

**BEGRÜNDUNG**

**DECKBLATT Nr. 2**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 05-33/1**

**„Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masu-**

**renweg“**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

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

**1. Allgemeines**

Bauleitpläne sind aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Erst durch die vorliegende Planung, also der Verschiebung der festgesetzten Hausgruppe nach Nordwesten, wird es ermöglicht, das im Bebauungsplan 05-33/1 festgesetzte Baurecht ohne eigentumsrechtliche Anpassungen mit den benachbarten Grundstücken zu realisieren. Mit der Realisierbarkeit des Vorhabens wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen. Zudem sichert die Bebauungsplanänderung die Erschließung der Bestandsbebauung an der Konrad-Adenauer-Straße, da der Zeitpunkt der Umsetzung der für diesen Bereich festgesetzten Bebauung nicht absehbar ist.

**2. Planungsrechtliche Situation**

**2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 Wohnbauflächen dar. Dementsprechend stellt der Landschaftsplan für das Planungsgebiet eine Siedlungsfläche dar. Das Deckblatt Nr. 2 wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

**2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für das Planungsgebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Nordwesten und im Südosten sind hierzu überbaubare Flächen (mit der Festlegung offene Bauweise – Hausgruppe; Mindestgrundstücksbreite 6,00m; max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude) festgesetzt, wobei sich die nordwestliche überwiegend außerhalb (siehe auch unten stehende Ausführungen zum benachbarten Deckblatt Nr. 1) und die südöstliche fast vollständig innerhalb des Änderungsbereiches befindet. Begrenzt sind diese Flächen jeweils im Südwesten von einer Baulinie und ansonsten von Baugrenzen, wobei sie noch von je zwei Baugrenzen in sich geteilt werden. Die zentralen Bereiche der Baufenster weisen max. drei Vollgeschosse und ein Pultdach (Dachneigung 10°) auf, die nordwestlichen zwei Vollgeschosse und ein Pultdach, die südöstlichen ebenfalls zwei Vollgeschosse, allerdings ein Flachdach. Die zulässige Grundfläche beträgt jeweils 300m<sup>2</sup>, die zulässige Geschossfläche 750m<sup>2</sup>. Zwischen den beiden überbaubaren Flächen mit ihren zugeordneten nicht überbaubaren Flächen sind zwei Privatwege festgesetzt, die am Masurenweg aufeinandertreffen.

Zwischen diesen ist eine private Grünfläche vorgesehen. Eine solche ist auch für den Nordosten des Planungsgebietes vorgesehen, wobei diese mit einer linienförmigen, mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (für Ver- und Entsorgungsleitungen) beaufschlagt ist. Im Südwesten ist die Straßenverkehrsfläche des Masurenweges festgesetzt mit einem zugehörigen Gehweg. Zwischen Straße und Gehweg befinden sich private Stellplätze sowie eine öffentliche Grünfläche und Flächen für die Müllentsorgung.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein eigener Grünordnungsplan vorhanden, der für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 die privaten Grünflächen zusätzlich als Anger festsetzt sowie entlang des nordwestlichen Privatweges vier zu pflanzende Bäume und am Masurenweg zwei zu pflanzende Bäume vorsieht.

Nordwestlich angrenzend wurde der rechtskräftige Bebauungsplan bereits durch Deckblatt Nr. 1 geändert. Darin wurden, wie in Punkt 1 bereits dargestellt, die bis dahin festgesetzten überbaubaren Flächen so nach Nordwesten verschoben, so dass diese zusammen mit den zugehörigen, als private Grünflächen festgesetzten Privatgärten innerhalb des Geltungsbereiches für das Deckblatt Nr. 1 tatsächlich realisierbar waren. Den drei Reihenhauszeilen mit nunmehr jeweils sechs Einheiten wurden Garagenhöfe entlang des Masurenweges zugeordnet. Dieser wurde auf eine Breite von 5,50m bis 6,10m reduziert und unter Wegfall des Gehweges als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Entlang der Nordostgrenze wurde die davor bereits festgesetzte private Grünfläche (Anger) auch im Deckblatt Nr. 1 gesichert. Ebenfalls festgesetzt wurden der Erhalt des bestehenden Walnussbaumes an der Südostgrenze hin zum Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 und die Pflanzung von Bäumen entlang des Masurenweges und in der nordwestlichen Grünfläche.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da das Deckblatt Nr. 2 größere Änderungen weder bei der Art noch beim Maß der baulichen Nutzung impliziert und auch die private Grünfläche im Nordosten im Wesentlichen erhalten bleibt. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da lediglich Wohnnutzung zulässig ist. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

### **2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt in gleicher Weise, wie sie bereits beim Deckblatt Nr. 1 angewandt wurde.

Vorgehensweise: Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB,

1. Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien,
2. Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans,
3. Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität (entfällt !),
4. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen (entfällt !),

nach Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ BayStmLU München Januar 2003. In diesem Sonderfall sind die Eingriffsschwere und der Ausgleichsbedarf zweifach zu ermitteln. Es ist zu prüfen, ob eine Mehrung des Baurechts gegeben ist. Der rechnerisch ermittelte fiktive Ausgleichsbedarf für den Bestand wird vom Ausgleichsbedarf für die Neuplanung abgezogen. Nur die resultierende Differenz ist für die Neubebauung auszugleichen. Das Re-

gelverfahren laut Leitfaden ist dann entsprechend den nachstehenden, ergänzten Arbeitsschritten durchzuführen:

1. Bewertung der derzeitigen Bestandssituation nach Schutzgütern und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien,
2. Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des neuen Bebauungsplans,
3. Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des bestehenden Baurechts (Altbestand),
4. Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität und Ermittlung des Ausgleichsbedarf (Ausgleichsbedarf Neuplanung abzüglich Ausgleichsbedarf Altbestand),
5. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen (entfällt hier).

Hierbei wurde als Konsens in der CD-Rom zum ergänzten Leitfaden 2003 vorgegeben, dass die Eingriffsschwere des Altbestandes immer zusammen mit der Bestandskategorie I angesetzt wird, d.h. es sind für die Ausgangssituation nur die Kombinationen A I bzw. B I zulässig.

#### **2.4.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien**

##### **Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume (siehe auch Punkt 3.3):**

Die Grünlandbrache wird in Kategorie I oben eingestuft. Die asphaltierte Fahrbahn zählt ebenso wie die Kiesdecke des Masurenweges und die vegetationslose Fläche zu Kategorie I unten. Die vorhandene Walnuss ist in Bestandskategorie II oben einzustufen.

##### **Bewertung Schutzgut Boden:**

Da der Boden im Planungsgebiet eine geringe Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 32) aufweist, ist er aufgrund der vorherrschenden Grünlandnutzung in Kategorie II unten einzuordnen.

