



## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-79/1**

### **„ZWISCHEN THEODOR-HEUSS-STRASSE UND MÜHLBACHSTRASSE – BEREICH AN DER MÜHLBACHSTRASSE“**

### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **1 Allgemeines**

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Ortsteil Münchnerau städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden soll. Am 10.11.2000 hat der Bausenat der Stadt Landshut den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-79 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“ gefasst und in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss des Bausenats vom 15.11.2002 um ein Jahr verlängert und war bis 25.11.2003 in Kraft. Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.11.2002 bis 27.12.2002 statt. Dabei stellte sich heraus, dass durch die großflächige Planung und die Vielzahl an verschiedenen, zu berücksichtigenden Belangen eine Planung des Gesamtbereichs nur sehr schwer zeitnah umzusetzen sein würde. Um eine Bebauung des Teilplanungsgebietes auf Basis der bestehenden Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan vorliegend nur für den Bereich an der Mühlbachstraße fortgeführt. In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen auch den heutigen Gegebenheiten angepasst, mit dem Ziel, eine im Flächennutzungsplan dem Wohnen vorbehaltenen Fläche am Ortsrand des Stadtteils Münchnerau unter Aufnahme bestehender Häuserthemen der Nachverdichtung zuzuführen und die erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen entlang des Hessengrabens weitestgehend dauerhaft zu sichern, um somit dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegenzuwirken, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und die zukünftige Entwicklung des Ortsteils zur Theodor-Heuss-Straße hin zu ordnen. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut und auch im vorgesehenen Geltungsbereich findet sich bestehende Bebauung wieder. Neben einzelnen Hofstellen entsprechen die angrenzenden Bereiche einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Der nun zur Überplanung vorgesehene Bereich soll deshalb ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Diese Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB. Bebaubare Grundstücke sind im Bereich der Stadt Landshut nur noch in geringem Umfang vorhanden. Eine Stärkung der Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Landshut entspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits mit „W“ für Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

### **2.2 Umweltbericht, Eingriffsausgleichsbilanzierung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

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. Er enthält u.a. Aussagen zur Bestandssituation und -analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter.

Zudem wird im Umweltbericht die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf für die Planung ermittelt und nachgewiesen, sowie die Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen festgelegt und das Entwicklungsziel beschrieben. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die notwendige Ausgleichsfläche auf den nördlichen Teilflächen der Flur Nrn. 53 und 55/3 der Gemarkung Münchnerau innerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen werden kann.

Bezüglich der Notwendigkeit zur Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) lässt sich festhalten, dass das Gebiet insgesamt aus floristisch-faunistischer Sicht zwar strukturreich und vielfältig ist, die aktuelle Lebensraumqualität aber im LEK als überwiegend gering eingestuft wird. Das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume innerhalb des Siedlungsgebiets ist mit überwiegend sehr gering und nördlich anschließend mit mittel bewertet. Auf dem Gebiet selbst befindet sich kein Fundpunkt aus der FIS-Natur ASK (Artenschutzkartierung). Durch benachbarte Nutzungen ist der Planungsbereich bereits vorbelastet, so dass nach Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut in der Gesamtbeurteilung ein Erfordernis für die Durchführung einer saP nicht gegeben ist. Um artenschutzrechtlichen Belange im Voraus zu berücksichtigen und evtl. mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung vorzubeugen, werden unabhängig davon geeignete Sicherungs-, Minimierungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insbesondere für Vögel und Fledermäuse festgesetzt und in der Planung berücksichtigt.

## **3 Beschreibung des Planungsgebietes**

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

Die Größe des Plangebietes im Stadtteil Münchnerau beträgt ca. 1,14ha. Das Areal schließt nördlich an die bestehende Mühlbachstraße an und erstreckt sich bis hin zum Hessengraben. Westlich schließen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die jedoch in absehbarer Zeit ebenfalls gänzlich einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Östlich angrenzend, geht die im Bereich der Mühlbachstraße vorhandene Bebauung Richtung Norden in die entlang des Hessengrabens vorhandenen Gehölzstrukturen über. Der vereinzelt mit bestehender Bebauung durchsetzte Geltungsbereich liegt außerdem im Einwirkungsbereich der nördlich verlaufenden, vielbefahrenen Theodor-Heuss-Straße.

