

# **BEGRÜNDUNG**

## **DECKBLATT Nr. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

### **1. Allgemeines**

Auf Betreiben eines privaten Vorhabensträgers soll für einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 05-70 „Moniberg - Vogelherd“, Teilbereich 2 „Hinterfeld“ Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern mit zugehöriger Erschließung auf den Fl.-Nrn. 1060/34, 1060/35, 1060/36, 1060/37, 1060/38, 1060/60 sowie auf einer Teilfläche der Flurnummer 1060/61 ermöglicht werden.

Die Erschließung der geplanten 24 Reiheneinheiten mit je einer Wohneinheit in vier Hausgruppen erfolgt nicht über die bereits errichtete Straße „Am Hinterfeld“, vielmehr ist östlich der o.g. Flurstücke eine zusätzliche Erschließung für KFZ mit straßenbegleitender Parkierung und Straßenbäumen sowie einer Anbindung und an die bestehende Straße „Am Hinterfeld“ vorgesehen.

Diese Erschließung beansprucht einen schmalen Pflanzstreifen an der westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche der Flurnummer 1060/61), der in der rechtskräftigen Bauleitplanung zur Pflanzung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen ist als Teil der künftigen Straßenfläche und weiterhin die Flurnummer 1060/60, die in der rechtskräftigen Bauleitplanung als Wegefläche festgesetzt ist.

Die Reihenhäuser entwickeln sich als dreigeschossiger ost-west bzw. nord-süd ausgerichteter Gebäudetyp bestehend aus einem die abfallende Topografie ausnützenden Untergeschoss mit integrierter Parkierung für 1 PKW, dem beidseits belichteten Erdgeschoss mit Freibereich im Süden bzw. Westen, einem Obergeschoss als Vollgeschoss sowie einem nicht ausgebauten, flach geneigten Satteldach.

Der zweite KFZ-Stellplatz wird auf dem Vorgelege der jeweiligen Reiheneinheit als offener Stellplatz bzw. Carport nachgewiesen.

Die rechtskräftige Bauleitplanung lässt für diesen Bereich insgesamt 12 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern sowie insgesamt 20 Wohneinheiten im Bereich der Doppelhausbebauung zu.

Das vorgelegte Konzept wird nicht durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. die Festsetzungen des rechtskräftigen Deckblattes 1 gedeckt.

In der Folge ist der Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist weiterhin der Emissionsschutz in Bezug auf die Straße B 299 sowie eine adäquate Ortsrandsituation durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen. Die bereits durch die rechtskräftige Bauleitplanung vorgesehenen Fuß- und Radwegbeziehungen auf den Flurnummern 1060/57 und 1049/5 bzw. die Wei-

terführung der neu zu errichtenden Erschließungsstraße an das Fuß- und Radwegnetz werden insgesamt durch den Vorhabensträger im Zuge der Bebauung errichtet.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Das Deckblatt Nr. 5 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes entwickelt.

### **2.2 Rechtskräftige Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ hat bereits am 26.06.1989 Rechtskraft erlangt und wurde durch das seit 27.12.1993 rechtskräftige Deckblatt Nr. 1 geändert. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben jedoch ihre Gültigkeit behalten.

Das Deckblatt Nr. 1 lässt für den zur Überplanung anstehenden Bereich überwiegend Doppelhäuser und nur im Südosten der Areals Reihenhausbebauung zu - im Einzelnen insgesamt 20 Wohneinheiten in Bereich der Doppelhausbebauung sowie insgesamt 12 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern.

Jedoch ist hier der planerische Wille pro Doppelhaushälfte nicht zwei gleichberechtigte Wohneinheiten sondern vielmehr eine Wohneinheit mit zusätzlicher Einliegerwohnung zu schaffen. Vor diesem Hintergrund sieht die rechtskräftige Bauleitplanung hier insgesamt 22 Wohneinheiten zuzüglich 10 Einliegerwohnungen vor. Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über die Straße „Am Hinterfeld“ die bereits realisiert wurde.

Der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet östlich der Wohnbauflächen gliedert sich in einen öffentlichen 2,50 m breiten Pflanzstreifen sowie einen 3,50 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg.

### **2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Statt der o.g. gemischten Anordnung von Doppel- und Reihenhäusern der rechtskräftigen Bauleitplanung sollen ausschließlich Reihenhäuser errichtet werden, wobei die o. g. maximal mögliche Zahl der Wohneinheiten (22+10) aus der rechtskräftigen Bauleitplanung dabei nicht ausgeschöpft wird. Die Erschließung der 24 Reihenhauseinheiten mit jeweils einer Wohneinheit erfolgt innerhalb der bereits festgesetzten Wohnbauflächen bzw. im Bereich einer in der rechtskräftigen Bauleitplanung festgesetzten Fußwegverbindung entlang des östlichen Randes der Wohnbauflächen.

Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 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**

Durch die veränderte städtebauliche Konzeption wird nicht in die Bereiche der Schutzgüter eingegriffen.

Weiterhin ist der Eingriffsumfang der rechtskräftigen Bauleitplanung sowie des Deckblattes Nr. 5 nahezu identisch. Die rechtskräftige Bauleitplanung lässt Bebauung mit einer Grundfläche von maximal 2199 m<sup>2</sup> incl. Parkierung zuzüglich der jeweiligen privaten Erschließungsflächen zu. Das Deckblatt Nr. 5 ermögliche Bebauung mit einer Grundfläche von insgesamt 2295 m<sup>2</sup> incl. Parkierung zuzüglich der jeweiligen privaten Erschließungsflächen.

