebene Artenliste zu berücksichtigen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Das Allgemeine Wohngebiet ist von der Mühlbachstraße und über eine Wohnstraße, eine von der Mühlbachstraße abgehende Ringstraße, verkehrlich erschlossen. Jede Wohneinheit über 130 m² Wohnfläche verfügt über zwei private Stellplätze, davon mind. ein Garagenstellplatz. Die Reihenhäuser mit den dazugehörigen Garagen werden über einen 4 m breiten Privatweg, der die Mühlbachstraße und die Wohnstraße verbindet, erschlossen. 11 öffentliche Stellplätze werden in die die Wohnstraße begleitenden Grünstreifen integriert.

Um Fußgänger und Radfahrer nach Norden an den bereits bestehenden Geh- und Radweg in den Landshuter Westen und zum Einkaufszentrum Landshut Park anzubinden, wird im Zuge des im Planungskonzept dargestellten Ausbaus der Mühlbachstraße ein durch einen Grünstreifen abgeschirmter, straßenbegleitender Geh- und Radweg entlang des westlichen Straßenrandes der Mühlbachstraße angelegt.

Für einen weiteren Geh- und Radweg, der durch das neue Wohngebiet nach Westen führt, mit dem Ziel in Zukunft die anschließende Kulturlandschaft mit dem Ortskern der Münchnerau zu verbinden, soll die entsprechende Fläche vorgehalten werden.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 9 und 11 (Hauptbahnhof/ Altstadt) über die Haltestelle Münchenrau an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Im Bereich der Mühlbachstraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Wasser, Strom), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. 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 zwischen Wilhelm-von-Kaulbach-Weg und Mühlbachstraße. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt.

Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswe-sen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

sowie an die Deutsche Telekom Technik GmbH gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

4.5.3 Elektrische Freileitungen

Der südliche Geltungsbereich wird von der 110-kV-Leitung Pfrombach - Altdorf, Ltg. Nr. 050, Mast Nr. 44 – 45 der o. g. Hochspannungsleitung überspannt. Die Schutzzone beträgt 22,50 m beiderseits der Leitungssachse. Die maximale Aufwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone darf 12 m nicht überschreiten.

Der exakte Verlauf der 110-kV-Leitung wurde in die Planzeichnung übernommen sowie in die Hinweise durch Text unter Punkt 8 ein Hinweis auf das u. a. „Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen“.

Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften [insbesondere BGV A1 (VBG 1) u. BGV A3 (VBG 4)] sowie die VDE-Bestimmungen (insbesondere DIN VDE 0105-100) zu beachten.

1. Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an elektrischen Freileitungen zu vermeiden, müssen folgende Schutzabstände eingehalten werden:

Nennspannung	Schutzabstände mindestens:
1 000 V bis 110 000 V	3,0m
über 110 000 V bis 220 000 V	4,0 m
über 220 000 V bis 380 000 V	5,0 m

Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von 5 m.

Der Schutzabstand darf weder von Personen noch mit Maschinen, Geräten oder Einrichtungen unterschritten werden.

Dabei ist zu berücksichtigen,

- dass durch Windeinwirkungen die Seile der Leitungen ausschlagen,

- dass Trag -und Lastaufnahmemittel ausschlagen,

- dass Anker - und Zugseile nicht in die Leitung fallen oder schnellen dürfen.

2. Im Leitungsbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit E.ON Netz GmbH zulässig.
3. Bauzäune in der Nähe von Leitungsmasten sind aus nichtleitendem Material (2.8. Holz oder kunststoffummanteltem Maschendraht) herzustellen. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine elektrisch leitende Verbindung zu Mastteilen bzw. zur Masterdungsanlage (erdverlegte Bandeisen I) entsteht.
4. Sollte dennoch auf Baumaschinen, Fahrzeuge, Gerüste und dergleichen ein Stromüberschlag erfolgen, dürfen diese von Personen weder verlassen, noch vom Boden aus berührt werden. Beim Verlassen der Baumaschine, des Fahrzeuges oder des Gerüsts und bei Annäherung von außen besteht Lebensgefahr!
Baumaschinen, Fahrzeuge und Gerüste dürfen erst dann verlassen oder vom Boden aus berührt werden, wenn die Abschaltung der Leitung sichergestellt bzw. der erforderliche Schutzabstand wieder hergestellt ist.
5. Im Bereich elektrischen Freileitungen dürfen keine leicht brennbaren Stoffe gelagert werden.
6. Für weitere Auskünfte stehen wir jederzeit zur Verfügung.