## **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Isartal ist im Bereich Landshut von mehreren, isarparallelen Erosionskanten durchzogen, die im Holozän entstanden sind. Diese erlauben eine scharfe Abgrenzung von quartären und tertiären Sedimenten. Prägend für diese geologischen Gegebenheiten ist vor allem die Geländemorphologie mit einer ebenen Talsohle und sehr steilen Talflanken. Das Plangebiet liegt dabei in der Talsohle. Hier stehen der geologischen Karte von Bayern (M 1:50.000) die nacheiszeitlichen Schotter der Pulling-Stufe an. Hier werden Kiese mit Deckschichten aus lehmigen und feinsandigem Schluff erwartet. Die Mächtigkeit der Deckschichten ist meist kleiner als 2,0m. Oberflächennah muss mit anmoorigen Böden gerechnet werden, stellenweise ist auch eine Überdeckung mit Schwemmlöß möglich. Das Planungsgebiet zeichnet sich durch ein weitgehend ebenes Gelände aus und fällt leicht von Südwest nach Nordost ab. Die Geländehöhen liegen im Mittel auf etwa 394,5 müNN. An der Nordgrenze verläuft der sog. „Hessengraben“ der östlich des Planungsgebietes leicht nach Süden schwenkt. Im östlichen Teil finden sich zudem aufgeschüttete Bereiche.

Im Planbereich befinden sich vier bestehende Einzelhäuser und ein Doppelhaus, jeweils zweigeschossig, mitsamt dazugehörigen Garagen. Während die Einzelhäuser auf den Parzellen Nrn. 4 und 19 sowie das Doppelhaus auf der Parzelle 17 die ursprüngliche Bebauung des Gebietes darstellen, die im Bestand gesichert und erhalten bleiben soll, wurden sowohl das Einzelhaus auf der Parzelle Nr. 5 als auch das Einzelhaus auf Parzelle Nr. 18 als Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB genehmigt und verwirklicht. Nordwestlich befindet sich eine ehemalige Hofstelle, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude, die mittlerweile leer steht bzw. als Lager genutzt wird. Ebenso wie die sich auf den Parzellen 12 bis 15 befindliche ehem. Hofstelle, bestehend aus Wohnhaus und Nebengebäude, die derzeit noch bewohnt wird, werden diese ehem. Hofstellen jedoch in der Planung für Neubebauung vorgesehen.

## **3.3 Vegetation und Fauna**

Der Planbereich umfasst vorhandene Wohnhäuser mit relativ großen Gärten mit meist eingewachsenen Gehölzstrukturen. Dieser Gehölzbestand ist prägend für das Planungsgebiet. Neben der Vegetation an den Rändern des Plangebiets, die meist außerhalb des Bebauungsplans liegt, finden sich v.a. in der Mitte des Planungsbereichs große Bäume in weitgehend gutem Zustand, (z.B. Eschen, Walnuss) die mit Ausnahme der Obstbäume meist unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut fallen. Neben den Privatgartenflächen gibt es nordwestlich eine aufgelassene Hofstelle mit Brennesselfluren, z.T. Gehölzaufwuchs, mehreren ungeordneten Grüngutlagern und unregelmäßig gemähter Grünlandnutzung. Nach Norden hin wird der Standort allgemein feuchter, in der Senke nordöstlich ist mit temporär stehendem Wasser zu rechnen. Hier finden sich feuchtigkeitsliebende Pflanzen und eine große mehrtriebige Weide. Das Gebiet ist insgesamt aus floristisch-faunistischer Sicht als strukturreich zu bezeichnen.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

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

Die vorliegende Planung bietet die Möglichkeit das vormals überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areal zwischen Mühlbachstraße und Hessengraben unter Aufnahme bestehender Häuserthemen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen einer Nachverdichtung zuzuführen und die erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen entlang des ehemaligen Bachlaufs weitestgehend dauerhaft zu sichern, um somit dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegenzuwirken, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und auch die

zukünftige Entwicklung des Ortsteils zur Theodor-Heuss-Straße hin zu ordnen. Es werden insgesamt 19 Bauparzellen eingeplant, davon 8 als Einzelhäuser, 10 als Einzel- oder Doppelhäuser und 1 als Doppelhaus. Die Firstrichtung der Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bebauung, dadurch ergibt sich bezüglich der Hauptwohnseite eine südliche Ausrichtung und gut nutzbare Freibereiche. Die Ausrichtung berücksichtigt gleichzeitig die Belange des Klimaschutzes durch die Möglichkeit der Nutzung solarer Einträge.

## **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

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

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Landshut. Um in diesem Wohngebiet eine gewisse Beruhigung zu erreichen, wurde ein Erschließungskonzept gewählt, welches diesem Wohnumfeld gerecht wird. Da jedoch diese interne Verkehrserschließung eine von außen herangebrachte zusätzliche Verkehrsbelastung nicht aufzunehmen vermag, werden Beschränkungen gem. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen getroffen. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bringen erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich, wobei die nach den Richtlinien vorgeschriebenen Stellplätze gegenüber den tatsächlich benötigten in der Regel nicht ausreichen. Dadurch werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was im vorliegenden Fall aufgrund der Planung zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen würde. Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung den vorhandenen Nutzungen und der im Flächennutzungsplan vorformulierten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung getragen.

