

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich a“ mit integriertem Grünordnungsplan**

### **1. Allgemeines**

Das bestehende Gebäude der Bankfiliale auf Flurnummer 685/12 soll abgebrochen und das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierfür soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden.

Der Umgriff des Planungsgebietes ist entstanden durch Teilung des sich in Aufstellung befindlichen, ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 07-83/1. Da die Neuordnung des Grundbesitzes im bisher festgelegten Umgriff des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1 auf Grund der eigentumsrechtlichen Struktur nur durch Baulandumlegung möglich ist und dies auch Auswirkungen auf die Planung hat - womit der Zeitpunkt der Rechtskraft nicht absehbar ist - wird der Teilbereich a des ursprünglichen Umgriffs als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Südlich grenzen Mischgebietsflächen an. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

#### **2.2 Umweltbericht**

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

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

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

#### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich / Bestandsbebauung**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Frauenberg und umfasst ca. 3425 m<sup>2</sup>. Es wird im Norden und Westen durch die Neißestraße, im Süden durch den Stich der Neißestraße zum Neckarplatz und im Osten bzw. Südosten durch die Bestandsbebauung begrenzt.

Die Hausnummern Neißestraße 3 und 3a sind jeweils mit einer Doppelhaushälfte mit Einzelgaragen bebaut. Die Neißestraße 1a bildet ein großes Wohnhaus mit seitlich angebaute, grenzständiger Garage. In der Neißestraße 1 befindet sich ein Bankgebäude, das abgebrochen werden soll. Hier ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant.

#### **3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation**

Das Gelände im Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 382,50 üNN. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Neißestraße 1 befinden sich zwei großkronige Bäume. Zwei weitere Bäume befinden sich zwischen der Neißestraße 1 und 3.

### **4. Planungsziele**

#### **4.1 Städtebau**

Ziel der Planung ist, den städtebaulich wichtigen Standort an der abknickenden Neißestraße durch eine entsprechende Bebauung aufzuwerten und die Bestandsbauten in der unmittelbaren Umgebung in ihrer derzeitigen Ausprägung zu sichern.

#### **4.2 Grünordnung und Umweltschutz**

Ziel der Grünordnung ist es, die wertvollen Grünstrukturen an der Neißestraße zu erhalten und das neue Gebäude gut in die Umgebung einzufügen.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Allgemein**

Das Planungskonzept sieht im Wesentlichen die Neuordnung des Bereiches der Neißestraße 1 vor. Durch die Lage an der Ecke der abknickenden Neißestraße kommt der Bebauung besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Planung reagiert mit einem winkelförmigen, gestuften Baukörper, welcher Richtung Süden ruhige Freibereiche ermöglicht. Die Bestandsbauten östlich und südlich davon bleiben unverändert und werden in ihrem Baurecht gesichert. Zusätzliches Baurecht wird für Garagenerweiterungen bei der Neißestraße 3 und 3a geschaffen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

## **5.2 Festsetzungen zur Bebauung**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit Wohnnutzung und einer dem Bedarf der näheren Umgebung dienenden Bankfiliale wird das Gebiet als WA dargestellt.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Planung nimmt die Höhenentwicklung der Bebauung um den Neckarplatz mit 2 bis 3 Vollgeschossen auf. Die bauliche Dichte wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen entsprechend der Planungsintention für die Neißestraße 1 bzw. der Bestandsbebauung fixiert. Lediglich die bestehenden Garagen in der Neißestraße 3 und 3a können bis zu den Hauswänden vergrößert werden.

### **5.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die festgesetzte, offene Bauweise folgt einerseits der Planungsintention für die Neißestraße 1 (Einzelhaus) und andererseits der Bestandsbebauung (Einzelhaus und Doppelhaus). Die Lage des geplanten Baukörpers wird durch Baugrenzen festgelegt, ebenso wie die Sicherung der Bestandsbebauung im vorhandenen Umfang.

## **5.3 Gestaltfestsetzungen**

Die kubische Architektur mit Flachdachbauten um den Neckarplatz wird im Baugebiet beim geplanten Vorhaben an der Neißestraße 1 aufgenommen. Die Dächer sind begrünt bzw. können als Dachterrassen genutzt werden.

Stellplätze sind teilweise offen, größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht.

Anbauzonen für Balkone und Wintergärten differenzieren die Fassaden und schaffen Freiraumangebote.

Die Bestandsbauten bleiben in ihrer Gestalt unverändert. Dies fließt entsprechend in die Festsetzungen mit ein.

## **5.4 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen entsprechend den Ergebnissen des Bodengutachtens (siehe Nr. 10) die Versickerung von Niederschlagswasser, sowie die Pflanzung von fünf Bäumen zur Minimierung der Eingriffe als Ersatz für die beiden großkronigen Bäume auf der Rückseite der Neißestraße 1, die wegen der festgesetzten Tiefgarage zu entfernen sind, sowie zur Abschirmung der Parzelle 1, die einen Bestandsbalkon nach Norden aufweist, von der nun dreigeschossig geplanten Bebauung auf der Parzelle 2 vor.