Weiterhin fallen hier noch Flächen für eine zusätzliche öffentliche Erschließung in einer Größenordnung von 1015 m<sup>2</sup> an. Diese Erschließung beansprucht einen schmalen Pflanzstreifen an der westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche der Flurnummer 1060/61), der in der rechtskräftigen Bauleitplanung zur Pflanzung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen ist als Teil der künftigen Straßenfläche und weiterhin die Flurnummer 1060/60 die in der rechtskräftigen Bauleitplanung als Fuß- und Radweg festgesetzt ist und somit als befestigte Fläche ausgeführt worden wäre. Die Erschließung kommt insgesamt in überwiegend zur Versiegelung vorgesehenen Bereichen zu liegen.

Diesem zusätzlichen Eingriff stehen verschiedene im Rahmen des Deckblattes Nr. 5 festgesetzte Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen gegenüber. So werden durch die Parkierung innerhalb der Baufenster versiegelte Flächen minimiert. Für die privaten Vorzonen werden versickerungsfähige Beläge festgesetzt, für die Nebenanlagen (Gerätehäuser etc.) extensiv begrünte Flachdächer.

Insgesamt betrachtet bleiben Art und Umfang des baulichen Eingriffes in der Gegenüberstellung der rechtskräftigen Bauleitplanung mit dem Deckblatt Nr. 5 im Wesentlichen unverändert.

## **2.5 Schaffung von Teilbereichen**

Während sich für den überwiegenden Bereich des Deckblattes Nr. 4 eine zeitnahe Realisierung der Wohnbauflächen im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben der rechtskräftigen Bauleitplanung abzeichnet, ist die Entwicklung des östlichen Teilbereiches zwar konzeptionell vorbereitet und der Bausenat hat in seiner Sitzung vom 09.12.2015 mit Maßgaben zugestimmt, jedoch war hier noch ein Entwurf zur Änderung der Bauleitplanung zu erarbeiten.

Vor diesem Hintergrund wurden durch Beschlussfassung im Bausenat für beide Areale Teilbereiche geschaffen. Die Teilbereiche werden mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd „Teilbereich 2 „Hinterfeld“ Deckblatt Nr. 4 und Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd Teilbereich 2 „Hinterfeld“ Deckblatt Nr. 5 im vereinfachten Änderungsverfahren getrennt weitergeführt.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

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

Das Planungsgebiet liegt am Moniberg im Stadtteil Schönbrunn und umfasst 9090 m<sup>2</sup> zuzüglich der weitläufigen als Bestand eingearbeiteten Landschaftsbestandteile sowie eines Teilstückes der B 299.

Es wird begrenzt im Osten von der bestehenden Straße „Am Hinterfeld“ welche die Erschließung des Gesamtareals darstellt. Im Süden grenzt der festgesetzte Fuß- und Radweg das Plangebiet ab von der überwiegend bestehenden Bebauung entlang der Straße „Am Vogelherd“. Östlich der geplanten Bebauung erstreckt sich ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes 7 „B 299 neu - Schweinbachtal“ sowie ein Teilstück der Straße B 299 innerhalb des Umgriffes des Deckblattes. Außerhalb des Umgriffes schließt sich unbebauter Außenbereich mit den durch das o. g. LSG geschützten Laubwaldstrukturen der Hangleite sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Nördlich grenzen – getrennt durch eine Fußwegverbindung – mit verdichtetem Individualwohnungsbau bebaute Wohnbauflächen an.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Die bestehende geologische Situation sowie die vorhandene Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Dachform, Bauweise, Erschließung etc.) werden durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Die Vegetation und Fauna werden durch die beabsichtigte Änderung nicht in wesentlich anderer Weise als durch die rechtskräftige Bauleitplanung berührt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Bereits im Rahmen der rechtskräftigen Bauleitplanung wurden Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO getroffen. Sofern sie nicht durch die Festsetzungen des vorliegenden Deckblattes aufgehoben werden behalten sie weiterhin Gültigkeit und können aus den Bebauungsplanunterlagen des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden auf dem Plan zum Deckblatt Nr. 5 entsprechende ergänzende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von 24 Reiheneinheiten mit jeweils einer Wohneinheit pro Parzelle. Die Reihenhäuser entwickeln sich als dreigeschossiger ost-westausgerichteter Gebäudetyp bestehend aus einem die nach Osten abfallende Topografie ausnützenden ostausgerichteten Untergeschoss mit integrierter Parkierung für 1 PKW, dem beidseits belichteten Erdgeschoss mit Freibereich im Westen zur bestehenden Straße „Am Hinterfeld“ orientiert, einem Obergeschoss als Vollgeschoss sowie einem nicht ausgebauten, flach geneigten Satteldach.

Der zweite KFZ-Stellplatz wird auf dem Vorgelege der jeweiligen Reiheneinheit als offener Stellplatz nachgewiesen.

Die Erschließung erfolgt nicht über die bestehende Straße „Am Hinterfeld“. Vielmehr wird östlich der geplanten Bebauung eine zusätzliche Erschließung für KFZ mit straßenbegleitender Parkierung und Straßenbäumen sowie einer Anbindung und an die bestehende Straße „Am Hinterfeld“ vorgesehen, und zwar unter Einbeziehung von Teilflächen der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die der Vorhabensträger noch von der Stadt Landshut zu erwerben hat.

### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

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

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Nachdem die Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO keine Veränderung erfährt sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung von den Änderungen durch Deckblatt Nr. 5 nicht betroffen.

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

Die Baugrenzen und Baulinien der Hauptbaukörper wurden auf das städtebauliche Konzept des Vorhabensträgers abgestimmt.

Größe und Situierung der Nebenkörper erfolgte grundsätzlich unter dem Gesichtspunkt einer übergeordneten städtebaulich klaren Gliederung und Strukturierung der jeweiligen Zonen.

Im Einzelnen wurde für die geplante Bebauung aus 24 Reiheneinheiten bestehend aus einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dach wird auf einer überbaubaren Grundstücksfläche von 7237 m<sup>2</sup> insgesamt eine Grundfläche von 1863 m<sup>2</sup> sowie eine Geschossfläche von 5589 m<sup>2</sup> für die Hauptbaukörper festgesetzt.

Weiterhin sind eingeschossige Nebenkörper NA 1 (Grundfläche insgesamt 223 m<sup>2</sup>), sowie Gartenhäuschen NA 2 (Grundfläche insgesamt 288 m<sup>2</sup>) zugelassen, in der Summe beträgt die Grundfläche 511 m<sup>2</sup>.

Für die Hauptbaukörper wurde die talseitige maximale Traufwandhöhe als Wandhöhe gemessen von der Oberkante Rohboden im Untergeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf 9,20 m festgesetzt, davon ausgehend dass die Höhe des Rohbodens im Untergeschoß an der ungünstigsten Stelle max. 50 cm über der Oberkante des Randsteines der Straße, bezogen auf die Mitte des Garagentors zu liegen kommt.

### **4.2.3 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 wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelung weitestgehend gewährleistet. Lediglich zwischen den Reihenhauszeilen sind die Abstände der Gebäude an den Firstseiten so bemessen, dass eine geringfügige Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist jedoch gewährleistet, nachdem sie bereits über die Längsseiten der jeweiligen Reihenhauszeile hinreichend sichergestellt ist.

## **4.3 Gestaltungsfestsetzungen**

### **4.3.1 Dachlandschaft**

Um unter dem Gesichtspunkt der einheitlichen Dachlandschaft eine zeitgemäße Baukörpergestaltung zu ermöglichen ist für die Hauptbaukörper ein flach geneigtes Satteldach in roter Farbgebung festgesetzt, das den Dachgeschossausbau mit der Begleiterscheinung einer unruhigen Dachlandschaft nicht zulässt.

Die Nebenanlagen NA 1 und NA 2 sind vor dem Hintergrund der zeitverzögerten Regenwasserableitung als ökologische Vermeidungsmaßnahme nur mit extensiv begrüntem Flachdach zulässig.

Terrassenüberdachungen sind sowohl vor dem Hintergrund einer insgesamt harmonischen Dachgestaltung im Hinblick auf Dachneigung sowie -Materialität als auch wegen der problemfreien Anbaumöglichkeit an den Grundstücksgrenzen in Bezug auf Dachneigung und -Materialität baugleich auszuführen. Vor diesem Hintergrund lässt die Festsetzung hier keinen Spielraum zu.

### **4.3.2. Nebenanlagen NA 1 und NA 2**

Größe und Situierung der Nebenbaukörper erfolgte grundsätzlich unter dem Gesichtspunkt einer übergeordneten städtebaulich klaren Gliederung und Strukturierung der jeweiligen Zonen. Hierfür wurden jeweils gesonderte Baufenster NA 1 und NA 2 festgelegt.

Im Bereich der östlichen Vorzonen erfolgte dies speziell im Hinblick auf die konstruktive Gestaltung der Höhenversätze durch entsprechende Anordnung der Nebenbaukörper der NA 1. So ist die Unterbringung von Müllgefäßen von jeweils benachbarten Reiheneinheiten durch die Festlegung von entsprechenden Baufenstern „Rücken an Rücken“ organisiert. Sie sind in der Höhe an die jeweils benachbarte Einheit anzugleichen.

Die Errichtung von Carports in den privaten Vorzonen würde aufgrund der teilweise stark geneigten Geländesituation zu erheblichen Niveausprüngen in der Dachlandschaft führen. Die städtebauliche Zielsetzung des einheitlichen Gesamtbildes der Vorzonen wäre hierdurch nicht gewährleistet. Vor diesem Hintergrund wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Carports im vorliegenden Deckblatt ausgeschlossen.

Die Gartenhäuser der NA 2 sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Nebenraumzonen NA 2 unterzubringen um ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu erreichen.

Um eine einheitliche Gestaltung der Nebenbaukörperzonen auch für den Fall der nachträglichen Errichtung zu erreichen werden die zwischen der Stadt Landshut, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und dem Vorhabensträger festgelegten Typen und Qualitäten für die Gartenhäuser sowie für die Einhausungen zur Unterbringung der Mülltonnengefäße in den kaufvertraglichen Vereinbarungen mit den Bauwerbern verbindlich fixiert.

### **4.3.3. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Pergolen, Balkone**

Um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen der durch die Reihenhausstruktur eng zueinanderstehenden untergeordneten Gebäudeteile zu schaffen sind Terrassenüberdachungen ausschließlich in der Materialität Glas/Stahl in einer Länge von max. 2/3 der Achsbreite des jeweiligen Reihenhauses zulässig. Die Festsetzung ermöglicht einen Gestaltungsspielraum

von mittlerer Anordnung in Bezug auf die Reiheneinheit oder Grenzanbau nach einer Seite.