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

Es ist eine Grundfläche von insgesamt 2.599 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von insgesamt 4.442 m<sup>2</sup>, verteilt auf 19 von Baugrenzen und Baulinien umschlossenen Bauräumen, festgesetzt. Die Planung orientiert sich am tatsächlichen Bestand, auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Geschossigkeit, die durchgängig max. 2 Vollgeschosse bei einer max. Wandhöhe von 6,50m, gemessen ab Straßenoberkante im Mittel, vorsieht. Die Dachneigung wurde aus den im Umkreis vorhandenen Bestandsbauten ermittelt und auf 28° festgeschrieben, um das städtebauliche Konzept in höherem Maß ablesbar zu machen. Um die Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch in der Abwicklung des ruhenden Verkehrs in die bestehende bzw. zukünftige Umgebung einzufügen, wird die Anzahl der Wohneinheiten für die Parzellen Nrn. 1-5 auf eine Wohneinheit pro Bauraum bzw. für die Parzellen Nrn. 6-19 auf zwei Wohneinheiten pro Bauraum beschränkt.

### **4.2.3 Bauweise**

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Größe der Baufenster wurde aus städtebaulichen Gestaltungsgründen gewählt und um die bauliche Situation der Umgebung mit aufzunehmen. Die zentralen Parzellen sind sowohl als Einzel- als auch als Doppelhaus realisierbar, ansonsten ist bis auf 1 bestehendes Doppelhaus nur Einzelhausbebauung vorgesehen. Durch die Festsetzung von Baulinien für die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin stehenden Gebäude entsteht in der Perspektive der Straßenflucht ein harmonisches Straßenbild mit Vorgartenbereichen.

### **4.2.4 Abstandsflächen**

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass sich klare städtebauliche Strukturen ergeben. Durch die Situierung der Baukörper an bzw. nahe der Grundstücksgrenze entstehen, trotz minimierter Grundstücksflächen, gut nutzbare, großzügige und günstig zugeordnete Freibereiche. Diese grenzständige bzw. grenznahe Bebauung erfordert von der BayBO abweichende Abstandsflächen.

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 60/2 außerhalb des Geltungsbereiches bei den Parzellen Nrn. 16–19 unterschritten. Diese Unterschreitung ist zur Aufnahme von bestehenden Häuserfluchten in das städtebauliche Konzept notwendig und wirkt sich auf Grund der Lage hin zum Außenbereich bzw. bei Parzelle 19 hin zu einer benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Scheune nicht negativ auf ausreichende Belichtung und Belüftung aus.

Außerdem liegt bei Parzellen 1 und 6 eine Unterschreitung der Abstandsflächenregelung gemäß BayBO nach Norden hin vor. Da dies jedoch nur geringfügig stattfindet und die Abstandsflächen auf den Ausgleichsflächen zu liegen kommen, steht dies nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Auch die maximale Ausnutzung der Bauräume für Garagen im Falle der Errichtung von Einzelhäusern auf den Parzellen Nrn. 6-15 steht ausreichender Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude nicht entgegen.

Eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung, sowie ausreichender Brandschutz sind somit sichergestellt. Nutzungsmöglichkeiten der Gebäudewechselräume werden nicht eingeschränkt, ebenso wenig die Ausblickssituation. Die geschilderten Abweichungen von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO sind aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung in diesem Bereich in Abwägung mit den Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung als annehmbar einzustufen.

#### **4.3 Gestaltungsfestsetzungen**

Die max. zweigeschossigen Neubauten erhalten entsprechend der Umgebung flach geneigte Satteldächer (Neigung 28°). Die Dachdeckung der Wohngebäude ist mit Dachsteinen aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Naturfarben vorgesehen. Die Garagen erhalten begrünte Flachdächer und ordnen sich den Wohnbauten unter. Während Dachgauben unzulässig sind, ist für Ortgang und Traufe ein Dachüberstand von max. 50cm zulässig. Um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen wird außerdem unter Ziff. 2.1 durch Text Regelung über Vorbauten, insbesondere erdgeschossige Überdachungen der Freibereiche und Balkone getroffen.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Private Grundstücksflächen. Grundsätzlich werden alle nicht für die Erschließung benötigten privaten Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt. Pro Einzel- oder Doppelhausgrundstück wird als Pflanzgebot ein Baum festgesetzt; wegen der relativ geringen Grundstücksgrößen und der Nutzungsaspekte für Photovoltaikanlagen werden bewusst zu dichte Pflanzrichtwerte vermieden bzw. eine Bepflanzung mit Bäumen mit moderater Wuchshöhe (3. Wuchsklasse) festgesetzt. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden. Der schützenswerte vorhandene Gehölzbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Eine evtl. später notwendig werdende Entfernung dieser im Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 möglich. Vom vorhandenen Baumbestand müssen im Bereich der Parzellen 10 und 12 vier Bäume als zu entfernen festgesetzt werden, da zwei davon (Eschen) im künftigen Bauraum liegen und die zwei weiteren Bäume (Esche und Fichte) unmittelbar an den geplanten Südfassaden zu liegen kämen. Für diese zu rodenden Bäume werden innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Ersatzpflanzungen in ausreichender Stückzahl nachgewiesen. Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung von Garagen und Nebengebäuden ist ein sinnvoller und wirkungsvoller Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Öffentliche Grünflächen. Zur Aufwertung des verkehrsberuhigten Straßenraums wird die Neupflanzung von Hochstämmen mit Unterpflanzung durch Bodendecker oder