##### **Bewertung Schutzgut Wasser:**

Die Fläche ist als „Gebiet mit 3m – 4m unter GOK relativ geringem Grundwasserflurabstand“ in Kategorie II unten einzuordnen.

##### **Bewertung Schutzgut Klima und Luft:**

Der bisher unbebaute Geltungsbereich ist als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen in die als Kategorie I oben einzuordnen.

##### **Bewertung Schutzgut Landschaftsbild:**

Das Planungsgebiet ist als einheitliche Brachfläche innerhalb des Siedlungsgebietes zu bezeichnen. Sie kann aufgrund der Verbrachung und insbesondere unter Berücksichtigung der enormen Vorbelastung noch der Kategorie I oben zugerechnet werden. Zu berücksichtigen sind auch die heterogenen Bauformen (Wohnflächen) im Osten.

##### **Zusammenschau – Einstufung in Bestandskategorien**

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: Für den bezüglich der Schutzgüter weitgehend homogenen Geltungsbereich ergibt sich nahezu eine einheitliche Einstufung in Bestandskategorie I. Nur die Walnuss als bestehender Einzelbaum ist in Kategorie II einzustufen.

#### **2.4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage der beiden Bauleitpläne**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05-33/1 ein allgemeines Wohngebiet (siehe Punkt 4.2.1) auf einer Fläche von insgesamt 0,14ha geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus den festgesetzten Grundflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 2 ermittelt. Für die Wohnbauflächen ergibt sich eine GRZ von 0,49. Die Dichte war im rechtskräftigen Bebauungsplan somit höher als 0,35 und bleibt auch im Deckblatt Nr. 2 mit 0,39 über 0,35. Somit ist die Eingriffsschwere nach Tabelle 13 im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ weiterhin als Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ einzustufen.

### 2.4.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Durch die Überlagerung der Abbildung Bestandskategorien und Eingriffsschwere ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombination AI. Hierfür ist eine Faktor-Spanne von 0,3 bis 0,6 angegeben.

Die Kombination AI kommt nicht zum Tragen, da diese nur für die bestehende Walnuss anzuwenden wäre, diese aber erhalten bleibt. Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die Qualität der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich wäre es aufgrund der besseren Vergleichbarkeit günstig den Kompensationsfaktor für beide Bauleitpläne einheitlich mit dem Mittelwert 0,45 anzusetzen. Allerdings ist beim Deckblatt Nr. 2 gegenüber der ursprünglichen Planung eine deutliche Erhöhung der grünordnerischen Qualität vorgesehen. Hierzu zählen die extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen (Garagen, Hauptgebäude) und die Ersatzpflanzung für die gefälltte Pappel (siehe Punkt 3.3) als Minimierungsmaßnahmen sowie der Erhalt der Walnuss und die Festsetzung von im rechtskräftigen Bebauungsplan (Grünordnungsplan) zu pflanzenden Bäumen auch im vorliegenden Deckblatt als Vermeidungsmaßnahme, denen eine besondere Wichtung zukommt. Im Deckblatt Nr. 2 werden somit vielfältige grünordnerische Maßnahmen (vgl. Punkt 4.4) festgesetzt, die einen Kompensationsfaktor unter dem Mittelwert der Spanne rechtfertigen. Somit ist hier der Faktor 0,35 anzusetzen.

Für die bereits öffentlichen Verkehrsflächen ist im vorliegenden Fall ein Ansatz erforderlich, da hier von einer Asphaltierung und somit Versiegelung auszugehen ist. Die öffentlichen Grünflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan und im Deckblatt Nr. 2 zählen nach § 1a Abs. 3 BauGB zu den Flächen für die „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (= Faktor 0). Der Ausgleichsbedarf lässt sich somit wie folgt berechnen:

Fläche	05-33/1	Deckblatt 2
Grundfläche Bebauung:	342m <sup>2</sup>	362m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (priv. + öff.):	619m <sup>2</sup>	721m <sup>2</sup>
Versorgungsanlagen (priv. + öff.):	10m <sup>2</sup>	7m <sup>2</sup>
priv. Grünfläche – Gärten (inkl. Nebenanlagen):	307m <sup>2</sup>	281m <sup>2</sup>
Summe Eingriffsflächen:	1.278m <sup>2</sup>	1.371m <sup>2</sup>
Ausgleichsfaktor:	0,45	0,35
<b>notwendige Ausgleichsfläche:</b>	<b>575m<sup>2</sup></b>	<b>480m<sup>2</sup></b>
öff. Grünfläche:	48m <sup>2</sup>	82m <sup>2</sup>
priv. Grünfläche – Anger:	232m <sup>2</sup>	105m <sup>2</sup>
Summe Nichteingriffsflächen:	280m <sup>2</sup>	187m <sup>2</sup>
Ausgleichsfaktor:	0	0
<b>notwendige Ausgleichsfläche:</b>	<b>0m<sup>2</sup></b>	<b>0m<sup>2</sup></b>

Es ergibt sich somit eine Reduktion der notwendigen Ausgleichsfläche von 95m<sup>2</sup>. Zusammen mit der Verringerung des Ausgleichsbedarfs, wie er sich bereits durch das Deckblatt Nr. 1 ergeben hat, ist nun insgesamt 201m<sup>2</sup> weniger Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ nachzuweisen.

### 2.4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Zuge der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der Walnuss am Nordwestrand des Geltungsbereiches, hier auch kleinflächig öffentliche Grünflächen,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf allen Gebäuden (Wohngebäude und Garagen),
- Festsetzung von Großbaumpflanzungen (zwei Stück Feld-Ahorn),
- eine gewisse Einbindung des Gebäudes durch die Festsetzung einer Baumreihe aus Säulenhainbuchen entlang der Stichstraße,

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge bei den den privaten Verkehrs- und Stellflächen,
- Erhalt der großflächigen, privaten, nicht einfriedbaren Grünfläche am Nordostrand. Hier erfolgt ein Wechsel von extensiven Wiesenflächen und flächigen Gehölzpflanzungen als Abschirmung zu den Gebäuden, Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß Artenliste,
- Vorgaben zu Zwangsbelüftungssystemen.

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

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

Das Planungsgebiet liegt in Mitterwöhr im Stadtteil Peter und Paul und umfasst 1.558m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt im Südwesten vom Masurenweg und der anschließenden Bebauung, im Nordwesten von der bestehenden Bebauung, die in Folge des Deckblattes Nr. 1 errichtet wurde, sowie im Nordosten und Südosten von der Bestandsbebauung an der Konrad-Adenauer-Straße mit den zugehörigen, teilweise sehr großen Gartenflächen und dem Isarweg.

#### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das bestehende Gelände verläuft homogen im Geltungsbereich, ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 386,75m üNN am höchsten Punkt und ca. 386,25m üNN am tiefsten Punkt. Im Planungsgebiet selbst ist keine Bebauung vorhanden. Der Masurenweg ist dort noch nicht endausgebaut verfügt über eine üppige Breite; in Folge dessen ist der öffentliche Straßenraum überdimensioniert. Zur Erschließung der entlang der Konrad-Adenauer-Straße vorhandenen Doppelhausbebauung läuft vom Masurenweg aus eine noch nicht endausgebaute Stichstraße durch das Planungsgebiet.

Die Bebauung der näheren Umgebung abseits der Konrad-Adenauer-Straße wird geprägt durch zwei bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen auf kleinen Grundstücken. Die Gebäude weisen überwiegend Satteldächer, teilweise aber auch Flachdächer auf. Der Kreuzungsbereich der Konrad-Adenauer-Straße mit der Breslauer Straße wird geprägt durch vier- bis neugeschossige Wohnbauten (in einem Fall mit gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss), die sich in nordwestliche Richtung entlang der Konrad-Adenauer-Straße weiter ziehen. Die Flächen nordöstlich der Konrad-Adenauer-Straße hin zur Großen Isar sind dagegen wieder von zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit Sattel- und Flachdächern geprägt.

Die im Bereich des Deckblattes Nr. 1 vorgesehene dreigeschossige Reihenhausbebauung mit Flachdach ist vollständig realisiert. Dagegen ist der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 noch größtenteils unbebaut. Nur an der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich die oben bereits erwähnten vier zweigeschossigen Doppelhauseinheiten mit Satteldächern (Bestandsbebauung, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes 05-33/1 errichtet wurde), die über die Stichstraße des Masurenweges erschlossen werden.

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

Der Geltungsbereich ist geprägt von derzeit noch nicht endausgebauten Straßenflächen und einer vegetationslosen Freifläche, die allerdings noch bis 2013 eine Grünfläche mit Gehölzbestand war. Nur ganz im Nordosten ist die Grünfläche noch rudimentär erhalten geblieben. An der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Walnussbaum (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang von 100cm, einer Höhe von ca. 12m und einem Kronendurchmesser von ca. 8m. Eine zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 noch vorhandene Pappel (*Populus spec.*) in der Nähe dieser Walnuss wurde in der Zwischenzeit beseitigt. Nordwestlich angrenzend befinden sich die Hausgärten der

Reihenhausbebauung, südwestlich eine Gartenfläche mit üppigem Laubholzbestand (Obstwiese).

Der Gehölzbestand und die Obstwiese im Umfeld dienen als Lebensraum für Vögel und Kleinsäugetiere (Kulturfolger). Insgesamt ist die Bedeutung des Planungsgebietes hinsichtlich des Artenschutzes als gering anzusehen.

Im Planungsgebiet und der weiteren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden. Lediglich südöstlich außerhalb befindet sich das amtlich kartierte Biotop LA 0109-020 (Gehölzbestände entlang der Großen Isar).

## **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.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 05-33/1 wurden entlang des Masurenweges fünf Reihenhauszeilen festgesetzt, die von dieser Straße aus erschlossen waren und dort auch über die notwendigen Stellplätze verfügten. Zwei dieser Reihenhauszeilen (die dritte und die vierte von der Breslauer Straße aus gesehen) waren aber aufgrund der Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar. Zudem steht die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung der weiteren Bebauung bis zu dessen Umsetzung nicht zur Verfügung; bis dahin ist die Erschließung der vorhandenen Bebauung an der Konrad-Adenauer Straße über die bestehende Stichstraße zu sichern.

Um die Errichtung der nordöstlichen drei Reihenhauszeilen planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan durch das Deckblatt Nr. 1 auf den Flächen zwischen der Breslauer Straße und der Stichstraße bereits geändert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Breite des Masurenweges an heutige Notwendigkeiten angepasst (Reduktion Breite auf 5,50m – 6,10m; Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich), die Anzahl der Stellplätze durch Einplanung von Garagenhöfen und zusätzlichen Stellplatzflächen im Nordosten erhöht und an die Anforderungen der Stellplatzsatzung von 2015 angepasst sowie die von Nordwesten nach Südosten verlaufende, im Grünordnungsplan als „Anger“ bezeichnete Grünfläche und der bestehende Walnussbaum (siehe Punkt 3.3) gesichert.

Mit dem Deckblatt Nr. 2 wird nun die Errichtung der vierten Reihenhauszeile unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Änderung vorhandenen Eigentumsverhältnisse ermöglicht. Städtebaulich wird das im Deckblatt Nr. 1 bereits umgesetzte Konzept weitergeführt. Dementsprechend wird die Reihenhauszeile verschoben und parallel mit einem Abstand von ca. 7,70m zur südöstlichen Grundstücksgrenze platziert; entlang dieser Grundstücksgrenze wird eine Nebenanlagenzone vorgesehen. Zum Masurenweg vorgelagert ist entsprechend der Umsetzung im Bereich des Deckblattes Nr. 1 ein Garagenhof mit sechs Garagen- oder Carportstellplätzen. Zusätzlich mussten aber dort – zum Masurenweg hin – noch zwei weitere Stellplätze vorgesehen werden, um ausreichend Stellplätze für die geplante Bebauung nachweisen zu können. Die Breite und die Geschossigkeit der Bebauung entspricht derjenigen aus dem Deckblatt Nr. 1; allerdings muss die Länge der überbaubaren Fläche im Vergleich zu derjenigen im Deckblatt 1, aber auch zu der im rechtskräftigen Plan kürzer ausfallen, um den o.g. Garagenhof mit zusätzlichen Stellplätzen im Südwesten unterbringen und andererseits im Nordosten die als „Anger“ bezeichnete private Grünfläche in ihrer bisherigen Dimension sichern zu können. Neben einer Reihenhausbebauung soll nun zusätzlich ein Geschosswohnungsbau mit fünf Wohneinheiten ermöglicht werden, womit die Umsetzung durch den Grundstückseigentümer erheblich vereinfacht wird (planungsrechtlich als Umsetzung der Maßgaben aus § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu werten). Das hat auch zur Folge, dass im 1. Obergeschoss max. zwei Balkone als Außenwohnbereiche in einer Größe von 1,50m Tiefe und 4,50m Länge ermöglicht werden mussten. Das geplante Gebäude ist über die vorhandene Stichstraße zugänglich. Diese wird in einer Breite von 5,00m ebenso wie der Masurenweg im Südwesten der geplanten Bebauung mit einer Breite

von ca. 6,00m entsprechend der bereits umgesetzten Planung aus dem Deckblatt Nr. 1 verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen; wobei der Masurenweg bis hin zum Isarweg so umgesetzt werden soll. Die Restfläche zwischen Stichstraße und den Gärten der in Folge des Deckblattes Nr. 1 umgesetzten Bebauung wird öffentliche Grünfläche, in der nochmals der vorhandene Walnusbaum gesichert und eine Ersatzpflanzung für die vor einiger Zeit gefällte Pappel (siehe Punkt 3.3) festgelegt wird. Die Festsetzungen für die Stichstraße und die öffentliche Grünfläche sollen aber nur bis zur Umsetzung der geplanten Erschließung der weiteren im Bebauungsplan Nr. 05-33/1 vorgesehenen Bebauung gelten. Als Folgenutzung wird ein 3,00m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg für die fußläufige Durchwegung des Quartiers und des Angers und dementsprechend eine Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche festgelegt. Der Umgriff der Deckblattes Nr. 2 soll entsprechend den oben stehenden Ausführungen das Baugrundstück sowie den Teil des Masurenweges von der Stichstraße bis zum Isarweg und den Bereich der Stichstraße bis hin zu den Grundstücksgrenzen der Hausgärten im Bereich des Deckblattes Nr. 1 umfassen, womit dort auch eine geringfügige Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 einhergeht, welche aber für die Eindeutigkeit der Festsetzungen notwendig ist.