Die raumprägende Lindenreihe an der Neißestraße wird erhalten.

Bei der Pflanzung der Bäume sind die Anforderungen der ZTV-Vegtra-Mü (aktuelle Fassung) zu befolgen.

## **6. 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 Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Solarenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmehäuser so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

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

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt von der Neißestraße. Offene Stellplätze sind über die Neißestraße im Norden und im Westen anzufahren. Die Erschließung der TG erfolgt von der westlich liegenden Neißestraße.

Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden im Freibereich in der Nähe der beiden Eingänge in gem. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut ausreichender Zahl nachgewiesen. In den Hinweisen durch Text wird hierzu die Beachtung der "Hinweise zur Planung von Fahrrad-Abstellanlagen" des ADFC angemahnt.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 3 über die Haltestelle Pregelweg gut an den ÖPNV angeschlossen.

Aufgrund der hohen Frequentierung, vor allem durch Schülerverkehr, wird der Gehweg der Neißestraße auf eine Gesamtbreite von 2,50 m ausgeweitet. Dementsprechend wird für die hiervon betroffenen derzeitigen privaten Flächen die Festsetzung öffentlicher Geh- und Radweg getroffen.

## **7.2 Technische Infrastruktur**

Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut.

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt. In der Neißestraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Neißestraße ein Schmutzwasserkanal. 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. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Bestehende Hausanschlussleitungen müssen im Falle des Abbruchs von Gebäuden abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen.

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.

Private (Nahversorgung, Banken, Allgemeinarzt) und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Grundschule Konradin, Kindergarten) sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

## **7.3 Belange der Feuerwehr**

### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

### Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können eingehalten werden, da hierfür die Neißestraße als öffentliche Verkehrsfläche verwendet werden kann.

### Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt (hier: Neißestraße) zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

## 8. Bodendenkmäler

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

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„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.“

## 9. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durch das Sachverständigenbüro Hock Farny Ingenieure mit Datum vom 11.07.2016. Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Neißestraße und weiteren öffentlichen Straßen im Planungsumfeld hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen durchgeführt, die nach den Angaben des Tiefbauamtes ungünstigstenfalls im Lastfall "Mit Osttangente und mit Verlängerung der B 15neu" im Prognosejahr 2025 zu erwarten sind.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang der Begründung dargestellt.

Unter der realitätsnahen Annahme, dass die südlich bzw. westlich an die bestehenden Hauptgebäude auf den Parzellen 1 und 3 – 4 anschließenden Bereiche aus Gründen der Besonnung und Erschließung als schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Wohngärten) dienen (werden), wird der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  nahezu ausnahmslos eingehalten bzw. zum Teil sogar deutlich unterschritten. Auch auf den Balkonen und den Dachterrassen, die für die künftigen Bewohner des Ersatzgebäudes auf der Parzelle 2 als Außenwohnbereiche vorgesehen sind, entspricht die Geräuschsituation tagsüber im Freien bereits ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen an der Neißestraße den Anforderungen, die im Städtebau an ein allgemeines Wohngebiet zu stellen sind. Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 5 dB(A) treten lediglich ganz im Westen der Parzelle 1 und auf einer Teilfläche im Nordwesten der Parzellen 3 – 4 auf. Diese sind lärmimmissionsschutzfachlich jedoch nicht von

Bedeutung, weil hier nicht zwingend schutzbedürftige Außenbereiche entstehen müssen, sondern vielmehr die ausreichend ruhigen Bereiche unmittelbar südlich oder südöstlich der auf diesen Parzellen bestehenden Wohnbaukörper genutzt werden können. Die genannten Überschreitungen können für innenliegende schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch die unten dargestellten passiven Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) stellt sich die Verkehrslärmbelastung auf Höhe der Obergeschosse naturgemäß ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. Der anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  wird vor den der Neißestraße zugewandten Fassaden der Neu- bzw. Ersatzbauten auf allen vier Parzellen deutlich um 1 – 5 dB(A) überschritten. Auf den Parzellen 2 – 4 treten auch vor den Stirn- bzw. Giebelfassaden noch relevante Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) auf. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor den vom Verkehrslärm abgewandten Fassaden zu verzeichnen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden) kommen im vorliegenden Fall nicht zur Verbesserung der Geräuschsituation in Betracht, da sie eine unverhältnismäßige Längen- und Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch neu entstehende Immissionsorte in den Obergeschossen zu schützen (Baukörper auf Parzelle 2 darf dreigeschossig ausgeführt werden). Aufgrund der Tatsache, dass die Erschließung der einzelnen Parzellen von der Neißestraße aus erfolgt, könnte eine Lärmschutzwand weiterhin nicht durchgängig errichtet werden. Auf der Parzelle 2 werden zudem Pkw-Stellplätze für die Kunden der gewerblichen Nutzungen im hier geplanten Ersatzgebäude angelegt, die ebenfalls über die Neißestraße angefahren werden müssen. Schließlich sind sie aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Da auch eine konsequent lärmabgewandte Grundrissorientierung unter den gegebenen Planungsrandbedingungen nicht zielführend ist, muss auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für all diejenigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden, die über Außenwandöffnungen in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden belüftet werden müssen.