Schotterrasen als grünes und raumwirksames Grundgerüst festgesetzt. In Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Landshut sind Baumarten der 2. Wuchsordnung vorgegeben, von denen eine einheitliche Art Verwendung finden soll. Ausnahme bildet hier eine im Bereich des straßenbegleitenden Grünstreifens Birne, die erhalten werden kann. Wegen der Lage im Bereich der geplanten verkehrsberuhigten Erschließungsflächen muss jedoch eine Walnuss als zu entfernen festgesetzt werden. Innerhalb des verkehrsberuhigten Straßenraums werden für diese zu rodenden Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen dargestellt. Für die öffentlichen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ausgleichsflächen. Im Norden des Plangebiets wird als Pufferfläche und grabenbegleitende Randzone zum Hessengraben eine Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel der Erweiterung des Retentionsraumes und der Schaffung eines feuchten Auenlebensraum festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Ausgleichsfläche wird als zu erhalten festgesetzt. Als Pflanzmaßnahme wird zum einen die Pflanzung von Hochstämmen wie Weiden, Erlen und Eschen und Großsträucher und zum anderen die Pflanzung von seltenen, autochthonen Pflanzen für den Feuchtbereich festgesetzt. Neben weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind zudem extensive Pflegemaßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Stadt Landshut rechtlich gesichert.

Erhaltungsgebot. Die Festsetzung des Erhaltungsgebotes für die in der vorliegenden Planung festgesetzte Bepflanzung dient der dauerhaften Aufrechterhaltung dadurch verfolgten, städtebaulich wirksamen Funktionen.

Hinweise zur Grünordnung. Neben den Festsetzungen zur Grünordnung sind in den Hinweisen durch Text Aussagen zur möglichen Geländemodellierung, zu den erlaubten Rodungszeiträumen, zur Pflanzenauswahl, der funktionalen Ertüchtigung der Baumstandorte in Verkehrsbereichen, zur Versiegelung, Landwirtschaft und zum Schutz des Oberbodens dokumentiert.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Bereich der Erschließungstrassen befindenden Leitungstrassen der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

## **4.5 Erschließung**

### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Die Planung sieht eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in drei, von Süden nach Norden angeordneten Reihen vor, die mittels zweier Stichstraßen inkl. Wendemöglichkeit von der Mühlbachstraße aus erschlossen werden. Die westliche Stichstraße erschließt als öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich die westlichen Einzel- bzw. Doppelhausparzellen und kann im Rahmen einer Folgebauleitplanung zukünftig den Anschluss zu einer weitergehenden Bebauung nördlich des Hessengrabens bilden. Eine durchgehend geplante Breite von 6m sowie ein sich im Norden aufweitender Wendeplatz ermöglichen die Befahrbarkeit für Abfallsammelfahrzeuge. Der Wendeplatz in seiner Dimensionierung ist für das Wenden eines 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugs grundsätzlich geeignet. Die vorliegende Planung bietet durch Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten und Vorsehung ausreichend dimensionierter Garagenbauräumen Gewähr für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücksflächen, sie hält zusätzlich öffentliche Stellplatzflächen für 10 Fahrzeuge entlang des verkehrsberuhigten Bereichs vor und wirkt somit einer Behinderung durch parkende Fahrzeuge entgegen. Die östliche Stichstraße ist als Privatweg vorgesehen und dient als Erschließung für die östlichen Einzel- bzw. Doppelhausparzellen. Die mittleren Parzellen sind somit im Falle der Einzelhausbebauung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. im Falle der Doppelhausbebauung zusätzlich über den Privatweg erschlossen. Die Dimensionierung des Privatweges erfolgt anhand der für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge notwendigen Breiten. In diesem Sinne werden entlang

des Privatweges ebenso 10 private Stellplätze vorgesehen. Durch gering bemessene Garagenvorplätze sind somit keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu erwarten. Fußgänger und Radfahrer erhalten über die an der Mühlbachstraße vorhandenen, unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Fuß- und Radwege Anschluss an das örtliche und stadtweite Fuß- und Radwegenetz. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 9 über die Haltestelle Münchnerau ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

Gemäß den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung dürfen Gebäude u.a. nur errichtet werden, wenn das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO). Abweichend davon ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge nicht erforderlich, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber der Stadt rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayBO).