Die Dachneigung von 5° sowie der einheitliche Anschlusspunkt der Terrassenüberdachung am Hauptbaukörper von 2,55 m bezogen auf Oberkante Terrasse wurden bewusst als zwingende Festsetzung getroffen, um durch einheitliche Höhe und Neigung ein gestalterisch ansprechendes Bild auch beim Aneinanderbauen von Terrassenüberdachungen an der Grundstücksgrenze zu ermöglichen.

Die Errichtung von Balkonen ist im vom Investor vorgelegten Konzept für das erste Obergeschoss der Reiheneinheiten nicht vorgesehen. Die Fassaden werden westseitig vielmehr durch Fenstertüren mit Absturzsicherung gestaltet. Die Errichtung von Balkonen im Zusammenspiel mit den festgesetzten Terrassenüberdachungen ist durch untergeordnete Gebäudeteile im Hinblick auf eine insgesamt harmonische Fassadengestaltung nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung von Balkonen durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen.

#### **4.3.4 Gebäudeabtreppungen**

Um der jeweiligen Geländesituation folgend ein möglichst einheitliches Gesamtbild der verschiedenen Baukörper zu erzielen wurden für jede Hausgruppe differenzierte Festsetzungen bezüglich Lage und Anzahl der maximal zulässigen Gebäudeabtreppungen getroffen.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erzielen, ist nur die öffentliche Haupterschließung in Asphalt-Feinbeton zulässig, sämtliche übrigen öffentlichen und privaten Belagsflächen sind in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise auszuführen.

Mit den Festsetzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen soll eine ökologisch sinnvolle und gestalterisch positive Durchgrünung des Gebiets und der privaten Grundstücksflächen erzielt werden. Zur Vermeidung von Barrieren für die Fauna sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen und die Beschränkung der Materialien unterstützen den städtebaulich gewünschten homogenen Charakter der Gärten zum Straßenraum hin.

Die extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden ist ein sinnvoller und wirkungsvoller Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung im neuen Bauquartier.

Der Abgrenzung vom Straßenraum zur öffentlichen Grünfläche bzw. zum Landschaftsschutzgebiet wird durch eine Baumreihe Spitzahorn – „Acer Platanoides“ gestaltet und gefasst.

#### **4.5 Erschließung**

##### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept verfolgt die Erschließung über die Ostseite der Gebäude, einerseits zur Schaffung einer qualitativ hochwertigen Gartenfläche und andererseits zur Ausnutzung der topografischen Situation zur Unterbringung der ruhenden Verkehre im Baufenster. Dies erfordert jedoch die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches. Um dem Parkdruck auf die öffentlichen Flächen entgegenzuwirken werden straßenbegleitend 14 Stellplätze für Besucher etc. angeordnet.

Zur Erleichterung der Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wird der Anschluss an die bestehende Straße „Am Hinterfeld“ hergestellt.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 5 über die Haltestelle „Mitterfeld“ ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

Durch die Erstellung der festgesetzten Fuß- und Radwegverbindungen wird der Bereich „Hinterfeld“ an das bereits teilweise errichtete Wegenetz am Moniberg angeschlossen.

#### **4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Im Bereich der bestehenden Straße „Am Hinterfeld“ befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), sowie ggf. der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Straße „Am Hinterfeld“ 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 neu zu errichtenden Straßen und Wege. 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.

##### Feuerwehrlflächen:

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 50 m.

#### **4.5.4 Weitere Infrastruktur**

Derzeit befindet sich eine Kindertagesstätte am Moniberg (Schmidlacker) im Bau. Weitere Kindergärten liegen an der Marschallstraße sowie an der Schönaustraße. Das Gebiet gehört zum Schulsprengel der Grundschule Peter und Paul an der Niedermayerstraße.

#### **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.

#### **4.5.6 Telekommunikation**

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt, jedoch behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Entlang der Straße „Am Hinterfeld“ befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Sie liegen zwar außerhalb des Umgriffes des Deckblattes Nr. 5, könnten jedoch möglicherweise durch die geplanten Baumaßnahmen berührt werden. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten ist, dass diese Linien nicht verändert werden bzw. beschädigt werden dürfen.

Sollten Umverlegungen bereits bestehender Leitungsanlagen notwendig werden bzw. ein weiterer Netzausbau gewünscht sein, so sind von Bauherrnseite rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die von der Telekom angesprochene Erweiterung ihrer Telekommunikationsinfrastruktur in oberirdischer Bauweise kann aus städtebaulicher Sicht nicht mitgetragen werden. Die geplante Wohnstraße ist in ihrer Breite minimiert und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Trennung von Fußgänger- und KFZ-Fahrverkehren durch die Anordnung von fahrbahnbegleitenden Gehwegen ist nicht vorgesehen. Um ein gefahrloses Nebeneinander aller gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer sicherzustellen, sind oberirdische Versorgungsleitungen (z. B. Telefonmasten) nicht zulässig. Weiterhin sind wegen der für das Ortsbild unbedingt erforderlichen Baumpflanzungen oberirdische Versorgungsleitungen wegen der zu erwartenden gegenseitigen Beeinträchtigungen nicht möglich. Im Erschließungsvertrag werden sie unter § 6 „Bauausführung“ deswegen explizit ausgeschlossen.