Für das Deckblatt Nr. 2 wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt (siehe Punkt 13), da hierdurch eine den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Planung ermöglicht wird.

## **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

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

Das Planungsgebiet wird entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 festgesetzt. Damit wird den diesbezüglichen Festlegungen aus dem Deckblatt Nr. 1 gefolgt. Die Reduktion der zulässigen Nutzungen auf eine alleinige Wohnnutzung ist städtebaulich begründbar, da die Bebauung entlang des Masurenweges in der Abwägung durch sonstige, im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen einer zu starken Belastung ausgesetzt werden würde (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und durch steigenden Stellplatzbedarf), auch im Hinblick auf die weiterhin gegebene Zulässigkeit dieser Nutzungen inkl. einer hierfür angemessenen Erschließung im nicht durch die Deckblätter Nrn. 1 und 2 geänderten Bereich.

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

Aus den Festlegungen des Deckblattes Nr. 1 wurden entsprechend den Ausführungen aus Punkt 4.1 die Breite der überbaubaren Fläche, die Geschossigkeiten (inkl. der Aufteilung des max. zwei- und des max. dreigeschossigen Teils) und die zulässigen Wandhöhen übernommen. Allerdings musste die Länge der überbaubaren Fläche auf ca. 22,00m aus den unter Punkt 4.1 bereits genannten Gründen und unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der BayBO (siehe auch Punkt 4.2.4) begrenzt werden.

Der Garagenhof wurde, wie im Deckblatt Nr. 1, mit den beiden Garagenzeilen von jeweils 6,00m x 9,00m (festgesetzt als überbaubare Fläche) und einer Wandhöhe von max. 3,00m unmittelbar an das Wohngebäude angrenzend platziert, wobei die Rückseite der südöstlichen Garagenzeile an die benachbarte Grundstücksgrenze angrenzt.

Die überbaubaren Flächen wurden jeweils mit Baugrenzen umgrenzt. Da die städtebauliche Konzeption aus Deckblatt Nr. 1 fortgeführt werden sollte, ergab sich keine Notwendigkeit, von den dortigen Festsetzungen von Baugrenzen abzuweichen und stattdessen Baulinien zu verwenden. Um die in Punkt 4.1 erwähnten Balkone im 1. Obergeschoss zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass die Baugrenzen an der Südostfassade für diesen Zweck in der entsprechenden Dimension überschritten werden dürfen. Die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächen im Deckblatt Nr. 2 ergeben sich analog der Verwendung von Baugrenzen aus der vollständigen baulichen Ausnutzung der überbaubaren Flächen, bei den Geschossflächen kombiniert mit der jeweils zulässigen Geschossigkeit.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde mit max. 5 festgesetzt. Hier war eine Abweichung zu den Regelungen im Deckblatt Nr. 1 notwendig, wo pro Reiheneinheit eine Wohneinheit

zulässig ist. Wie in Punkt 4.1 dargestellt, soll auch die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus ermöglicht werden. Aus Gründen einer möglichst sozialverträglichen Bebauung (z.B. Familien mit Kindern) war die Verwirklichung ausschließlich kleiner Wohneinheiten zu unterbinden. Infolge der getroffenen Beschränkung können nun Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 90-95m<sup>2</sup> verwirklicht werden. Sollte dennoch eine Reihenhausbauung etabliert werden, ist die max. mögliche Anzahl der Wohneinheiten nicht ausnutzbar, da die insgesamt zulässigen acht Stellplätze dann entsprechend der Stellplatzsatzung nur vier Wohneinheiten ermöglichen. Dies ist aber tolerabel, da bei vier Wohneinheiten jede Reiheneinheit eine Breite von 5,50m aufweisen würde, was für diese Hausform ohnehin die untere Grenze darstellt.

Wie im Deckblatt Nr. 1 wurde an der Südostgrenze eine Nebenanlagenzone vorgesehen. Diese wurde analog hierzu auf 6m<sup>2</sup> pro Wohneinheit im Erdgeschoss und eine Wandhöhe von 2,50m beschränkt. Hieraus ergibt sich, dass die Gesamtfläche der Nebenanlagen max. 12m<sup>2</sup> bei Einzelhausbebauung und 24m<sup>2</sup> bei Reihenhausbauung (bei 4 WE, siehe oben) beträgt.

#### **4.2.3 Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen für das Wohngebäude sichert nach allen Seiten Grenzabstände, womit allein dadurch auch ohne eigene Festsetzung eine offene Bauweise gesichert ist. Gemäß der in Punkt 4.1 dargestellten Planungskonzeption soll aber entweder ein Geschosswohnungsbau oder eine Reiheneinheit ermöglicht werden, wodurch die zusätzliche Festsetzung eines Einzelhauses oder einer Hausgruppe (= Ausschluss von Doppelhäusern) notwendig wurde. Dies stellt eine Erweiterung der Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

#### **4.2.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Wandhöhen des Hauptbaukörpers ist gewährleistet, dass die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz und Abs. 6 BayBO eingehalten werden mit Ausnahme auf einer Länge von 6,00m im Norden der Nordostseite, wo die Abstandsfläche die Mitte der durch die Straßenbegrenzungslinie eingefassten Straßenfläche (verkehrsberuhigter Bereich + öffentliche Grünfläche) überschreitet. Da sich aber die Abstandsflächen der gem. Deckblatt Nr. 1 zulässigen und der nun geplanten Bebauung nicht überlappen, kann davon ausgegangen werden, dass Belichtung und Belüftung gesichert sind.

Die Abweichung von der Abstandsflächenregelung ist aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung im Bereich des Deckblattes Nr. 1 ebenfalls als annehmbar einzustufen. Die dort ebenfalls vorhandene Unterschreitung wurde in Abwägung mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Dichte der sonstigen Umgebungsbebauung als tolerabel eingestuft, was in gleicher Weise auch für das Deckblatt Nr. 2 zutrifft. Der bauliche Brandschutz ist gewährleistet.