Vorliegend besteht bereits ein aufgekiester Privatweg zur Erschließung der Einzelhäuser Mühlbachstraße 24, 24a, 24b sowie des Doppelhauses Mühlbachstraße 24 e/f in einer Länge von 90m. Vorgenannte genehmigte Wohngebäude sind den Klassen 1 bis 3 zuzuordnen und liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die vorliegende Planung beinhaltet einen 100m langen, unverzweigten Privatweg zur Erschließung der Parzellen Nrn. 7, 9, 11, 13 und 15 (im Falle der Doppelhausbebauung) und der Parzellen Nrn. 16-19 mit insgesamt max. 13 Wohneinheiten in Gebäudeklasse 2. Im Vergleich zur bereits bestehenden Bebauung bedeutet dies eine Verlängerung des bestehenden Privatweges um 10m sowie eine Ermöglichung von max. 6 zusätzlichen Wohneinheiten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde von Fachstellenseite auf die straßenrechtliche Bedenklichkeit dieser Vorgehensweise und die damit einhergehende negative Signalwirkung hingewiesen.

In der Rechtsprechung wird ein 125m langer Privatweg selbst bei rechtlicher Sicherung der sachgerechten Haltung zur Erschließung eines zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks nicht als ausreichend angesehen. Von einer planerischen Festsetzung des Privatweges wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht abgesehen, da die 10m-Verlängerung des bestehenden Privatweges auch zu Gunsten einer Wendeanlage erfolgt und die vorliegende Planung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, ausreichender Wegbreiten und privaten Stellplatzflächen Gewähr für die Bewältigung des neu ausgelösten Anliegerverkehrs, die Erreichbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bietet. Notwendige rechtliche Sicherungen werden im nachgeordneten Umlegungsverfahren erfolgen.

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

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Eine Gasversorgung ist derzeit auf Grund fehlender Netzbetreiber vor Ort nicht vorhanden. Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Wasser, Elektro) und der Deutschen Telekom. Außerdem verläuft in der Mühlbachstraße die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).

Für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Ableitung der Abwässer ist es erforderlich, das Niveau der neuen Fahrbahn am derzeitigen nördlichen Ausbauende der Erschließungsstraße auf eine Höhe von mindestens 395,50 m ü.NN herzustellen (ab dem Niveau der Mühlbachstraße mit ca. 395,00 m ü.NN kontinuierlich ansteigend).

Dies ermöglicht auch eine Weiterentwicklung der abwassertechnischen Erschließung nach Norden zur Theodor-Heuss-Straße hin (Flächen nördlich des Hessengrabens).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Stadtwerke darauf hingewiesen, dass im Bebauungsfall bestehende Strom- und Wasserhausanschlüsse teilweise umverlegt, umgehängt bzw. abgetrennt werden müssen, um diese zukünftig einheitlich über öffentliche Flächen führen zu können bzw. die am Privatweg bestehende

Strom- und Wasserversorgung entsprechend der Neubebauung dimensionieren zu können. Spätestens 4 Wochen vor Beginn von Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse und Demontage der Zähler (Wasser u. Strom) zu stellen.

Die übrigen Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte darüber hinaus 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 des Privatweges. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige zeitliche Vorlauf dargestellt. 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 Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrlächen. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehruzufahrt. Der Abstand von einer Feuerwehruzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m. Die Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 1 bis 5, 6, 8, 10, 12 und 14 ist im westlichen Bereich über öffentliche Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Die restlichen Parzellen im östlichen Planbereich werden über einen 5m breiten, 100m langen, geraden Privatweg erschlossen. Um sämtliche Gebäude erreichen zu können, die nicht direkt an einer bestehenden öffentlichen Straße liegen, wird die Befahrbarkeit des Privatwegs für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge im Rahmen des nachgeordneten Umlegungsverfahrens rechtlich gesichert. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, ausreichender Wegbreiten und privaten Stellplatzflächen bietet die vorliegende Planung Gewähr für die Bewältigung des neu ausgelösten Anliegerverkehrs, die Erreichbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

#### **4.5.4 Weitere Infrastruktur**

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

#### **4.5.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Sammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfälle/Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Altkleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## **5 Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)



- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat 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 Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Gebäudeorientierung, Verglasung von Südfassaden, Schließung von Nordfassaden oder weitere bauliche Maßnahmen bieten die Möglichkeit passiver Solarenergienutzung. Dabei leisten technische Verschattungen und Pflanzmaßnahmen in Sommermonaten wirksamen Schutz vor möglicher Überhitzung im Innenraum.