Außerdem untersucht wurden die Geräuscentwicklungen, die mit den Pkw-Zu- und Abfahrten der künftigen Bewohner des auf der Parzelle 2 geplanten Ersatzgebäudes verbunden sind. Die Lärmprognoseberechnungen haben gezeigt, dass an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten auf der Parzelle 1 auch dann keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auftreten, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage nicht eingehaust wird.

## **10. Bodenverhältnisse / Baugrund**

Für den Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde vom Ingenieurbüro Geoplan ein umfangreiches Geotechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse lassen Rückschlüsse auf den Teilbereich a zu, welcher Gegenstand dieses Verfahrens ist. Als Bodenverhältnisse sind stark lehmiger Feinsand bis lehmiger Schluff über Kies zu erwarten. Da die konkreten Bodenuntersuchungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen östlich des Neckarplatzes, also in ca. 500m Entfernung zum Planungsgebiet stattgefunden haben, wird empfohlen, für konkrete Bauvorhaben zur Absicherung ein gesondertes Gutachten zu erstellen.

## **10.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Der Stausee Altheim ist wenige hundert Meter vom Erkundungsgebiet entfernt.

Die Ergebnisse des Bodengutachtens des Büros Geoplan lassen den Schluss zu, dass der Untergrund im Planungsgebiet für eine Versickerung zumindest bedingt geeignet ist. Das Tiefbauamt der Stadt Landshut betreibt zwei Grundwassermessstellen. Der langfristige Schwankungsbereich beträgt max. 70 cm. Als höchster gemessener Grundwasserstand darf eine Höhe von 379,8 m üNN betrachtet werden. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 30 cm darf auf dieser Grundlage ein Grundwasserstand unterhalb von 380,10 m üNN als sicher angenommen werden. Für Versickerungsanlagen darf der Mittelwasserstand im gesamten Bebauungsplanumgriff bei 379,5 m üNN festgelegt werden.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

In ganz Auloh gilt ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück entgegen der oben stehenden Ausführungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit den Stadtwerken aber ausnahmsweise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In die Hinweise zur Grünordnung wurde unter Punkt 3 eine entsprechende Textpassage integriert, ebenso in den Punkt 1 der Festsetzungen zur Grünordnung.

## **10.2 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.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

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

## **11. Altlasten / Kampfmittel**

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel im Planungsgebiet.

## **12. Bodenordnung**

Durch die Ausweitung der Gehwegbreite auf 2,50 m ist der Erwerb der betroffenen Flächen von den betroffenen Grundstückseigentümern seitens der Stadt notwendig. Die sich auf der Parzelle 2 befindliche Teilfläche ist bereits an die Stadt abgetreten worden. Die anderen Teilflächen sind später über das gesetzliche Vorkaufsrecht zu erwerben.

## **13. Auswirkungen der Planung**

Bei einer Geschoßfläche von 1220 m<sup>2</sup> sind im geplanten Neubau ca. 12 Wohnungen zu erwarten. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen je Haushalt ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 36 Personen zu rechnen.

## 14. Flächenbilanz

**Geltungsbereich** **3.425,0 m<sup>2</sup>**

### **Private Flächen WA**

Grundfläche Bebauung	1.043,0 m <sup>2</sup>
Grundfläche Anbauzonen	73,0 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	1.456,0 m <sup>2</sup>
private Grünfläche, unterbaut	280,5 m <sup>2</sup>
private Grünfläche, nicht eingezäunt	270,5 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	302,0 m <sup>2</sup>
	<b>3.425,0 m<sup>2</sup></b>

### **Grundfläche 1 WA**

Grundfläche Bebauung	1.043,0 m <sup>2</sup>
Grundfläche Anbauzonen	73,0 m <sup>2</sup>
	<b>1.116,0 m<sup>2</sup></b>

**GRZ 1 WA**

1.116,0 m<sup>2</sup>  
/ 3.425,0 m<sup>2</sup>  

---

**0,33**

### **Grundfläche 2 WA**

Grundfläche Bebauung	1.043,0 m <sup>2</sup>
Grundfläche Anbauzonen	73,0 m <sup>2</sup>
private Grünfläche, unterbaut	280,5 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	302,0 m <sup>2</sup>
	<b>1.698,5 m<sup>2</sup></b>

**GRZ 2 WA**

1.698,5 m<sup>2</sup>  
/ 3.425,0 m<sup>2</sup>  

---

**0,50**

**Geschossfläche WA**

**2.152,0 m<sup>2</sup>**

**GFZ WA**

2.152,0 m<sup>2</sup>  
/ 3.425,0 m<sup>2</sup>  

---

**0,63**

## 15. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landshut, den 09.12.2016  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 09.12.2016  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

### Anlagen:

- Umweltbericht
- Artenliste für Gehölzpflanzungen

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

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

(siehe auch Hinweise zur Grünordnung Punkt 1)

#### **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