Drei Garagen mit einer Gesamtlänge von 9,00m sowie Nebenanlagen (Fläche insgesamt max. 60m<sup>2</sup>) dürfen an die südöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Festsetzungen entsprechen den Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO und sind somit für den Nachbarn zumutbar.

### **4.3 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Festsetzung der Dachform erfolgte ebenfalls entsprechend der Konzeption aus dem Deckblatt Nr. 1, wo das bisher festgelegte Pultdach aus Gründen der Höhenbegrenzung und aufgrund der fehlenden Entsprechung in der Umgebung durch ein extensiv begrüntes Flachdach (siehe Punkt 4.4) ersetzt wurde. Dies gilt für das Hauptgebäude ebenso wie für die Garagen bzw. Carports. Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde zudem die Möglichkeit übernommen, für das zurückgesetzte zweite Obergeschoss im Südosten eine Dachterrasse vorzusehen.

Aus dem Deckblatt Nr. 1 wurde entsprechend der in Punkt 4.1 dargestellten Konzeption übernommen, dass der Vorbereich (Nordwestseite) und der Garagenhof nicht eingezäunt

werden dürfen. Dies gilt ebenso für die Flächen im Nordosten, die als „private Grünfläche nicht einzäunbar – extensive Wiesenflächen und flächige Gehölzpflanzungen“ festgesetzt sind.

#### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ein von der Baumschutzverordnung geschützter Walnussbaum mit mehr als 80 cm Stammumfang (StU). Dieser raumwirksame Baum am Nordwestrand wird als Vermeidungsmaßnahme aus dem Deckblatt Nr. 1 weiter erhalten.

Eine früher ebenfalls am Nordwestrand stehende mächtige Pappel wurde zwischenzeitlich entfernt. Hierfür wird im Deckblatt Nr. 2 aber ein Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“) als Ersatzpflanzung festgesetzt. Diese Baumart wurde auch bereits im Deckblatt Nr. 1 für die im Bereich der Garagenhöfe entlang des Masurenweges zu pflanzenden Bäume vorgesehen und folglich auch noch einmal für den Garagenhof im Deckblatt Nr. 2 eingeplant.

Auch im Weiteren wird die grünordnerische Konzeption des Deckblatts Nr. 1 fortgeführt, die durch die Baumpflanzungen in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan geprägt wird. Hinzu kommt die flächendeckende extensive Begrünung sämtlicher Dachflächen. Diese ist neben dem wesentlichen Beitrag zur Hochwasserretention (Rückhaltungswirkung für Niederschlagswasser, siehe Punkt 6.2) auch klimatisch wirksam.

Für den „Anger“ wird in Fortführung des Deckblattes Nr. 1 die Chinesische Wild-Birne (*Pyrus calleryana* „Chanticleer“) als attraktiver Baum mit Blütenaspekt und Herbstfärbung vorgesehen. Der „Anger“ wird neben den Baumpflanzungen als extensive Wiese gesehen. Zur Einbindung der Lärmschutzwand am Südwestrand sind hier auch flächige Gehölzpflanzungen und Geländemodellierungen zulässig, dementsprechend wurde dieser Bereich festgesetzt als „private Grünfläche nicht einzäunbar – extensive Wiesenflächen und flächige Gehölzpflanzungen“.

Entlang des geplanten Gebäudes werden vier Bäume der Art Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) als Ersatz für die im Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Bäume entlang des vom Masurenweg Richtung Nordosten verlaufenden privaten Gehweges (siehe Punkt 2.2) vorgesehen. Die Baumart wurde auch bereits im Deckblatt Nr. 1 für die Baumpflanzungen entlang der Reihenhausezeile an der Breslauer Straße verwendet – korrespondiert also in gestalterischer Hinsicht mit der dort vergleichbaren Situation zwischen Straße und Gebäude – und ist außerdem aufgrund des nicht so großen Platzbedarfs für diese eher beengten Verhältnisse gut geeignet. Nahe der südöstlichen Grundstücksgrenze zwischen Masurenweg und Stellplatz wird aufgrund der dort ebenfalls beengten Verhältnisse eine weitere Säulen-Hainbuche vorgesehen.

Alle zu pflanzenden Bäume sind mit Pflanzqualität (H 4 x v., m. Db., StU 20-25) lagegenau festgesetzt. Die Raumbildung des Quartiers wird durch die geplanten Baumstandorte unterstützt. Es wurden Baumarten ohne aggressive Wurzelsysteme ausgewählt.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich in den Straßenflächen befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal, Fernwärme) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten (siehe Punkt 4.5.2).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Grünverbindung zwischen Anger und Masurenweg wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Stichstraße und Privatgärten aus Deckblatt Nr. 1 weiter erhalten. In dieser öffentlichen Grünfläche befinden sich auch die zu erhaltende Walnuss und die Ersatzpflanzung für die entfernte Pappel. Die Festsetzung der Größe der öffentlichen Grünfläche ist zeitlich begrenzt bis zur Herstellung der Erschließung der geplanten Bebauung an der Konrad-Adenauer-Straße (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 05-33/1). Danach kann die Grünfläche um 2,00m verbreitert werden, da anstatt des verkehrsberuhigten Bereiches der Stichstraße ein Fuß- und Radweg vorgesehen ist (siehe Punkt 4.6).

Ein weiteres Ziel ist es, die versiegelten Bereiche weitestgehend zu minimieren (siehe Festsetzung zur Grünordnung, Nr. 1). Für die privaten Stellplätze ist ebenso wie die Garagenzufahrten und die sonstigen privaten Verkehrsflächen wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt.

## **4.5 Erschließung**

### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Die festgesetzte Bebauung wird vom Masurenweg aus erschlossen. Dieser wird an die im Deckblatt Nr. 1 bereits festgelegten Regelungen angepasst, d.h. mit einer Breite von ca. 6,00m versehen und ohne Gehweg als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit reduziert sich die Breite der von der Straßenbegrenzungslinie umfassten Fläche deutlich. Der Masurenweg wurde bis zum Isarweg in den Geltungsbereich mit aufgenommen, womit dieser nun auf der gesamten Länge über eine einheitliche Breite und Einstufung verfügt. Für die Sicherung der Erschließung der Bestandsbebauung an der Konrad-Adenauer-Straße wird im Bereich der bisher bereits vorhandenen Stichstraße ebenfalls ein verkehrsberuhigter Bereich (Breite: 5,00m) eingeplant, da die im Bebauungsplan Nr. 05-33/1 festgesetzte Erschließung dieser Bebauung noch nicht umsetzbar ist. Die Festsetzung für die Stichstraße ist bis zur Fertigstellung dieser Erschließung begrenzt. Da die Stichstraße anschließend nicht mehr benötigt wird, wurde als Folgenutzung ein öffentlicher Geh- und Radweg (Breite: 3,00m) zur quartiersinternen Vernetzung festgesetzt (siehe Punkt 4.6). Dieser sichert dann auch die Zugänglichkeit des im Deckblatt Nr. 2 geplanten Gebäudes.