E.ON NETZ GmbH
Betriebszentrum Bamberg, Leitungen
Luitpoldstr. 51
96052 Bamberg

Tel: 0951-82-4341
Fax: 0951/826-4349

4.5.4 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.

4.5.5 Weitere Infrastruktur

Der Kindergarten St. Peter ist „Am Eisweiher“ in etwa 1,5 km Entfernung zum Planungsgebiet gelegen. Weitere Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Grund- und weiterführende Schulen finden sich im Landshuter Westen in erreichbarer Nähe.

Nördlich der Münchnerau, jenseits der Theodor-Heuss-Straße liegt das Gewerbegebiet West mit dem Einkaufszentrum Landshut Park. Diese ist durch den geplanten Ausbau der Mühlbachstraße auch mit dem Fahrrad sicher zu erreichen (ca. 2 km).

4.5.6 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 (Reihenhäuser).

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. Um Containerkapazität und –verfügbarkeit in erreichbarer Nähe sicher zu stellen, wird im südlichen Bereich des Planungsgebietes im Bereich des Schutzkorridors der 110 kV-Freileitung ein neuer Containerstandort etabliert (Grüngut, Altpapier und Altglas).

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (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 die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und 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. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die Wärmeverluste auf der Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

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

6.1 Baugrund

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Durchführung von Bodenuntersuchungen mit Erstellung eines Baugrundgutachtens im Umgriff des Planungsgebietes angestrebt.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Das geplante Gebiet liegt hochwasserfrei und außerhalb des Wasserschutzgebietes. Da das Grundwasser im Extremfall bis zur Erdbodenoberkante ansteigen kann, wird empfohlen Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

Das Grundwasser wurde im Bohrloch etwa in Tiefen von ca. 1,8 – 2,2 m unter Geländeoberkante gemessen, wobei dieses Grundwasser auf Grund der örtlichen Bodenverhältnisse (Schluffe und gemischtkörnige Böden bis in Tiefen zwischen ca. 1,5 – 2,9 m) überwiegend als gespanntes Grundwasser vorlag (im Bereich der Schluffe und gemischtkörnige Böden im Bohrloch aufgestiegen).

Das Baugebiet „Westlich Mühlbachstraße“ soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird über den Hauptsammler zur Kläranlage geleitet. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über ein Mulden-Rigolen-System dem Untergrund zugeführt und versickert. Das Niederschlagswasser der privaten Flächen muss auf den Grundstücken versickert werden.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Die Notwendigkeit von Wasserhaltung stützt sich auf die Ergebnisse des Baugrundgutachtens.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der bebaute Teilbereich auf die Höhe der Straßenoberkante der Mühlbachstraße, ca. auf 396 m ü. NN angehoben wird.

Da es sich beim Baugebiet um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, 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.

6.5 Entsorgung von Bodenmaterial

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 organische Böden und Torf in Gruben nach den Vorgaben der Wasserwirtschaft nicht zulässig. Entsprechendes ist bei Aushubarbeiten und Planungen zu berücksichtigen.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Die entsprechenden Empfehlungen aus dem Schallgutachten von Hooek Farny wurden in die Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen.

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 ≤ 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.

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. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

8. Kampfmittel

Nach vorhandenem Kenntnisstand gab es im Jahr 1945 im Bereich Münchnerau nur Bauernhöfe und somit keine militärisch relevanten Einrichtungen, die als Ziel von Luftangriffen in Frage gekommen wären.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Bereich westlich der Ortschaft Münchnerau keine Bebombung erfolgt ist.

9. Bodenordnung

Die Grundstücke der Mühlbachstraße und Weiherbachstraße sind im Besitz der Stadt Landshut.

Die westlich anschließenden Teilgrundstücke, die für den Ausbau der Mühlbachstraße mit Geh- und Radweg benötigt werden, befinden sich überwiegend in privatem Besitz.

Das Grundstück Flur-Nr. 143/3 wurde am 24.04.2014 von der Stadt Landshut erworben. Die Stadt ist eine Übereignungsverpflichtung eingegangen, der nach sich die Stadt bereit erklärt, nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans, eine Nettobaulandfläche von höchstens 3000 m² an die Verkäufer unentgeltlich zurück zu übertragen.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde 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

Es entstehen mit 26 neuen Wohneinheiten maximal 5.442 m² Geschossfläche (ohne Garagen/ Nebengebäude). Es werden demnach einmal etwa 50 – 65 Personen im Baugebiet wohnen. Durch den Bevölkerungsanstieg ist ebenso mit dem einhergehenden Anstieg der Belastung durch Ziel- und Quellverkehr an der Mühlbachstraße zu rechnen.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich 32.783 m²

Nettobauland 11.043 m²

Gewerbeflächen 0 m²

Öffentliche Flächen:

Geh- und Radweg	2.633 m ²	
öffentliche Grünfläche	2.499 m ²	
Ausgleichsfläche/öffentliches Grün nicht einzäunbar	10.307 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.418 m ²	
Stellplätze/Parkplätze im Straßenraum	444 m ²	
Versorgungsfläche (Containerstandort)	175 m ²	
Straßenverkehrsfläche	4.334 m ²	
	21.810 m²	21.810 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	2.548 m ²	
private Grünfläche	5.788 m ²	
private Verkehrsfläche	1.332 m ²	
Garagen+Az+Na	1.375 m ²	
	11.043 m²	11.043 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ

	3.923 m ²	
	11.043 m ²	= 0,35

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ

	5.255 m ²	
	11.043 m ²	= 0,47

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ

	6.471 m ²	
	11.043 m ²	= 0,58

Parzellengrößen:

Parzelle 1a	416 m ²	Parzelle 7c	198 m ²
Parzelle 1b	384 m ²	Parzelle 7d	198 m ²
Parzelle 2a	351 m ²	Parzelle 7e	198 m ²
Parzelle 2b	315 m ²	Parzelle 7f	363 m ²
Parzelle 3	600 m ²	Parzelle 8a	414 m ²
Parzelle 4	586 m ²	Parzelle 8b	351 m ²
Parzelle 5	601 m ²	Parzelle 9a	350 m ²
Parzelle 6	587 m ²	Parzelle 9b	398 m ²

Parzelle 7a	363 m ²	Parzelle 10	543 m ²
Parzelle 7b	198 m ²	Parzelle 11	537 m ²
Parzelle 12	507 m ²	Parzelle 16	392 m ²
Parzelle 13	448 m ²	Parzelle 17	620 m ²
Parzelle 14	435 m ²		
Parzelle 15	392 m ²		

Anzahl der öffentlichen Stellplätze	37
Anzahl der privaten Stellplätze	55

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf		5.632 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich	Streuobstwiese westlich Streuobstwiese südlich	4.753 m ² 879 m ²
Faktor		1
Ausgleichsfläche intern anrechenbar		5.632 m²
Ausgleichsfläche extern tatsächlich		0 m ²
Faktor		0
Ausgleichsfläche extern anrechenbar		0 m²
Ausgleichsfläche aus Ökokonto		0 m²

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 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

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung)

auf öffentlichen Grünflächen

Straßenbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20

Prunus avium 'Plena'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Chinesische Wild-Birne

auf privaten Grünflächen

Straßenbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Prunus avium
Prunus avium 'Plena'
Prunus avium in Sorten
Prunus serrulata "Kanzan"

Feld-Ahorn
Hainbuche
Rot-Dorn
Vogel-Kirsche
Gefüllte Vogel-Kirsche
Vogel-Kirsche in Sorten
Zierkirsche

Hausbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 16-18

Malus domestica in Sorten
Malus in Sorten
Prunus avium
Prunus avium 'Plena'
Prunus avium in Sorten
Prunus domestica in Sorten
Pyrus communis
Pyrus in Sorten

Apfel
Apfel in Sorten
Vogel-Kirsche
Gefüllte Vogel-Kirsche
Vogel-Kirsche in Sorten
Zwetschge
Gemeine Birne
Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schrithecke oder freiwachsende Laubhecke

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

Amelanchier lamarckii
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Deutzia x magnifica
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Philadelphus coronarius
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus carthaticus
Rosa in Arten (nur heimische Arten)
Salix caprea, S. fragilis, S. purpurea
Sambucus nigra
Syringa vulgaris in Sorten

Felsenbirne
Feld-Ahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Hasel
Weiß-Dorn
Sternchenstrauch
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Pfeifenstrauch
Trauben-Kirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Wild-Rosen
Weiden-Arten (Sal-, Bruch-, Purpur-)
Schwarzer Holunder
Gemeiner Flieder

Kletterpflanzen

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

Schlinger / Ranken für Spandrähte, relativ starkwüchsig:

Lonicera caprifolium

Jelängerjelleber

Wisteria sinensis

Blauregen

Für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten

Rosa in Sorten

Kletterrosen

Vitis vinifera

Echter Wein (Wein-Rebe)

Heckengehölze für Ausgleichsmaßnahme Hecke

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, 125-150 cm, mind. 3-5 Grundtriebe

Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus carthaticus Echter Kreuzdorn
Rosa in Arten (nur heimische Arten) Wild-Rosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Bäume für Ausgleichsmaßnahme Hecke

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Tilia cordata Winter-Linde