## **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates 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 Konzeption des Vorhabensträgers sieht vor, dass die Reihenhäuser im EnEV Standard 2016 in Massivbauweise unter Einhaltung und Unterschreitung der der Anforderungswerte für die Primärenergie und Transmissionswärmeverluste errichtet werden. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme mit solarer Brauchwassererwärmung durch Flachkollektoren mit 0.04 m<sup>2</sup> Solarfläche pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung > 75%.

## **6. Bodenverhältnisse und Hangstabilität**

Das Bayerische Landesamt für Umwelt teilte mit, dass aus dem Planungsgebiet keine GEO-RISK-Objekte aus dem Bodeninformationssystem Bayern bekannt sind.

Allerdings liegt für den Planungsbereich eine Stellungnahme des Bayerischen Geologischen Landesamtes für die Stadt Landshut vom 16.06.1986 - Az. 409.1.4-522 - Hangrutschgefahr im Bereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Moniberg - Vogelherd: Ergebnis der Sondierarbeiten am 14./15.05.1986 im Teilbereich 3 „Mitterfeld“ - vor. Darin wird auf tiefreichende Rutschun-



gen im heute bereits bebauten Hang „Am Mitterfeld“ hingewiesen. Einem älteren Schreiben vom 06.09.1984 - Az. 409.1.4-511-322 liegt ein Lageplan bei, in dem die Ergebnisse einer Geologischen Geländebegehung vom 29.06.1984 eingetragen sind. Darin ist im südlichen Teil des „Bebauungsplans Nr. 05-70 Teilbereich 2“ ein alter Rutschhang verzeichnet. Geotechnische Untersuchungen wurden vom Geologischen Landesamt in diesem Bereich nicht durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wird auf das geologische Gutachten (Voruntersuchung nach DIN 4020) Nr. P12295 des Grundbaulabor München vom 11.09.2012 verwiesen, das seinerzeit den gesamten Teilbereich 2 betrachtete.

Hieraus ist im Ergebnis festzuhalten, dass an den nach Osten exponierten Hängen Lößablagerungen ausgebildet sind die bis zu 7 m unter Gelände reichen. Hier wurden breiige bis weiche Schichthorizonte festgestellt, die kritisch in Hinsicht auf die Hangstabilität und das Setzungsverhalten zu betrachten sind. Punktuell wurde ein erhöhter Wassergehalt in den Schluffböden erkundet.

Sofern die Gründung der Bauwerke in den Lößlehmböden zu liegen kommt kann ggf. eine Bodenverbesserung erforderlich werden. Die Bauwerke sind elastisch zu lagern und statisch voneinander zu entkoppeln. Von einer Gründung mit Einzel- und Streifenfundamenten wird abgeraten.

Mit Schichtwasser und oberirdischem Abfluss muss generell gerechnet werden. Es wird empfohlen die Keller- bzw. Untergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise, z. B. als „weiße Wanne“ auszuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde in das Deckblatt Nr. 5 eingearbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden keine Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt.

Im Vorfeld der Baumaßnahme wurde im Auftrag des Vorhabenträgers von der Fa. GeoLab GmbH mit Datum vom 23.02.2016 ein geotechnischer Bericht für den Umgriffsbereich des Deckblattes Nr. 5 erstellt und durch Mail vom 06.04.2016 nochmals konkretisiert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass hier weder Schichtenwasser- noch Grundwasserhorizonte erkundet wurden. Aufgrund der tiefgreifend bindigen und relativ wasserundurchlässigen Bodenschichten scheidet eine Versickerung von Oberflächenwasser aus. Hinweise auf Altlasten oder Kontaminationen die eine flächige Verbreitung erwarten lassen haben sich nicht ergeben. Aufgrund der angetroffenen Verhältnisse kann eine Flachgründung bzw. eine Streifen Gründung unter Einhaltung verschiedener Hinweise vorgesehen werden. Neben ergänzenden Baumaßnahmen trifft der Gutachter noch Folgerungen für die Gründung des Kanals und der Erschließungsstraße sowie weitere Bauhinweise.

Aus den oben dargestellten Alterkenntnissen die insgesamt auf instabile Hangverhältnisse hindeuten sowie den Untersuchungsergebnissen der Fa. Grundbaulabor fordert die Fachbehörde eine Berücksichtigung und Bewertung der geologischen Vorerkenntnisse im Rahmen des Gutachtens der Fa. Geolab von 2016 gemäß DIN 4020.

Für den Verfasser des Gutachtens der Fa. Geolab aus 2016 dagegen stellt sich die Situation so dar, dass im geotechnischen Gutachten des Grundbaulabor (Proj.-Nr. P12295) lediglich in einer Bohrung (KB1) weit ab vom Erschließungsgebiet der Planungsbegünstigten ein etwas kritischer Boden mit weichen Lehmen angetroffen wurde. Daraus resultierend das ganze Baugebiet als kritisch einzustufen erscheint dem Gutachter als zu hoch gegriffen, nachdem alle übrigen Erkundungen diesen kritischen anstehenden Boden nicht bestätigen konnten. In seinen weiteren Gutachten im Baugebiet „Hinterfeld“ wurden durch ihn keine kritischen Bodenverhältnisse mehr erkundet. Seine Erkenntnisse gewinnt der Gutachter aus Schürfgruben, die maximal 4 m Tiefe erreicht haben.