Die für die Bebauung mit max. 5 Wohneinheiten gem. Stellplatzsatzung von 2015 notwendigen acht Stellplätze (bei Einzelhausbebauung) können im unter Punkt 4.1 beschriebenen Garagenhof zwischen dem Masurenweg und der Wohnbebauung nachgewiesen werden. Hierfür wurden den sechs Garagen- bzw. Carportstellplätzen durch Festsetzung zwei offene Stellplätze hinzugefügt. Sollte die ebenfalls zulässige Hausgruppenbebauung realisiert werden, ist dann aber nur die Realisierung von vier Reihenhauseinheiten möglich (siehe Punkt 4.2.2).

Im Falle der Realisierung eines Einzelhauses mit 5 Wohneinheiten ist außerdem davon auszugehen, dass ausgehend von der in Punkt 4.2.2 genannten, durchschnittlichen Wohnungsgröße 10 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden müssen. Für diese ist nordwestlich des Baufensters an der Stichstraße eine Fläche für Fahrradstellplätze mit einer hierfür ausreichenden Größe von 18m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei Realisierung einer Reihenhauseinheit sind keine Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 7 über die Haltestelle Zobtenweg gut an den ÖPNV angeschlossen.

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

Im Masurenweg befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro, Fernwärme), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt dort und in der Stichstraße zur Bebauung an der Konrad-Adenauer-Straße ein Mischwasserkanal. 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. Die Deutsche Telekom benötigt für Baumaßnahmen einen Vorlauf von 4 Monaten. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten. Entlang des Masurenweges sind zwei Bäume zu pflanzen, die zur bestehenden Fernwärmeleitung einen Abstand von ca. 1,50m aufweisen. Mit dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u.a. festgelegt, dass diese beiden Baumpflanzungen mit geeigneten Leitungssicherungsmaßnahmen und in Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut, Abt. Netze zu erfolgen haben.

Aufgrund der vorgesehenen Verschmälerung des Masurenweges wird die Fernwärmeleitung künftig teilweise auf Privatgrund verlaufen. Daher wurde diese als Hinweis in die Plandarstellung des Deckblattes Nr. 2 aufgenommen. Es erfolgte hierfür zudem die Festsetzung einer mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Im Rahmen der vor Satzungsbeschluss abzuwickelnden Grundstücksangelegenheiten zwischen dem Eigentümer der Fl.Nrn. 2895/4 und 2895/7 der Gemarkung Landshut und der Stadt ist die Trasse der Fernwärmeleitung durch Dienstbarkeit zu sichern.

Vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurde die dortige Festsetzung der mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, die für die Verlegung künftiger Ver- und Entsorgungsleitungen für die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße gesichert werden soll. Auch diese Fläche ist noch im Rahmen der o.g. Grundstücksgeschäfte zu sichern.

#### **4.5.3 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 im Planungsgebiet eingehalten werden.

##### Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

#### **4.5.4 Weitere Infrastruktur**

In ca. 800m Entfernung befindet sich der Kindergarten Peter und Paul. Zur Grundschule Peter und Paul sind es ca. 1,2 km, zur Mittelschule Schönbrunn ca. 1,1 km. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich am Kaserneneck in einer Entfernung von ca. 600m.

#### **4.5.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

#### **4.6 Bedingtes Baurecht**

Für die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Stichstraße und die angrenzende öffentliche Grünfläche wurde eine Beschränkung bis zum Eintritt bestimmter Umstände festgelegt. Entsprechend § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind diese beiden Nutzungen in der festgesetzten Art bzw. im festgesetzten Umfang nur zulässig, solange die im Bebauungsplan Nr. 05-33/1 niedergelegte Erschließung der Lärmschutzbebauung an der Konrad-Adenauer-Straße und der südwestlich dahinter liegenden Wohnbebauung noch nicht vollständig realisiert ist. Diese Bebauung inkl. der Erschließung hierzu ist weiterhin städtebauliches Ziel. Im Deckblatt Nr. 1 wurde dementsprechend zur Sicherung dieser Erschließung bereits die Verlegung der zugehörigen Einfahrt von der Breslauer Straße aus festgesetzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist es aber unklar, wann die Lärmschutz- und die dahinter liegende Bebauung realisiert werden können. Daher können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Festsetzungen getroffen werden, die direkt eine Auflösung der Stichstraße und damit der vorhandenen Erschließung der Bestandsbebauung an der Konrad-Adenauer-Straße implizieren. Als Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB nach Fertigstellung der Erschließung der Lärmschutzbebauung wurde ein Geh- und Radweg und die damit verbundene Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

### **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

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

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

## **6. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Deckblatt Nr. 1 wurden Bodenuntersuchungen unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet des Deckblattes Nr. 2 durchgeführt, die ausreichend Schlussfolgerungen für das gegenständliche Änderungsverfahren zulassen. Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten des Dipl.-Geol. Jung, Ebersberg vom 23.04.2014 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

### **6.1 Baugrund**

Im Zuge der durchgeführten Aufschlussbohrungen wurde zunächst Mutterboden angetroffen. Darunter folgen mindestens bis in Tiefen zwischen 5 und 6m quartärzeitliche Kiese und Sande, die gemäß den durchgeführten Rammsondierungen eine überwiegend mitteldichte, oberflächennah bis rund 2,5 m Tiefe bzw. stellenweise tiefer aber auch nur lockere Lagerungsdichte aufweisen. Unter Berücksichtigung der Kornzusammensetzung und der Grundwasserhältnisse, die erfahrungsgemäß eine Verringerung der Schlagzahlen bewirken, kann

ab 2,5m Tiefe unter GOK generell von einer überwiegend mitteldichten Lagerung dieser Schichten ausgegangen werden.

Die Einstufung der beschriebenen Bodenschichten für erd- und grundbautechnische bzw. geotechnische Zwecke in Bodengruppen nach DIN 18 196 sowie speziell für VOB-Arbeiten in Bodenklassen nach DIN 18 300 erfolgte nach den Ergebnissen der durchgeführten bodenmechanischen Laborversuche und Erfahrungswerten mit nachstehender Aufstellung:

Geologische Schichten DIN 4022	Bodengruppe DIN 18 196	Bodenklasse DIN 18 300	Frostklasse
Mutterboden	OH	1	2
Sand, schluffig, schwach kiesig	SU	3 und 4	2
Kies, sandig, mitteldicht	GI, GW, GE	3 und 4	1

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten.