Hohe Grundwasserstände führen nicht selten zu Problemen bei der Lagerung von Heizöl. Die vorherrschenden Grundwasserstände ermöglichen grundsätzlich den Einsatz von Grundwasserwärmepumpen. 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 festzulegen, sodass keine Beeinflussung von Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen kann, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird. Es wird daher auf die gesetzlichen Anzeige- und Prüfpflichten bei der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbrauchsanlagen hingewiesen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpenanlagen gehören diejenigen zu den effizientesten, die oberflächennahe Geothermie nutzen (Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmekollektoren).

## **6 Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im geotechnischen Bericht des Büros GeoPlan vom 26.02.2013 Eingang und führen zu folgenden Schlussfolgerungen:

### **6.1 Baugrund**

Die im Untersuchungsgebiet vorliegende Bodenschichtung ist als nicht ganz einfach für die Gründung von Bauwerken mit hohen Lasteinwirkungen zu bewerten. Speziell die durchgehend erkundeten bindigen Deckschichten weisen geringe Scherfestigkeiten und auf Grund der zumeist weichen Zustandsform ein hohes Setzungspotential auf. Auch die darunter anstehenden, schluffigen bis stark schluffigen Sande neigen auf Grund der geringen Verdichtung (lockeren Lagerung) zu gewissen Setzungsvorgängen. Erst mit abnehmendem Feinkornanteil und einer mindestens mitteldichter Lagerung kann von einem ausreichend tragfähigem Untergrund mit hoher Scherfestigkeit und geringem Setzungspotential ausgegangen werden. Die Kiesschicht erweist sich als Gründungshorizont mit hoher Scherfestigkeit und sehr guter Tragfähigkeit.

Dementsprechend lässt sich aus den Erkundungsergebnissen die Tiefe des tragfähigen Untergrunds auf dem Untersuchungsgebiet zwischen 2,20m und 4,60m unter GOK ableiten. Daraus wird deutlich, dass die tragfähige Schicht sehr heterogen im Untergrund ausgebildet ist. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden dazu Gründungsmöglichkeiten ermittelt. Es wird dringend dazu geraten, für die einzelnen Bauvorhaben vor Baubeginn zusätzliche Erkundungen im Bereich der Gebäude durchführen zu lassen, um die lokal an jeweiligen Standort vorliegenden Verhältnisse genauer zu charakterisieren und eine kostenoptimierte und angepasste notwendige Gründungsvariante erarbeiten zu können.

## **6.2 Hochwasser Grundwasser und Versickerung**

Das Planungsgebiet wird nördlich vom Hessengraben begrenzt. Er dient als örtliche Vorflut für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses. Das Baugebiet liegt in einem vom Wasserwirtschaftsamt als wassersensibel eingestuften Bereich. Das Landesamt für Umwelt erklärt hierzu, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Das Baugebiet ist vor fließendem Hochwasser der Isar geschützt, im Hochwasserfall der Isar wird es jedoch durch hohe Grundwasserstände beeinflusst, die bis zur Geländeoberkante ansteigen können.

Die vorgefundenen Grundwasserverhältnisse gewährleisten nicht überall einen Abstand von 1m unter GOK (höchster gemessener Stand: 393,98 NN an Pegel UI 79/5-4 mitten im Planungsgebiet), der Wasserstand kann bis über die Geländeoberkante ansteigen. Das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 fordert eine Mächtigkeit des Sickertraumes über dem mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens einem Meter. Dadurch wird eine ausreichende Reinigungsleistung gewährleistet. In Verbindung mit den vorgefundenen Bodenverhältnissen lassen die Grundwasserhältnisse insbesondere im Hochwasserfall daher eine Versickerung von Niederschlags- oder Oberflächenwasser mittels Flächen- (Rigolen)versickerung, Flächenversickerungsmulden oder kleinen dezentralen Versickerungsschächten nicht zu. Es wird daher der Empfehlung aus der geotechnischen Stellungnahme gefolgt und die textliche Festsetzung zum Verbot einer Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Anfallendes Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal im vorgehaltenen Trennsystem zuzuführen. Die Einleitung von Grund-, Quell- oder Sickerwasser in die Entwässerungseinrichtung bleibt jedoch gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Es wird auf Grund der hohen Grundwasserstände außerdem empfohlen, Unterkellerungen und Anschlüsse in wasserdichter bzw. auftriebssicherer Bauweise auszuführen.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im textlich festgesetzt, dass die privaten und öffentlichen Stellflächen nur in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind.