Hier wurden keine Untergrundverhältnisse angetroffen, die zusätzliche Gründungsmaßnahmen erfordern würden, die Gründung auf Bodenplatte bzw. Streifenfundamenten ist aufgrund seiner Untersuchungsergebnisse im gesamten Gebiet des Deckblattes Nr. 5 möglich.

Schichtenwasservorkommen konnten in den durch Geolab ausgeführten Schürfen nicht bestätigt werden. Da diese temporär auftreten können, wurde die Ausführung der Kellerschosse als „weiße Wanne“ bzw. die Ausführung von Drainagen empfohlen. Alternativ zum für den Verfasser problematischen Einbau von Geotextilien (Grundbaulabor) kann auf den Lehmen Auffüllkies aufgebracht und verdichtet, oder die oberste Lehmschicht durch Einfräsen einer Kalk-Zement-Mischung ertüchtigt werden.

Die Fachbehörde stellt abschließend klar, dass die o.g. angeführten Begründungen des Büros GeoLab für die vom Gutachten des Grundbaulabors abweichenden optimistischen Ergebnisse nicht befriedigend sind, aber dennoch akzeptiert werden müssen. So ist der Gutachter gemäß DIN 4020 verpflichtet, Erfahrungen aus der Umgebung in seine Bewertung einfließen zu lassen. Ihm steht es aber weitgehend frei, welches Gewicht er diesen Informationen beimisst, sein Aufwand und Risiko liegen in seinem Ermessen und er letztlich ist er für seine gutachterlichen Aussagen in der Haftung.

Die Position des Landesamtes für Umwelt wurde den Planungsbegünstigten abschließend nochmals mit der Empfehlung übermittelt, die gutachterliche Untersuchung entsprechend der Stellungnahme der Fachbehörde nacharbeiten zu lassen. Die Planungsbegünstigten schlossen sich jedoch der Auffassung des Gutachters der Fa. Geolab an, das Gutachten wurde inhaltlich nicht nachgearbeitet.

In Würdigung der Gesamtsituation wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass dem Bauvorhaben angepasste Baugrunduntersuchungen durchzuführen und entsprechende Gründungsgutachten zu erstellen sind, die auch den Punkt möglicher tieferreichender Rutschungen berücksichtigen und behandeln.

## **6.2 Versickerung von Oberflächenwasser**

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der beiden Untersuchungen - geologische Gutachten (Voruntersuchung nach DIN 4020) Nr. P12295 des Grundbaulabor München vom 11.09.2012 sowie Geotechnischer Bericht der Fa. Geolab GmbH mit Datum vom 23.02.2016 ergänzt durch Mail vom 06.04.2016 – darf im Ergebnis eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet nicht zur Ausführung kommen.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) jedoch verboten.

Falls während der Bauzeit der Errichtung der Gebäude evtl. Drainagewasser anfällt und dessen Beseitigung auch nach Fertigstellung dauerhaft erforderlich wird, ist die (gemeinsame) private Ableitung in das im Nord-Osten gelegene Oberflächenwasser zu prüfen.

Nur wenn das nicht möglich sein sollte, ist diese Ausnahme vom § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS per separatem Antrag in jedem Einzelfall zu begründen und das evtl. anfallende Drainagewasser in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und oberhalb der Rückstauenebene der Kanalisation zuzuführen, evtl. mittels einer Pumpe.

Die Ausführung dieses Anlagenteils ist als Ausnahme genehmigungspflichtig wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt.

Aufgrund der Höhensituation im Bereich des geplanten nördlichen Anschlusses an die Straße „Am Hinterfeld“ sollte die neu zu errichtende Erschließungsstraße das Geländenniveau von 455,60 m ü. NN nicht unterschreiten. Beim Bau der Wohn- und Nebengebäude ist auf die Rückstauenebene zu achten

Weiterhin ist das Bebauungsplangebiet bereits entsprechend der ursprünglichen Bebauungsplanung kanalkonform erschlossen worden.

Dies trifft nach der beabsichtigten Neuaufteilung der Grundstücke für die geplanten Parzellen 1-14 und 17 immer noch zu. Lediglich die Parzellen 15, 16 und 18-24 sind danach nicht mehr direkt erschlossen.

Die Realisierung der neuen östlichen Erschließungsstraße ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und einem privaten Investor vorgesehen, der die notwendigen Verkehrsanlagen und die hierfür erforderliche Trennkanalisation herstellt. Hierdurch werden die Parzellen 1-14 + 17 nunmehr ein zweites Mal erschlossen.

Durch den früheren Bau der bestehenden Kanäle wurden bereits kommunale Aufwendungen getätigt und Erschließungsbeiträge für die (unbebauten) Grundstücke festgesetzt.

Um eine Ungleichbehandlung der Solidargemeinschaft zu vermeiden, bleibt trotz des Baues der neuen Abwasseranlage durch den Investor und deren kostenfreier Übernahme durch die Kommune die Beitragspflicht für die gesamte Bebauung bestehen.

Vor diesem Hintergrund wird die Differenz zwischen den bereits geleisteten Erschließungsbeiträgen für die unbebauten Grundstücke und noch zu ermittelnden Erschließungsbeiträgen für das Maß der Bebauung durch die Stadtwerke nacherhoben.

Weiterhin sind sämtliche bereits bestehende nicht mehr benötigte Kanal-Hausanschlüsse auf den Parzellen dauerhaft zu verschließen, um den Zustand der doppelten Erschlossenheit zu bereinigen. Dazu sind jeweils Schachtabdeckung und -konus der Hausanschlusschächte zurückzubauen und der Schachtauslauf zuzumauern.

### **6.3 Baugrube und Wasserhaltung**

Die hierzu bestehenden Festlegungen aus der rechtskräftigen Bauleitplanung bleiben von den Ergänzungen der Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 5 unberührt.

Jedoch wird in diesem Zusammenhang auf das geologische Gutachten (Voruntersuchung nach DIN 4020) Nr. P12295 des Grundbaulabor München vom 11.09.2012 sowie auf den Geotechnischen Bericht der Fa. Geolab GmbH mit Datum vom 23.02.2016 ergänzt durch Mail vom 06.04.2016 verwiesen.

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt 5 aufmerksam gemacht.

### **6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Die hierzu bestehenden Festlegungen aus der rechtskräftigen Bauleitplanung bleiben von den Ergänzungen der Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 5 unberührt.

In diesem Zusammenhang wird auf das geologische Gutachten (Voruntersuchung nach DIN 4020) Nr. P12295 des Grundbaulabor München vom 11.09.2012 verwiesen. Auf dieser Basis wurde die textliche Festsetzung 6.1 dieses Deckblattes ergänzt.

Stützmauern sind lediglich im Bereich der Parzellen 17-24 im rückwärtigen Gartenbereich im direkten Anschluss an die Terrassenzone in Form einer Sitzstufe zulässig. Die Errichtung weiterer Stützmauern ist unzulässig.

### **6.5 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**

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

Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Zwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m 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 (Materialma-

nagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Bereits der rechtsgültige Bebauungsplan 05-70 „Moniberg - Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ enthält basierend auf einer Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Eder, Landshut Festsetzungen zum Schallschutz resultierend aus dem Verkehrsaufkommen der B 299 entlang der Straße B 299 (Wall/Wand) sowie weiterhin Festsetzungen zum baulichen Schallschutz der Wohnbebauung.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg - Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“, Deckblatt Nr. 3 wurde ein schalltechnisches Gutachten (Müller BBM GmbH vom 07.04.2011) zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Planungsumgriff erstellt.

Die Berechnungen dieses Gutachtens sind nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde Ordnungsamt Landshut, FB Umweltschutz, plausibel und aus fachtechnischer Sicht auch auf das vorliegende Deckblatt Nr. 5 anzuwenden.

Im Einzelnen stellt die Fachbehörde fest, dass während des Tagzeitraums die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55 dB(A)) an den der B 299 zugewandten Ostfassaden um bis zu 4 dB(A) überschritten werden, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A)) aber eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum stellt sich die Situation deutlich ungünstiger dar. Der Orientierungswert der DIN 18005 für WA (45 dB(A)) wird an einem Großteil der Fassaden überschritten. An den der B 299 zugewandten Fassaden kommt es zu Überschreitungen von bis zu 7 dB(A). An diesen Fassaden wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Vor diesem Hintergrund wurden bei der Ausarbeitung des Deckblattes Nr. 5 die Festsetzungsvorschläge der Fachbehörde zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA berücksichtigt.

Im Einzelnen wurden die betroffenen Fassaden gekennzeichnet und ergänzend eine textliche Festsetzung eingearbeitet, wonach hier Fenster in der Schallschutzklasse III auszuführen sind und soweit lüftungstechnisch erforderlich zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Weiterhin wurden die von der Fachstelle übermittelten textlichen Festsetzungen zu Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen ergänzt.

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel  $\leq 50$  dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte 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. Bodenordnung**

Der Vorhabensträger hat die zur Bebauung vorgesehenen Wohnbauflächen bereits erworben. Die Erschließung der geplanten Reihenhauseinheiten erfolgt jedoch nicht über die bereits errichtete Straße „Am Hinterfeld“, vielmehr ist östlich der o.g. Flurstücke eine zusätzliche Erschließung für KFZ mit straßenbegleitender Parkierung und Straßenbäumen sowie einer Anbindung und an die bestehende Straße „Am Hinterfeld“ vorgesehen.

Diese Erschließung beansprucht einen schmalen Pflanzstreifen an der westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche der Flurnummer 1060/61), der in der rechtskräftigen Bauleitplanung zur Pflanzung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen ist als Teil der künftigen Straßenfläche und weiterhin die Flurnummer 1060/60. Beide Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum und wurden seinerzeit von der Stadt käuflich erworben.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Stadt Landshut in der Sitzung des Bausenates vom 09.12.2015 dem damals vorgestellten Wohnprojekt unter der Voraussetzung zugestimmt, „...dass für die Stadt Landshut keine Kosten insbesondere für die zusätzliche Erschließung entstehen und das städtische Grundstück vom Investor erworben wird“.

Zwischen den Alteigentümern, dem Vorhabensträger und dem städtischen Liegenschaftsamt laufen mittlerweile entsprechende Grundstücksverhandlungen.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Bodendenkmalpflegerische Belange:**

#### **„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.

(...)

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegt östlich der Straße B299 folgendes Bodendenkmal D-2-7439-0041 - Vorgeschichtlicher Grabhügel.

Der Flurname „Vogelherd“ verweist eindeutig auf die Existenz eines Vogelherdes. Vogelherde sind als mittelalterlich/frühneuzeitliche Jagdanlagen wichtige Denkmäler der Jagdgeschichte. Sie sind grundsätzlich selten und in ihrer Form wenig erforscht, daher kommt jedem einzelnen Grabungsbefund beträchtliche Bedeutung zu. Darüber hinaus sind auf der Hochfläche oberhalb der Isar zahlreiche Siedlungsfundstellen seit dem Neolithikum bekannt. Da sich die Landschaftssituation bis in den Planungsbereich fortsetzt, sind auch aus diesem Grund noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.

Die Vorort angetroffene Situation am Vogelherd entspricht jedoch insgesamt nichtmehr der unberührten Geländeausformung, sondern wurde bereits durch den Bau der bestehenden Straßen „Am Mitterfeld“ und „Am Hinterfeld“, eines Regenrückhaltebeckens sowie einer umfangreichen Lärmschutzanlage zur Straße B 299 hin und nicht zuletzt der zum überwiegenden Teil bereits realisierten Bebauung das Gesamtareal „Vogelherd“ bereits vollständig überformt. Das Baurecht hierzu wurde bereits vor ca. 25 Jahren durch entsprechende Bauleitplanung geschaffen.

Für den Bereich des Deckblattes Nr.5 existiert ebenfalls bereits Baurecht aus dem seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg-Vogelherd“ Tb 2 „Hinterfeld“ und zwar für Individualbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Das Deckblatt Nr. 5 regelt lediglich die Zulässigkeit für die dargestellte an das Gelände angepasste Reihenhausbebauung.

Vor diesem Hintergrund ist nach sorgfältiger Abwägung aller Belange die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege empfohlene Verlagerung bzw. Umplanung des Bauvorhabens nicht durchführbar.

Als Ersatzmaßnahme ist ggf. eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu verringern oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Die konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Die Bodendenkmalpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege stimmt der vorliegenden Planung nur unter den u. g. Voraussetzungen zu.

Sie weist darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig ge-

plant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern kann der Homepage der Fachstelle entnommen werden:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

### **9.2 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Nach dem bisherigen Kenntnisstand des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.

## **10. Auswirkungen der Planung**

Unter Zugrundelegung des aktuellen Zahlenmaterials ist bei der Errichtung von Reihenhäusern mit 3 Einwohnern pro Haus zu rechnen. Für das vorliegende Deckblatt mit 24 Reihenhäusern bedeutet das die Erhöhung der Einwohnerzahl um 72.

## Flächenbilanz

**Geltungsbereich** 28 058 m<sup>2</sup>

**Nettobauland** 7 257 m<sup>2</sup>

### Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche B 299	3 674 m <sup>2</sup>	
Fuß- und Radweg	414 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche (straßenbegleitend)	257 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	975 m <sup>2</sup>	
Stellplätze	196 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche (Landschaftsbestandteil)	14 661 m <sup>2</sup>	
Gewässerfläche (Re- genrückhaltebecken)	624 m <sup>2</sup>	
	<b>20 801 m<sup>2</sup></b>	<b>20 801 m<sup>2</sup></b>

### Private Flächen:

Grundfläche Hauptbaukörper	1 870 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	3 694 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	894 m <sup>2</sup>	
Wertstoff/Müll (NA 1), Stellplätze	511 m <sup>2</sup>	
Gartenhäuschen (NA 2)	288 m <sup>2</sup>	
	<b>7 257 m<sup>2</sup></b>	<b>7 257 m<sup>2</sup></b>

### Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude mit Garagen)

<b>GRZ</b>	2 669 m <sup>2</sup>	
	7 257 m <sup>2</sup>	= <b>0,37</b>

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

<b>GRZ</b>	3 563 m <sup>2</sup>	
	7 257 m <sup>2</sup>	= <b>0,49</b>

### Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

<b>GFZ</b>	5 610 m <sup>2</sup>	
	7 257 m <sup>2</sup>	= <b>0,77</b>

### Parzellengrößen:

Parzelle 1	356 m <sup>2</sup>	Parzelle 2	239 m <sup>2</sup>	Parzelle 3	241 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	243 m <sup>2</sup>	Parzelle 5	407 m <sup>2</sup>	Parzelle 6	412 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	251 m <sup>2</sup>	Parzelle 8	258 m <sup>2</sup>	Parzelle 9	255 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	423 m <sup>2</sup>	Parzelle 11	430 m <sup>2</sup>	Parzelle 12	268 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	270 m <sup>2</sup>	Parzelle 14	285 m <sup>2</sup>	Parzelle 15	274 m <sup>2</sup>
Parzelle 16	433 m <sup>2</sup>	Parzelle 17	328 m <sup>2</sup>	Parzelle 18	277 m <sup>2</sup>
Parzelle 19	278 m <sup>2</sup>	Parzelle 20	258 m <sup>2</sup>	Parzelle 21	237 m <sup>2</sup>
Parzelle 22	220 m <sup>2</sup>	Parzelle 23	211 m <sup>2</sup>	Parzelle 24	403 m <sup>2</sup>



**Anzahl der öffentlichen Stellplätze**  
**Anzahl der privaten Stellplätze**

14  
48

## 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 Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) 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 28.09.2016  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 28.09.2016  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den öffentlichen und privaten Grünflächen**

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 3.3 sowie Hinweise zur Grünordnung Punkt 2)

#### **Laubbäume**

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

#### **Kleinkronige Bäume**

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

#### **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