## 6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Die durchgeführten Bohrungen erschlossen das erste Grundwasserstockwerk innerhalb der quartären Kiesablagerung, das unmittelbar mit dem quartären Grundwasservorkommen des Isartales in Verbindung steht. Zum Zeitpunkt der Bohrungen wurde die Oberkante des quartären Grundwasservorkommens in Tiefen um 3,00m unter GOK festgestellt (ca. 384,00m üNN). Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Wasserstände der Isar sich unmittelbar auf die Grundwasserhöhe niederschlagen, dürfte der Grundwasserstand unter Annahme eines Extremhochwasserereignisses der Isar innerhalb des Planungsgebietes bei max. 0,30m unter Gelände anzunehmen sein (max. 386,50m üNN; Annahme, gefolgert einerseits aus Höhe Kanaldeckel an Einmündung Buchenlandweg / Breslauer Straße (385,52m üNN) und dortiger Überflutungshöhe im Falle eines Extremhochwasserereignisses (ca. 0,50m gem. IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete) mit Sicherheitszuschlag von 0,50m und andererseits aus der Darstellung der Überflutung bei einem Extremhochwasserereignis gem. IÜG im Bereich des Isarweges, wo bei einer Kanaldeckelhöhe von 386,40m üNN keine Überflutung vorliegt).

Zudem wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Grundwasserverhältnisse untersucht. Insgesamt ist lt. Stellungnahme des Dipl.-Geologen Jung davon auszugehen, dass sich im Regelfall des mittleren Grundwasserstandes die Keller oberhalb des Grundwasserspiegels befinden und keine Stauwirkung ausüben. Wenn das Grundwasser – wie im Isartal in Landshut fast flächendeckend üblich – in die Nähe der OK Gelände steigt, ist von den Kellern der geplanten Gebäude lt. Stellungnahme des Dipl.-Geologen Jung eine Aufstauung von lediglich max. 1,5 cm direkt am Gebäude zu erwarten, da das Gebäude analog zu denen westlich im Bereich des Deckblattes Nr. 1 diesbezüglich optimiert senkrecht zur Grundwasserfließrichtung stehen. Auch wenn das Gebäude quer zu Grundwasserfließrichtung vorgesehen wäre, wäre der Aufstau mit max. 4cm als sehr gering einzustufen.

Aufgrund der o.g. genannten maximalen Grundwasserhöhe wird empfohlen, Unterkellerungen als dichte auftriebssichere Wannen (z. B. weiße Wanne) auszubilden. Weiter wird aus Gründen des Hochwasserschutzes die Festsetzungen der Wandhöhe für die 3-geschossigen Bereiche auf 10m und für die 2-geschossigen Bereiche auf 7,70m (jeweils ab 386,80m üNN) festgesetzt. Zudem sollte auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auftriebssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen.

Das Planungsgebiet wird weder im Falle eines 100-jährlichen noch eines extremen Hochwasserereignisses überflutet. Die überschwemmten Flächen sowie die Überschwemmungshöhen sind einzusehen unter:

<http://www.iug.bayern.de>

[http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK\\_WT\\_extrem\\_K\\_16\\_ISAR00\\_K11.pdf](http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_16_ISAR00_K11.pdf)

Durch die festgesetzte Begrünung der Dachflächen der Gebäude (siehe Punkt 4.4) liegt eine Rückhaltungswirkung für Niederschlagswasser vor. Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den Verkehrs- und Dachflächen ist soweit möglich über Versickerung zu gewährleisten. Hierfür ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, dass Niederschlagswasser soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens lassen einen gut versickerungsfähigen Untergrund erwarten.

Nach den Regelwerken ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder die fachlich ungünstigen "Sickerschächte" sind schriftlich zu begründen, da diese nur in stark eingeschränkten Einsatzgebieten toleriert werden. Diese sind in Bayern in den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA zu sehen. Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben des WHG, des BayWG, der NWFreiV, sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138). Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Der Sachverhalt ist in die Hinweise durch Text eingeflossen.

### **6.3 Baugrube und Wasserhaltung**

Aufgrund der unter Punkt 6.2 beschriebenen Grundwassersituation ist damit zu rechnen, dass für Baugruben eine Bauwasserhaltung erforderlich wird. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt 4 aufmerksam gemacht.

### **6.4 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.

## **7. Schallschutz**

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 "Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg" durch Deckblatt Nr. 2 wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock Farny Ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 25.04.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsrechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Breslauer Straße sowie insbesondere auf der Konrad-Adenauer-Straße (B 299) hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden gemäß

den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen durchgeführt, die im aktuellen Verkehrsgutachten von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak für den Lastfall "mit B 15neu bis zur A 92" im Prognosejahr 2025 angegeben sind und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 14 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Der Lastfall „B 15neu bis zur A92“ stellt die Variante mit der höchsten Verkehrsbelastung dar. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet 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 farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert OWWA, Tag = 55 dB(A) wird in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone und Dachterrassen im Anschluss an die Südostfassade des Wohnbaukörpers) deutlich um bis zu 8 dB(A) verletzt. Von einer Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele kann nur im Schallschatten unmittelbar hinter den beiden, zum Schutz der Freiflächen mit einer Höhe von drei bzw. zehn Metern festgesetzten Lärmschutzwände in Verlängerung der Nordostfassade des Gebäudes ausgegangen werden. Während durch die Festsetzung der drei Meter hohen Lärmschutzwand auf den Terrassen zumindest derjenige Orientierungswert eingehalten wird, der in einem Mischgebiet anzustreben wäre ("Sprung um eine Gebietskategorie"), und damit eine mit den Zielen des Lärmimmissionsschutzes weitestgehend vereinbare Aufenthaltsqualität im Freien geschaffen wird, müssen für die Balkone und Dachterrassen in den Obergeschossen zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. vorgehängte Glaselemente oder eine Erhöhung der Brüstung an Balkonen und Dachterrassen festgesetzt werden.

Aufgrund der naturgemäß nachlassenden Abschirmwirkung der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) merklich ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. Das geplante Wohngebäude ist allseitig von zum Teil deutlichen Verletzungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts OWWA, Nacht = 45 dB(A) um bis zu 14 dB(A) betroffen. Um die nächtlichen Beurteilungspegel spürbar zu mindern, müsste die drei Meter hohe Lärmschutzwand nicht nur nach Südosten bis zu dem Nebengebäude im Süden des Plangebiets verlängert, sondern zum Schutz der Obergeschosse zudem genauso hoch ausgeführt werden, wie das Wohngebäude selbst (maximal zulässige Wandhöhe zehn Meter) – was städtebaulich nicht vertretbar ist. Temporäre aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Breslauer Straße kommen mit Blick auf die erforderliche enorme Längen- und Höhenentwicklung ebenfalls nicht in Frage. Eine deutliche Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen ist tatsächlich nur dann zu erwarten, wenn die bereits bisher an der Konrad-Adenauer-Straße festgesetzte Lärmschutzbebauung vollständig verwirklicht sein wird.