## **6.3 Baugrube und Wasserhaltung**

Baugrubenböschungen sind gem. DIN 4124 anzulegen. Auf Grund der vorgefundenen Bodenverhältnisse werden Baumaßnahmen von Grundwasserständen beeinflusst werden. Es wird empfohlen Erdbauarbeiten zum Zeitpunkt von Niedrig- oder Mittelwasserständen auszuführen. Im Zuge der Baumaßnahmen werden Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

## **6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung**

Die unter den Mittel- und Feinsanden vorgefundenen Kiese können z.B. als Hinterfüllmaterial wiederverwendet werden. Ein Ausbau mit erwähnenswerten Volumina ist jedoch als unwahrscheinlich angesehen. Die bindigen Schichten sowie die Mittel- und Feinsande sind zum Wiedereinbau nur bedingt geeignet. Sie können nur nach erfolgter Bodenverbesserung gem. den Vorgaben der o.g. geotechnischen Stellungnahme wiedereingebaut werden. Zum Zwecke der Geländemodellierung ohne Lastbeanspruchung kann dieser Boden hingegen ohne weiteres verwendet werden, sofern kein Altlastenverdacht vorliegt.

Da sich im Bereich der geplanten Bebauung schützenswerte Oberbodenschichten wiederfinden, ist auf den Schutz und die Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## **6.5 Entsorgung von Bodenmaterial**

Die im Zuge der Bebauung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Oberboden (Humus) sollte z. B. für die Erstellung von Grünflächen wieder verwendet werden.

Anmoorige Böden und torfhaltige Böden sind Böden mit hohem organischen Anteil. Diese Böden können im Bereich des Isartalraumes auftreten. Wenn dies der Fall ist, muss man sich mit der Problematik auseinandersetzen, da ein Verfüllen von Gruben, Brüchen und Tagebauen mit diesem organischen Material nicht zulässig ist.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden, anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- bzw. Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

## **7 Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Mühlbachstraße sowie der vielbefahrenen Theodor-Heuss-Straße. Letztere fungiert als Autobahnzubringer und verläuft ca. 125m nördlich des Geltungsbereichs. Es ist daher mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, usw.). Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden daher schalltechnische Untersuchungen für das vorliegende Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse finden im schalltechnischen Gutachten des Büros Hook-Farny vom 20.11.2013 Eingang. Um den Erfordernissen des Schutzes vor Verkehrslärmimmissionen gerecht zu werden, wurden die vom vorgenannten Gutachter empfohlenen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert.

### **7.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

### **7.3 Richtfunkverbindung „Großenviecht-Altheim“**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde von der höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern auf das Vorhandensein der Richtfunkverbindung der Fa. Bayernwerk „Großenviecht-Altheim“ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs hingewiesen. Richtfunk dient der gezielten Übertragung von Daten zwischen zwei Punkten. Mit Hilfe spezieller Antennen werden schwache elektromagnetische Felder gebündelt, so dass die Wellenausbreitung nur als Punktstrahl zwischen Sender und Empfänger erfolgt. Die Richtfunkverbindung verläuft oberhalb der geplanten Bebauung. In Abstimmung mit der Bundesnetzagentur sind keine Beeinträchtigungen durch bzw. für die geplante Bebauung und die damit einhergehenden Nutzungen zu erwarten.

## **8 Altlasten und Kampfmittel**

Auf Grund der historischen Recherche sowie der durchgeführten Bodenuntersuchung bestehen keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten. Auf Grund des geplanten Abbruchs und Rückbaus von Gebäuden kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das Planungsgebiet frei von jeglichen Altlasten ist. Im Bereich befestigter Flächen sind anthropogene Auffüllungen zu erwarten, außerdem muss anfallendes Bauschuttmaterial fachgerecht entsorgt werden. Sollten im Zuge von Arbeiten organoleptisch auffällige Böden angetroffen werden oder wird eine Beprobung des Bauschuttmaterials aus dem Gebäuderückbau notwendig, ist unverzüglich fachkundiges Personal hinzuzuziehen.

## **9 Bodenordnung**

Im Umgriff des Planungsgebiets sind insgesamt 24 private Grundstücke mit verschiedenen Grundstückseigentümern einbezogen. Die Realisierung der vorliegenden Planung erfordert auf Grund neuer Grundstückszuschnitte eine Umlegung. Nach derzeitigem Stand soll hierzu ein gesetzliches Umlegungsverfahren stattfinden.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden darüber hinaus bisher folgende bodenordnerischen Notwendigkeiten bekannt:

- Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der privaten Eigentümer auf den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf in Verlängerung der öffentlichen Erschließungsstrasse dafür vorgesehenen Flächen zum Zwecke der Erreichbarkeit der Grundstücke nördlich des Hessengrabens soweit diese bisher auf Grund von Eigentum oder Geh- und Fahrrechten im Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine gesicherte Zufahrt hatten
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Landshut für den in der vorliegenden Planung vorgesehenen Privatweg zum Zwecke der Befahrung mit Rettungsfahrzeugen
- Reallast zu Lasten der Miteigentümer zum Zwecke der Herstellung und Instandhaltung des Privatweges gem. den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes
- Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Landshut -Stadtwerke- für den in der vorliegenden Planung vorgesehenen Privatweg zum Zwecke der Wasser- und Stromversorgung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bekannt, dass bereits durch die beste hende Bebauung eingetragene Geh- und Fahrrechte, insbesondere zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 72/4 der Gemarkung Münchnerau, nicht mehr ausführbar sind und verlegt werden sollten. Der Bebauungsplan sieht daher in Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereichs Flächen für Geh- und Fahrrechte vor, die den Hessengraben queren. Südlich des Hessengrabens kommen diese Flächen auf einem innerhalb der Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich geplanten Gewässerunterhaltungsweg zu liegen. Nördlich des Hessengrabens verläuft die Geh- und Fahrrechtstrasse über den im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bezeichneten Bereich. Eine Festsetzung

der Art einer Hessengrabenquerung wurde im Rahmen der Bauleitplanung nicht als notwendig erachtet, da die Möglichkeit einer Einigung der Betroffenen untereinander im Rahmen des nachgeordneten Umlegungsverfahrens möglich ist.

## 10 Bodendenkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

### „Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## 11 Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet waren zu Beginn der Planung schon 3 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus und eine verlassene Hofstelle mit insgesamt 18 Einwohnern im Bestand vorhanden. Durch die Realisierung der nun geplanten Wohnbebauung mit 6 zusätzlichen Einzelhäusern und 5 zusätzlichen Doppelhäusern (maximal 18 Wohneinheiten) ist mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 33 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.

## 12 Flächenbilanz

Geltungsbereich

11.446 m<sup>2</sup>

Nettobauland

7.592 m<sup>2</sup>

## Öffentliche Flächen:

Öffentliche Verkehrsfläche		1.253 m <sup>2</sup>	
Durchwegung	341 m <sup>2</sup>		
Geh- und Fahrrechte	55 m <sup>2</sup>		
Ausgleichsfläche	1.330 m <sup>2</sup>		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Erhaltung von Boden, Natur u. Landschaft		1.726 m <sup>2</sup>	
		<b>2.979 m<sup>2</sup></b>	<b>2.979 m<sup>2</sup></b>

## Private Flächen:

Private Verkehrsfläche (Privatweg)		750 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsfläche (Zufahrten)		405 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche		4.588 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche, nicht einzäunbar	21 m <sup>2</sup>		
Grundfläche Bebauung		1.843 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports		756 m <sup>2</sup>	
Wertstoff/ Müll		12 m <sup>2</sup>	
Landwirtschaftsfläche		113 m <sup>2</sup>	
Geh- und Fahrrechte	113 m <sup>2</sup>		
		<b>8.467 m<sup>2</sup></b>	<b>8.467 m<sup>2</sup></b>

### Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

<b>GRZ</b>	$\frac{2.599 \text{ m}^2}{7.592 \text{ m}^2} =$	<b>0,34</b>
------------	---	-------------

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

<b>GRZ</b>	$\frac{3.004 \text{ m}^2}{7.592 \text{ m}^2} =$	<b>0,40</b>
------------	---	-------------

### Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

<b>GFZ</b>	$\frac{4.442 \text{ m}^2}{7.592 \text{ m}^2} =$	<b>0,59</b>
------------	---	-------------

## Parzellengrößen:

Parzelle 1	573 m <sup>2</sup>	Parzelle 2	458 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	440 m <sup>2</sup>	Parzelle 4	1.043 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	490 m <sup>2</sup>	Parzelle 6	262 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	352 m <sup>2</sup>	Parzelle 8	260 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	297 m <sup>2</sup>	Parzelle 10	260 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	281 m <sup>2</sup>	Parzelle 12	248 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	259 m <sup>2</sup>	Parzelle 14	229 m <sup>2</sup>
Parzelle 15	215 m <sup>2</sup>	Parzelle 16	413 m <sup>2</sup>
Parzelle 17	567 m <sup>2</sup>	Parzelle 18	533 m <sup>2</sup>
Parzelle 19	412 m <sup>2</sup>		

<b>Anzahl der öffentlichen Stellplätze</b>	<b>10</b>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>	<b>10</b>

**Ausgleichsflächen:**

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>			<b>1.780 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich	1.726 m <sup>2</sup>		
Fl.Nrn. 53 und 55/3 (Durchwegung, Fahrtrecht)		396 m <sup>2</sup>	
Faktor			0,5
Fl.Nr. 53 und 55/3		1.330 m <sup>2</sup>	
Faktor			1,2
<hr/>			
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			<b>1.794 m<sup>2</sup></b>

**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 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 02.12.2016  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 02.12.2016  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor