

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-6 „WESTLICH DES PFLAUMENWEGES“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet umfasst einen weitgehend ebenen Bereich auf einer gegenwärtig noch ackerbaulich genutzten Fläche am nördlichen Stadtrand von Landshut im Stadtteil Wolfgangssiedlung.

Das Quartier westlich des Pflaumenweges wird geprägt durch die angrenzende Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern im Bereich des Pflaumenweges bzw. Mehrfamilienhäusern im Bereich der nördlich liegenden Goethestraße des großflächigen Siedlungsgebietes „Nördlich Wolfgangssiedlung“.

Zwischen diesen beiden Wohnsiedlungsgebieten verlaufen zwei 110-KV-Freileitungen der Deutschen Bahn AG. Weiter östlich ist eine Kleingartenanlage vorhanden. Südwestlich schließt direkt die Eichenstraße als städtische Hauptverkehrserschließung an. Über diese Straßentrasse erfolgt die Anbindung der geplanten Bebauung dieser Siedlungserweiterung.

Durch die vorliegende Planung ist nun beabsichtigt, zusätzliches Baurecht für insgesamt fünf Grundstücke zu schaffen, die sich in zwei Parzellen für Geschosswohnungsbauten entlang der Eichenstraße erstrecken, sowie für drei Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich im Anschluss an die bestehende Einfamilienhausbebauung des Pflaumenweges.

Gleichzeitig wird die Freihaltung des nördlich angrenzenden 30m breiten Schutzstreifens der vorhandenen Freileitungen der Deutschen Bahn AG von Bebauung und dessen Funktion als gliedernde und abschirmende Grünfläche langfristig gesichert.

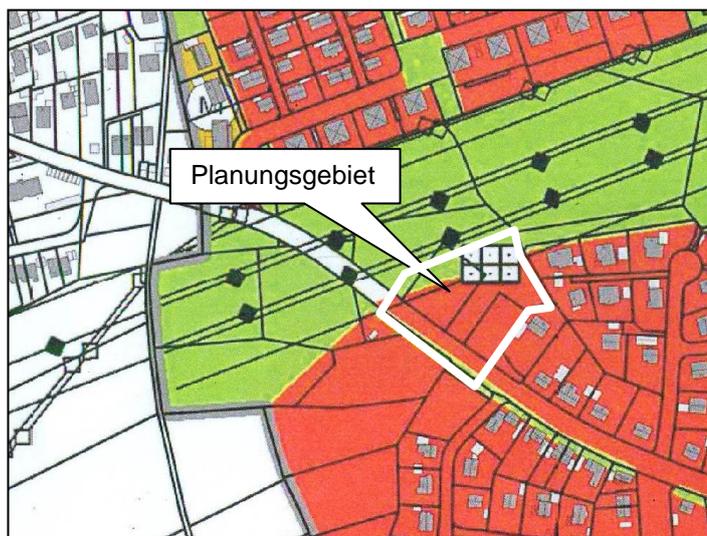
Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich sind, werden in der nördlich an die Parzellen 3 und 4 anschließenden Ausgleichsfläche bereitgestellt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt im Planungsgebiet den Bereich der geplanten Bebauung als Wohnbaufläche, den nördlichen Bereich als Grünfläche dar. In der Grünfläche nördlich der geplanten Wohnbauflächen sind zwei 110 KV-Freileitungen der Deutschen Bahn AG vorhanden. Langfristig ist die Weiterführung der Wohnbebauung westlich der Eichenstraße geplant.

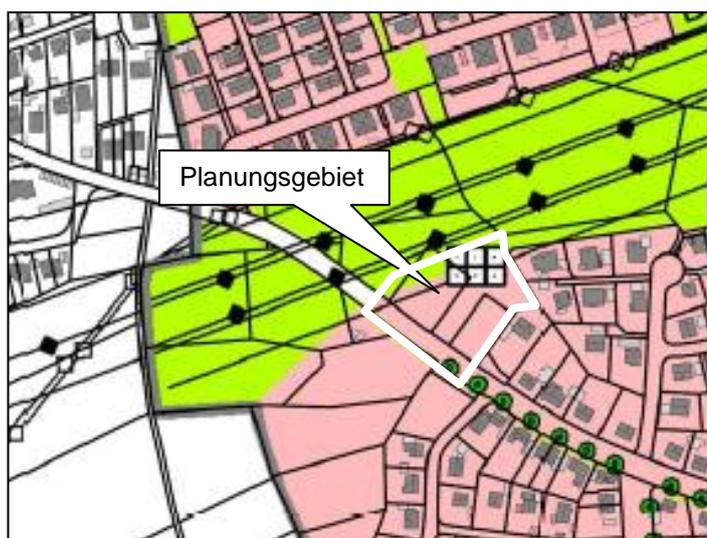
Durch die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Ausweisungen, ist das Entwicklungsgebot voll umfänglich berücksichtigt. Ebenso kann das Anbindungsgebot entsprechend den landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.



Auszug Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Landshut, Stand 28.09.2016, Darstellung unmaßstäblich

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beschreibt den nördlichen Planungsbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingärten, den südlichen als Wohnbaufläche. Im Südwesten ist entlang der Eichenstraße eine Baumreihe vorgesehen. Außerdem sind die o.g. Leitungen dargestellt.

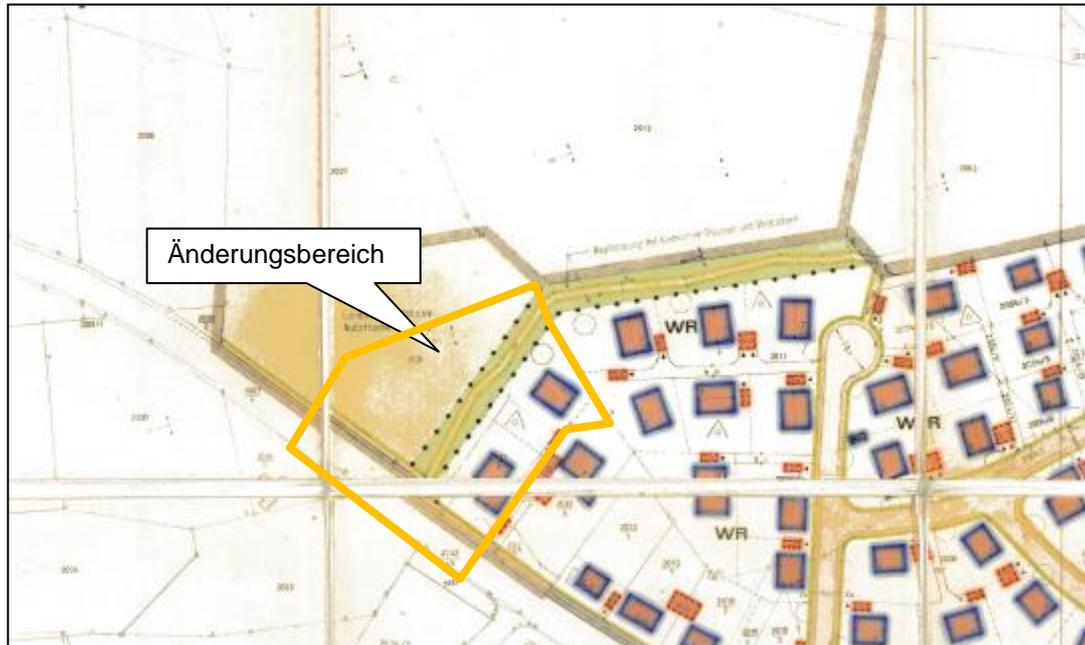


Auszug Landschaftsplan
Quelle: Stadt Landshut, Stand 28.09.2016, Darstellung unmaßstäblich

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03-6 „Westlich des Pflaumenweges“ ist ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit 2 m breitem Fußweg und Auflagen für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Nordwesten dargestellt.

In Überlagerung mit der Siedlungserweiterung durch die vorliegende Änderung mit Deckblatt Nr. 3, ist bereits Baurecht am aktuellen Siedlungsrand im Südosten für zwei Bauparzellen durch den im Bestand vorhandenen Bebauungsplan gegeben.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 03-6 „Westlich des Pflaumenweges“
Quelle: Stadt Landshut, Stand 04.03.1977, Darstellung unmaßstäblich

2.4 Umweltbericht

Für das vorliegende Änderungsverfahren 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

Der weitgehend ebene Änderungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand von Landshut, östlich der Eichenstraße, die von der Wolfgangsiedlung nach Altdorf führt. Er ist Teil der Wolfgangsiedlung, wobei der Geltungsbereich nördlich in die landwirtschaftliche genutzte Fläche hineinragt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2007/4 (Teilfläche), 2031 (Teilfläche), 2031/3 und 2031/4 (Teilfläche), Gemarkung Landshut. Die Grundstücke werden im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch die bestehende Bebauung im Bereich des Pflaumenweges und im Westen durch die Eichenstraße bzw. daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Geländeverhältnisse

Das bestehende Gelände ist weitgehend eben und liegt im Bereich der geplanten Bebauung im Süden auf ca. 391 m ü.N.N. Richtung Norden ist ein geringfügiger Anstieg auf ca. 392 m ü.N.N. zu verzeichnen.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse sind bisher nicht vorhanden. Im Zuge der Umsetzung des Gebietes sind dann genaue Aufschlüsse der Untergrundverhältnisse über Boden- und Baugrundgutachten durch die Bauwerber zu tätigen.

Bestandsbebauung

Eine bestehende Bebauung ist nicht vorhanden.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die Vegetation im Änderungsbereich ist geprägt durch Ackernutzung. Lediglich entlang der Eichenstraße sind schmale artenarme Altgras- bzw. Grünlandstreifen vorhanden, die keine besonderen Artenvorkommen aufweisen. Im Bereich einer Verkehrsinsel in der Eichenstraße wurde ein Spitzahorn gepflanzt (Höhe ca. 6m, Kronendurchmesser ca. 2m, STU 15cm), der nicht erhalten werden kann, da die Verkehrsinsel im Zuge der Planung nach Nordwesten verlegt wird. Zahlreiche Ersatzpflanzungen sind im Planungsgebiet festgesetzt.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Gegenüber den Zielsetzungen des aktuell noch rechtsgültigen Bebauungsplanes, wird nun eine flächensparende Bebauung über eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereiches angestrebt.

Städtebauliche Zielsetzung ist es dabei in vorliegender Änderung, eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Verdichtung zu ermöglichen, die sich in Form von zwei Geschosswohnungsbauten in 3-geschossiger Bauweise zur Eichenstraße erstreckt. Im rückwertigen Bereich der Erweiterung orientiert sich die geplante Bebauung am vorhandenen Siedlungsrand und wird für drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern auf eine 2-geschossige Bebauung begrenzt.

Die zukünftige bauliche Entwicklung erstreckt sich im Gesamtumfang auf fünf Parzellen und begrenzt die Siedlungserweiterung im Norden auf Höhe der angrenzenden Wohnsiedlungsflächen. Gleichzeitig bilden hier die bestehenden Trassenführungen der 110–KV-Freileitungen der Deutschen Bahn AG mit deren Schutzzonen die Siedlungsflächen und bilden zusammen mit den ausgewiesenen Grünstrukturen und dessen Funktion als gliedernde und abschirmende Grünflächen, das Entwicklungsende dieses Siedlungsbereiches.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) ausgerichtet.

Dies entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der grundlegenden Nutzungsstruktur dieses Gebietes und führt die Entwicklung aus dem aktuellen Bestand fort.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt werden hierbei folgende Werte:

WA: GR max. 840 m² GF max. 2.100 m²

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt festgesetzt:

Zubehöranlagen

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (I)

Hauptgebäude

zwingend 2 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)

zwingend 3 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (IV)

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

4.2.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die zukünftige bauliche Entwicklung ausschließlich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Diese bedeutet im Ergebnis, dass Gebäude und bauliche Anlagen nur mit Einhaltung entsprechender Abstände zur Grundstücksgrenze errichtet werden können. Diese orientieren sich an den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen). Hierdurch wird eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste und verträgliche Entwicklung gewährleistet. Zulässig sind dabei ausschließlich Wohngebäude als Einzelhäuser.

4.2.4 Abstandsflächen

Für die Bereitstellung der erforderlichen Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.

Die Abstandsflächen sind somit auf Grundlage der definierten Baulinien und Baugrenzen bereitzustellen. Zu den Randbereichen der vorhandenen Baugrundstücke bedeutet dies bauordnungsrechtlich jedoch keine Einschränkung. Ebenso berücksichtigen die überbaubaren Flächen der Geschosswohnungsbauten auf den Parzellen 1 und 2 die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO. Nur im Bereich der Einfamilienhausbebauung der Parzellen 3-5 sind geringfügig reduzierte Abstandsflächen definiert. Ausreichende Flächen für Belichtung sowie den brandschutzrechtlichen Anforderungen können jedoch uneingeschränkt Berücksichtigung finden.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, erstrecken sich im Wesentlichen auf die erkennbaren und entsprechend der Außenwirkung der Gebäude ersichtlichen Strukturen im Hinblick der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung, des Dachüberstandes sowie den Dachaufbauten. Zusätzlich werden die Höhenentwicklung über die Wandhöhe sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die festgesetzte Bebauung im Gebiet ist dabei in zwei unterschiedliche Strukturen gegliedert. Während im südwestlichen Bereich der Erweiterung zur Eichenstraße zwei Grundstücke als Geschosswohnungsbauten mit zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt sind, begrenzt sich der nordöstliche Teil im rückwertigen Bereich des Gebietes auf eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen.

Aus städtebaulichen Gründen werden zur Sicherstellung der baulichen Entwicklungsstrukturen, diese Definitionen als zwingend festgelegt.

Darüber hinaus sind konkrete Standorte und Flächen für die erforderlichen Garagen und Nebengebäude sowie die oberirdischen Stellplätze und zusätzlich der vorgegebenen Tiefgaragen definiert, um das Erscheinungsbild des Gebietes sowie die nutzbaren Außenflächen, so ansprechend wie möglich gestalten zu können. Insbesondere die verbindlich zu errichtenden Tiefgaragen bei den Geschosswohnungsbauten, dienen im Ergebnis der Aufwertung des Erweiterungsbereiches des gesamten Gebietes.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Vorrangige Zielsetzung aus Sicht der Grünordnung ist es, den Erweiterungsbereich möglichst schonend in das Umfeld zu integrieren und auf die Abgrenzung der im Norden vorhandenen Siedlungsentwicklung auszurichten.

Zusätzlich ist als zentraler Schwerpunkt sicherzustellen, dass die aus Richtung Nordosten verlaufende Grünzäsur im Weiteren ihre Fortführung findet und die Siedlungsstrukturen raumwirksam gliedert.

Dies wird in vorliegender Planung uneingeschränkt gewährleistet und durch die verbindlich getroffenen textlichen und planlichen Festsetzungen sichergestellt.

Innerhalb dieser Grünstrukturen ist zudem die Integration und Fortführung des städtischen Wegenetzes aus Norden und Osten berücksichtigt. Der Verlauf dieses Wegenetzes ist entlang der nördlichen Bauflächen positioniert und lässt eine unmittelbare Vernetzung mit den vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen zu.

Nördlich der Parzellen 3 und 4 werden ökologischen Ausgleichsflächen bereitgestellt. Diese ergänzen das Angebot der Grünstrukturen sinnvoll und lassen im Ergebnis eine sehr gute Integration des Vorhabens in das vorhandene Umfeld zu.

Als weitere Maßnahme ist es anzustreben, die vorhandenen Verkehrsflächen aufzuwerten und mit gezielten Maßnahmen zu versehen. Beabsichtigt ist dabei insbesondere die Eichenstraße in Teilbereichen einer gänzlichen Neugestaltung zuzuführen und mit straßenbegleitenden Grünstreifen und Pflanzmaßnahmen zu versehen.

Darüber hinaus ist es grünordnerische Zielsetzung das Gebiet mit Pflanzmaßnahmen zu bestocken und insbesondere dem Standort gerecht einzugrünen. Dies erfolgt in Kombination von Begrünungen der Baugrundstücke selbst in Verbindung mit öffentlichen Pflanzungen auf der Nordseite des Wohngebietes sowie auf der Ausgleichsfläche.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche soll außerdem ein Spielplatz errichtet werden. Die genau Lage und Größe des Spielplatzes wird im Laufe des Verfahrens festgelegt.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt von der Eichenstraße im Südwesten über eine Stichstraße, die als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich auszubilden ist. Sämtliche Bauparzellen werden dabei direkt über diese neue Verkehrsstrasse angebunden, so dass im Ergebnis der Verkehrsfluss der Eichenstraße als innerstädtische Haupteerschließung nicht bzw. so gering wie möglich beeinträchtigt wird.

Aus dem zukünftigen Erweiterungsbereich ist zudem eine Fußweganbindung nach Norden zur Anbindung an das hier geplante Wegenetz vorgesehen.

Die Eichenstraße im bislang anbaufreien Abschnitt zwischen der Goethestraße und dem Asternweg ist 10,0 Meter breit mit beidseitigem Fahrradschutzstreifen. Es gibt keinen Hochbord-Gehweg und keinen bepflanzten Grünstreifen. Inklusiv der vorhandenen Seitenstreifen ist der Straßenraum ca. 13,3 Meter breit. Als Verbindung zwischen Altdorf und der Wolfgangsiedlung hat die Eichenstraße auch eine wesentliche Bedeutung für den Radverkehr (900 Radfahrer am Tag in der Radverkehrssaison).

Derzeit ist auf der Eichenstraße zwischen dem Asternweg und der Goethestraße beidseits ein Schutzstreifen (1,5 m breit, gestrichelte Linie) abmarkiert, wobei die Kernfahrbahn mit 7 Meter deutlich breiter ist als das empfohlene Maximum von 5,5 Meter. Das bedeutet, dass bei Kfz-Begegnungen nicht auf den Schutzstreifen ausgewichen wird und der Schutzstreifen eher als Radfahrstreifen (durchgezogene Linie) für den Radverkehr fungiert. Südöstlich des Asternwegs wird der Radverkehr beidseits auf getrennten G+R geführt, wobei sich hier keine Baumreihe zwischen der Fahrbahn und dem Hochbord befindet. Nordwestlich der Goethestraße endet der Schutzstreifen kurz vor der Stadtgrenze. Der Radverkehr wird auf Altdor-

fer Seite (Landshuter Straße) im Mischverkehr auf einer 7 Meter breiten Fahrbahn geführt.

Auch wenn der Bebauungsplan nur einen kurzen Abschnitt der Eichenstraße betrifft, wird die festgesetzte Straßenraumaufteilung und somit auch die Führungsform des Radverkehrs zukünftig den gesamten Abschnitt zwischen dem Asternweg und der Goethestraße definieren. Für die Straßenraumgestaltungen und die Führungsform des Radverkehrs ist auf Grund des vorhandenen Straßenraums zwischen zwei grundsätzlich unterschiedlichen Konzepten abzuwägen:

Führung des Radverkehrs im Seitenbereich:

- Hochbord mit gemischtem oder getrennten G+R
- Grünstreifen mit Baumreihe
- Fahrbahn
- Grünstreifen mit Baumreihe
- Hochbord mit gemischtem oder getrennten G+R

Fahrbahnseitige Führung des Radverkehrs:

- Gehweg auf Nordost-Seite (ggf. Radfahrer frei)
- Grünstreifen mit Baumreihe
- Schutzstreifen 1,5 m -->überfahrbar
- Kernfahrbahn 5,3 m --> Gesamtfahrbahn 8,3 m
- Schutzstreifen 1,5 m --> überfahrbar
- Grünstreifen mit Baumreihe
- bei Bedarf Gehweg auf Südost-Seite

Bei der vorhandenen Verkehrsbelastung von 4.400 Kfz/Tag (Prognose 2025: 5.200 Kfz/ Tag) und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h innerorts und mehr außerorts sehen die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) einen beidseitigen Fahrradschutzstreifen auf der Fahrbahn vor (Schutzstreifen haben sich im Stadtgebiet auf Straßen mit weitaus höheren Verkehrsbelastungen bewährt, z.B. Johannisstraße und Liebigstraße). Auch in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) werden im Falle von „Örtlichen Einfahrtsstraßen“ Schutzstreifen empfohlen. Auf Altdorfer Seite wird der Radverkehr im weiteren Verlauf (Landshuter Straße) auf der Fahrbahn im Mischverkehr geführt. Auf Landshuter Seite wird der Radverkehr in der Eichenstraße ab dem Asternweg beidseits auf einem je 3,7 Meter breiten getrennten Geh- und Radweg geführt.

Bei der vorhandenen Straßenraumbreite in der Eichenstraße zwischen Landshut und Altdorf können sowohl der beidseitige Schutzstreifen, beidseitig Baumreihen und ein Gehweg auf der durch den Bebauungsplan bebauten Nordseite realisiert werden. Ein Gehweg auf der Südseite kann mit entsprechendem Grunderwerb bei Bedarf zukünftig angebaut werden.

In den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) werden Kriterien genannt, die bei der Abwägung zwischen beiden Führungsformen zu berücksichtigen sind. Bei den Kriterien *Kfz-Belastung* (Abschnitt Eichenstraße: Analyse 2012 4.400 Kfz/Tag; Prognose 5.200 Kfz/Tag), *Schwerverkehr* und *Längsneigung* sind im Fall der Eichenstraße beide Führungsformen gleich gut geeignet und verkehrssicher. Beim Kriterium *Parken* ist naturgemäß die Führung des Radverkehrs im Seitenbereich von Vorteil, da das Parken auf einem Fahrradschutzstreifen nicht möglich ist bzw. nur mit zusätzlichen Parkstreifen mit entsprechendem Sicherheitsabstand. Das bedeutet, dass bei beidseitigen Schutzstreifen ohne Parkstreifen zwischen dem Asternweg und der Goethestraße nicht geparkt werden kann. Das Kriterium *Knoten* betrachtet die Verkehrssicherheit für den Radverkehr an Kreuzungen und Einmündungen. Radfahrer auf der Fahrbahn (Mischverkehr, Schutzstreifen oder Radfahrstreifen) werden von abbiegenden Kfz-Fahrern besser wahrgenommen als Radfahrer auf durch Grünstreifen und Baumreihen absetzt im Seitenbereich geführten Radwegen. Deshalb ist in Bezug auf die geplante Einmündung zur Wohnbebauung und bei jeder weiteren Einmündung im betroffenen Abschnitt die Füh-

zung des Radverkehrs auf beidseitigen Schutzstreifen verkehrssicherer als die Führung im Seitenbereich. Ein weiterer Aspekt der Abwägung ist das zügige Radfahren ohne Konfliktpotenzial mit Fußgängern (Radwegbenutzungspflicht nur bei besonderer Gefahrenlage, VwV-StVO Mindestanforderungen, ausreichend Flächen für den Fußverkehr).

Die endgültige Entscheidung zur Ausführung wird der Objektplanung vorbehalten. Daher wird die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, die Abgrenzung des öffentlichen Straßenraums wird durch die Straßenbegrenzungslinie definiert.

Zusätzlich ist eine Verlegung der im Bestand vorhandenen Querungshilfe über eine neue Verkehrsinsel, nördlich der geplanten Zufahrt vorgesehen. Diese bildet zusammen mit dem geplanten Wegenetz eine neue Fußwegtrasse Richtung Südwesten, zu den hier noch zur Verfügung stehenden, wohnlichen Entwicklungspotentialen.

Nördlich des Planungsgebietes entlang der Eichenstrasse befinden sich Bushaltestellen des städtischen ÖPNV, welche die insgesamt sehr gute verkehrliche Infrastruktur dieses Siedlungsbereiches für die weitere Zukunft absichern.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Versorgung des Erweiterungsbereiches mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen Stadtwerke Landshut sichergestellt werden.

Energieversorgung

Zuständig für die örtliche Versorgung mit elektrischer Energie sind die Stadtwerke Landshut (nächstgelegene Leitung in der Eichenstraße, siehe Lageplan Sparten in Anlage). Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die bestehenden unterirdischen Anlagen einzuholen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Hingewiesen wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Telekommunikation

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutsche Telekom, Landshut, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und Vodafone, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Folgendes ist sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Die Telekom bittet dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Stadt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Richtfunkstrecken

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Daher sind entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe nicht erforderlich. Die Planungen sehen keine Bauhöhen von über 20 m vor. Störungen des Richtfunks sind somit durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Bahnstromleitung

Die geplante Baumaßnahme tangiert die 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 434 Lands-
hut - Plattling.

- Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
- Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie ggf. Maststandorten ist im Bebauungsplan darzustellen. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
- Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.
Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbe-lange vorgelegt werden.
Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.
- Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
- Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
- Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromlei-tungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann über einen Anschluss an die Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Landshut sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

– Schmutzwasser

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird ein Schmutzwasserkanal erstellt und dieser an die vorhandene Mischkanalisation in der Eichenstraße angebunden (Lage Kanalisation siehe Lageplan Sparten in Anlage) und zur städtischen Kläranlage geleitet. Ausreichende Reserven für das zusätzlich anfallende Schmutzwasser sind gegeben.

– Niederschlagswasser

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen, ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Art der Entwässerung ist mit dem jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Empfohlen und hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass das auf den Privatgrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und für eine mögliche Brauchwassernutzung herangezogen werden sollte. Eine Versickerung über Sickerschächte entspricht nicht dem Stand der Technik und ist unzulässig.

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.

Zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf öffentlichen Flächen wird parallel zum Geh- und Radweg (zwischen Parzelle 2 und 3) eine 2,00 m breite Sickermulde erstellt, welche das Wasser gegebenenfalls bis in die öffentliche Grünfläche im Norden ableitet, wo bei Bedarf noch zusätzliche Versickerungsanlagen erstellen werden können.

– Oberflächenwasser

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser zu schützen (z.B. OKFB 30 cm üb. OK-Straße)

4.5.3 Sonstige Leitungstrassen

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

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

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

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

Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von 5 m.

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

Dabei ist zu berücksichtigen,

- dass durch Windeinwirkungen die Seile der Leitungen ausschlagen,

- dass Trag -und Lastaufnahmemittel ausschlagen,

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

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

E.ON NETZ GmbH
Betriebszentrum Bamberg
Leitungen
Luitpoldstr. 51
96052 Bamberg
Tel: 0951-82-4341
Fax: 0951/826-4349

4.5.4 Belange der Feuerwehr

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die genannten Vorkehrungen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes nachzuweisen.

Des Weiteren sind folgende Informationen und Empfehlungen zu beachten:

- Feuerwehreinsatz allgemein
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayrischen Feuerwehrgesetzes eingehalten.
- Löschwasserversorgung
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.
Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden.
- Flächen für die Feuerwehr
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.
- Zufahrt für die Feuerwehr
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.
- Rettungswege über Leitern der Feuerwehr (bei Bedarf)
Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.
Die Zufahrten sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

4.5.5 Weitere Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Umgebung sind nicht vorhanden. In ca. 500 m östlich vom Geltungsbereich befinden sich die Kindertagesstätte Kastanienburg, die Grundschule St. Wolfgang, die Mittelschule Wolfgang sowie die Staatliche Berufsschule 2. 700 m südlich befindet sich außerdem eine staatliche Wirtschaftsschule. Ein größerer Einzelhandelsstandort befindet sich ca. 1.000 m südöstlich des Geltungsbereiches, angrenzend an das Bahnhofsareal.

4.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehälterstandorte zu bringen. Eine Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter wird auf der östlichen Straßenseite der Planstraße an der Ecke zur Eichenstraße festgesetzt.

Hinsichtlich Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass wieder verwendbare Abfallstoffe (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

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vom 07.08.2008, zuletzt geändert 20.10.2015, hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte 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.

6. Bodenverhältnisse

6.1 Untergrundverhältnisse

Ein Baugrund- und Bodengutachten liegt aktuell nicht vor. Detaillierte Aussagen über die tatsächlichen Untergrundverhältnisse können somit gegenwärtig nicht getroffen werden.

Nach der Bodenschätzungsübersichtskarte des Bereiches Niederbayern liegen Lehme (Grünlandstandorte) mit mittlerer (II) Bodenzustandsstufe und mittlerer Bonität (53 - 58) vor. Die Übersichtsbodenkarte beschreibt den Bereich als vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀, HQ_{extrem}, HQ_{häufig}) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich nicht. Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches, d.h. dieser Standort wird von Wasser beeinflusst, z.B. durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Aufgrund der Geländesituation können sich Wasserstände von bis zu einem Meter über Urgelände ergeben. Da es sich hierbei aber um eine Senke handelt und im Zuge der Baumaßnahme auf das Gelände der Erschließungsstraße und dem umliegenden Gelände angepasst wird (unter Punkt 6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen), relativiert sich diese Gefahr. Dennoch wird auf die Überschwemmungsgefahr hingewiesen. Des Weiteren wird auf den § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Für die Freilegung von Grundwasser und / oder eine Bauwasserhaltung ist bei der Stadt Landshut, Amt für Ordnung und Umwelt Fachbereich Umweltschutz, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse, sind Geländeänderungen in Form von Aufschüttungen lediglich bis zur Ok der zukünftigen Verkehrserschließung notwendig. Diese wird sich im Wesentlichen am Niveau der Eichenstraße orientieren.

Abgrabungen hingegen sind aufgrund des ebenen Geländes sowie der zukünftig geplanten Bebauung nicht erforderlich.

6.5 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Das anfallende und im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen auftretende Boden- und Aushubmaterial, ist soweit erforderlich in Abhängigkeit der Bodenklasse, auf eine geeignete Fläche bzw. Deponie abzutransportieren.

Oberboden ist an geeigneten Flächen in Form von Mieten für die Wiederverwendung zwischenzulagern.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt an der Eichenstraße, einer innerstädtischen Hauptverkehrserschließung zwischen der Stadt Landshut und dem Markt Altdorf. Durch die Grundrissorientierung der geplanten Gebäude an der Eichenstraße und der zugehörigen Gärten nach Südosten bzw. Nordwesten, werden die Lärmimmissionen minimiert. Gegebenenfalls sind an der straßenzugewandten Fassade Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich. Dies ist im Zuge der weiteren Verfahrensschritte gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens zu er-mitteln.

Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht zu erwar-ten.

Sport- und Freizeitlärm

Es sind keine Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umfeld vorhanden und somit auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine relevanten Betriebe vorhanden sind.

Mit zeitlich bedingten Immissionen durch Geruch, Lärm oder Staub durch die Be-wirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld muss jedoch ge-rechnet werden. Diese sind entsprechend zu dulden. Die Bauwerber sind darauf von der Stadt hinzuweisen.

7.3 Weitere Immissionen

In 30m Entfernung zur geplanten Bebauung verläuft eine 110-KV-Freileitung der Deutschen Bahn AG, eine weitere verläuft ca. 55m nördlich der geplanten Bebau-ung. Die Achse der Stromtrasse sowie der Schutzstreifen von beidseits 30m sind im Deckblatt planlich dargestellt. In der Nähe Bahnstromleitungen ist mit Beein-flussung von auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Die 26. BImSchV („Verordnung über elektromagnetische Fel-der“, aktualisiert vom 14.08.2013) ist zu beachten. Da aber bereits Wohnbebauung in einem Abstand von 30m zur vorhandenen Leitung vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass keine unzulässigen Überschreitungen von Grenzwerten vor-liegen. Gegebenenfalls ist dies noch über ein Gutachten nachzuweisen.

8. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches des Be-bauungsplanes sind aktuell nicht bekannt.

9. Kampfmittel

Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind bis Dato nicht bekannt.

10. Bodenordnung

Im Zusammenhang mit der Überplanung der betreffenden Flächen durch das vorliegende Bebauungsplan-Deckblatt ist es erforderlich, die gegenwärtig noch geltenden Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen und auf die zukünftige Nutzung auszurichten.

Hierfür wird zwischen der Stadt Landshut als Planungsträger und den betreffenden Grundstücksbesitzern eine privatrechtliche, vertragliche Regelung angestrebt. Zudem werden die zukünftig erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen über entsprechende städtebauliche Verträge geregelt.

Diese Maßnahmen erfolgen im Zuge des weiteren Verfahrens und sind bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes entsprechend auszufertigen. Detaillierte Angaben erfolgen ggfs. im Zuge des weiteren Verfahrens.

11. Denkmalschutz

11.1 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich und näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

11.2 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 - Außenstelle Regensburg - 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.“

12. Auswirkungen der Planung

Es entstehen maximal 19 neue Wohneinheiten auf einer Geschossfläche von 2.100m² (ohne Garagen/ Nebengebäude). Somit kann mit circa 57 neuen Einwohnern im überplanten Baugebiet gerechnet werden.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich

5.875 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	619 m ²	
Rad- und Fußweg	453 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	344 m ²	
öffentliche Grünfläche	628 m ²	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)	500 m ²	
	2.544 m²	2.544 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	860 m ²	
private Grünfläche	1.727 m ²	
private Verkehrsfläche	453 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carpports	291 m ²	
Tiefgaragen	888 m ²	
	3.331 m²	3.331 m²

Grundfläche 1 (Gebäude + Garagen)

GRZ

1.195 m²

3.361 m²

=

0,35

Grundfläche 2 (Gebäude + Garagen + private Verkehrsfläche)

GRZ

1.647 m²

3.361 m²

=

0,49

Geschossfläche 1 (Gebäude)

GFZ

2.100 m²

3.361 m²

=

0,62

Geschossfläche 2 (Gebäude + Garagen)

GFZ

2.391 m²

3.361 m²

=

0,71

Parzellengrößen:

Parzelle 1	970 m ²	Parzelle 4	484 m ²
Parzelle 2	928 m ²	Parzelle 5	507 m ²
Parzelle 3	441 m ²		

Anzahl der privaten Stellplätze**12****Ausgleichsflächen:****Ausgleichsflächenbedarf****500 m²****14. 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 01.12.2017
STADT LANDSHUT

Landshut, den 01.12.2017
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den öffentlichen und privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung)

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