Aufgrund der an dem geplanten Gebäude allseitig auftretenden Orientierungswertüberschreitungen wäre auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Außerdem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich durch den Betrieb der südwestlich benachbarten Dachdeckerei (Masurenweg 4) hervorgerufen werden. Die auf Grundlage der erhaltenen Betreiberangaben prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet 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 farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltech-

nischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass das Heranrücken der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine Gefährdung des Bestandsschutzes dieser Nutzung mit sich bringt. Weitergehende Maßnahmen, als sie zum Schutz vor den erhöhten Verkehrslärmimmissionen festgesetzt werden, sind daher nicht notwendig.

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

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

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A), Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel vor. Auch im Rahmen der in Punkt 6 dargestellten Bodenuntersuchungen ergaben sich keine diesbezüglichen Hinweise.

## **9. Bodenordnung**

Vor Satzungsbeschluss ist zwischen dem Eigentümer der Fl.Nrn. 2895/4 und 2895/7 der Gemarkung Landshut und der Stadt entsprechend den Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 notarvertraglich Folgendes zu regeln:

- Veräußerung von bisherigen Straßenflächen des Masurenweges durch die Stadt an den o.g. Grundeigentümer,
- Dingliche Sicherung der im Deckblatt festgesetzten mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, soweit diese dann auf privaten Flächen liegen.

Grundstücksteilungen oder -zusammenlegungen der Bauflächen sind vom Eigentümer entsprechend der gewählten Planungskonzeption als Geschosswohnungsbau oder Reihenhausezeile gemäß den Festsetzungen zur Bauweise (siehe Punkt 4.2.3) eigenverantwortlich zu initiieren.

## 10. Denkmalschutz

### 10.1 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung sind die folgenden beiden Baudenkmäler vorzufinden.

- Nr. D-2-61-000-8: 11. Burgfriedenssäule aus dem 18. Jahrhundert
- Nr. D-2-61-000-640: Evang.-Luth. "Erlöserkirche", Backsteinbau mit freistehendem Campanile; mit Ausstattung; angebautes Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau; Garage; 1960-1963 von Hans Döllgast

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder anderen Denkmälern in der näheren Umgebung des Planungsgebietes sowie in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies findet als Hinweis durch Text Eingang in den Bebauungsplan.

Die sich am Isarweg in ca. 40m Entfernung zum Planungsgebiet befindende 11. Burgfriedenssäule besitzt keinen Sichtbezug zum Planungsgebiet, da hier Gebäudekörper und Bäume dazwischen liegen. Eingeschränkt ist, v. a. im Winterhalbjahr, ein Blick auf die Erlöserkirche gegeben, welche auf der gegenüberliegenden Seite der Großen Isar in ca. 200 m Entfernung liegt. Der Blick auf den Kirchturm wird von den Gehölzen in den südöstlich angrenzenden Obstwiesen sowie durch die Baumreihen entlang beider Seiten der Isar, insbesondere im Sommer, verstellt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird, da im Wesentlichen lediglich die bisher festgesetzte überbaubare Fläche Richtung Nordwesten verschoben wird, durch das Deckblatt Nr. 2 keine Verschlechterung der Sichtbeziehungen verursacht.

### 10.2 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 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. 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

In Folge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 durch Deckblatt Nr. 2 ist gegenüber der bisher zulässigen Bebauung nicht von einer Erhöhung der Einwohnerzahl auszugehen.

## 12. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>									<b>1.558 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>									<b>896 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>									
öffentliche Grünfläche									82 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung									580 m <sup>2</sup>
									<b>662 m<sup>2</sup></b>
									<b>662 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>									
Grundfläche Bebauung (inkl. Garagen und Balkone)									362 m <sup>2</sup>
private Grünfläche - Hausgarten									134 m <sup>2</sup>
private Grünfläche nicht einzäunbar - Vorgärten									123 m <sup>2</sup>
private Grünfläche nicht einzäunbar - Wiesenfläche									105 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche									98 m <sup>2</sup>
Stellplätze + Nebenanlagen									49 m <sup>2</sup>
Fahrradstellplätze									18 m <sup>2</sup>
Wertstoff/Abfall									7 m <sup>2</sup>
									<b>896 m<sup>2</sup></b>
									<b>896 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)</b>									
									<b>GRZ</b>
									362 m <sup>2</sup>
									896 m <sup>2</sup>
									= <b>0,40</b>
<b>Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)</b>									
									<b>GRZ</b>
									534 m <sup>2</sup>
									896 m <sup>2</sup>
									= <b>0,60</b>
<b>Geschossfläche (Gebäude + Garagen)</b>									
									<b>GFZ</b>
									768 m <sup>2</sup>
									896 m <sup>2</sup>
									= <b>0,86</b>
<b>Parzellengrößen:</b>									
Parzelle 1									896 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>									
									<b>2</b>

**Ausgleichsflächen:****Ausgleichsflächenbedarf****0 m<sup>2</sup>**

Aufgrund der in Punkt 4.6 beschriebenen Festsetzung zum bedingten Baurecht ergeben sich bei Umsetzung der festgesetzten Folgenutzungen folgende Veränderungen in der Flächenbilanz:

<b>Nettobauland</b>	<b>+11 m<sup>2</sup></b>	<b>907 m<sup>2</sup></b>
---------------------	--------------------------	--------------------------

**Öffentliche Flächen:**

öffentliche Grünfläche	+89 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>	
öffentlicher Fuß- und Radweg	+125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	-225 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	
	<b>-11 m<sup>2</sup></b>	<b>651 m<sup>2</sup></b>	<b>651 m<sup>2</sup></b>

**Private Flächen:**

private Grünfläche nicht einzäunbar - Vorgärten	+6 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche nicht einzäunbar - Wiesenfläche	+5 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	
	<b>+11 m<sup>2</sup></b>	<b>907 m<sup>2</sup></b>	<b>907 m<sup>2</sup></b>

**Grundfläche 1** (Grundfläche Gebäude und Garagen)**GRZ**362 m<sup>2</sup>907 m<sup>2</sup>

=

**0,40****Grundfläche 2** (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)**GRZ**534 m<sup>2</sup>907 m<sup>2</sup>

=

**0,59****Geschossfläche** (Gebäude + Garagen)**GFZ**768 m<sup>2</sup>907 m<sup>2</sup>

=

**0,85****Parzellengrößen:**

Parzelle 1

**907 m<sup>2</sup>****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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 20.04.2018  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 20.04.2018  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

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

(siehe auch Hinweise zur Grünordnung, Punkt 2)

#### **Laubbäume**

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

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

#### **Kleinkronige Bäume**

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

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

#### **Obstbäume**

**Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

#### **Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke**

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

#### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt