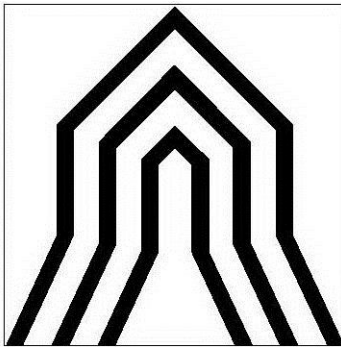


**Stadt
Landshut**



Bebauungsplan Nr. 08-30/1
Westlich Tal-Josaphat-Weg

Begründung

zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

STADT LANDSHUT

REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

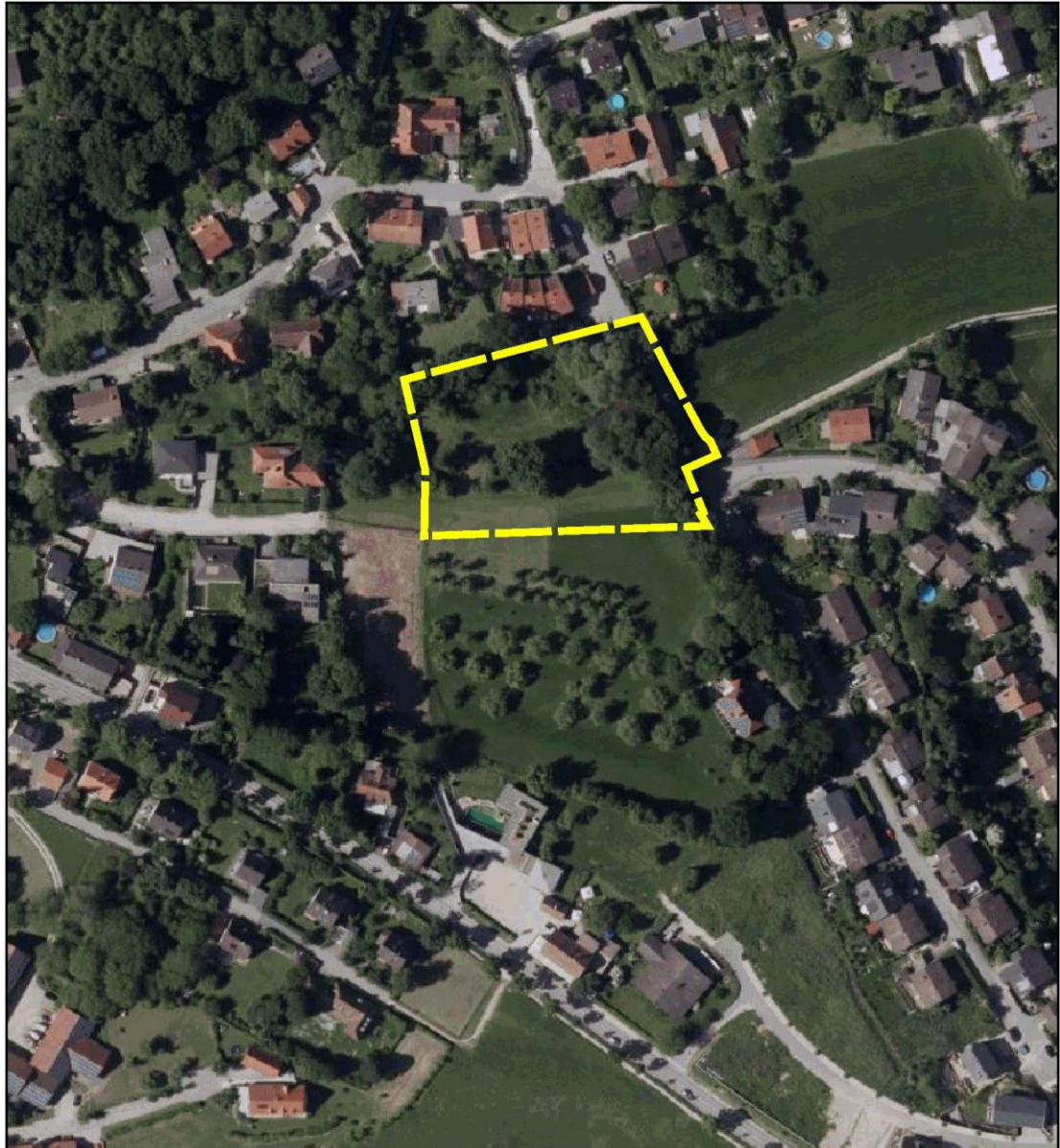
1.	ALLGEMEINES	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	4
2.1.	Flächennutzungsplan	4
2.2.	Verfahren	4
3.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	5
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung.....	6
4.	PLANUNGSKONZEPT	7
4.1.	Allgemein	7
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung	7
4.3.	Erschließung	7
4.4.	Grünordnung.....	9w
5.	ERNEUERBARE ENERGIEN.....	10
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	11
7.	ALTLASTEN.....	11
8.	DENKMALPFLEGE.....	11
9.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	12
10.	FLÄCHENBILANZ.....	12
11.	UMWELTBELANGE.....	13
12.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	15

Anhang

- Artenliste
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. **ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan 08-30/1 „Westlich Tal-Josaphat-Weg“ umfasst einen Bereich einer bisherigen Grünfläche im Stadtteil Berg. Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit 2 Bauparzellen beplant.

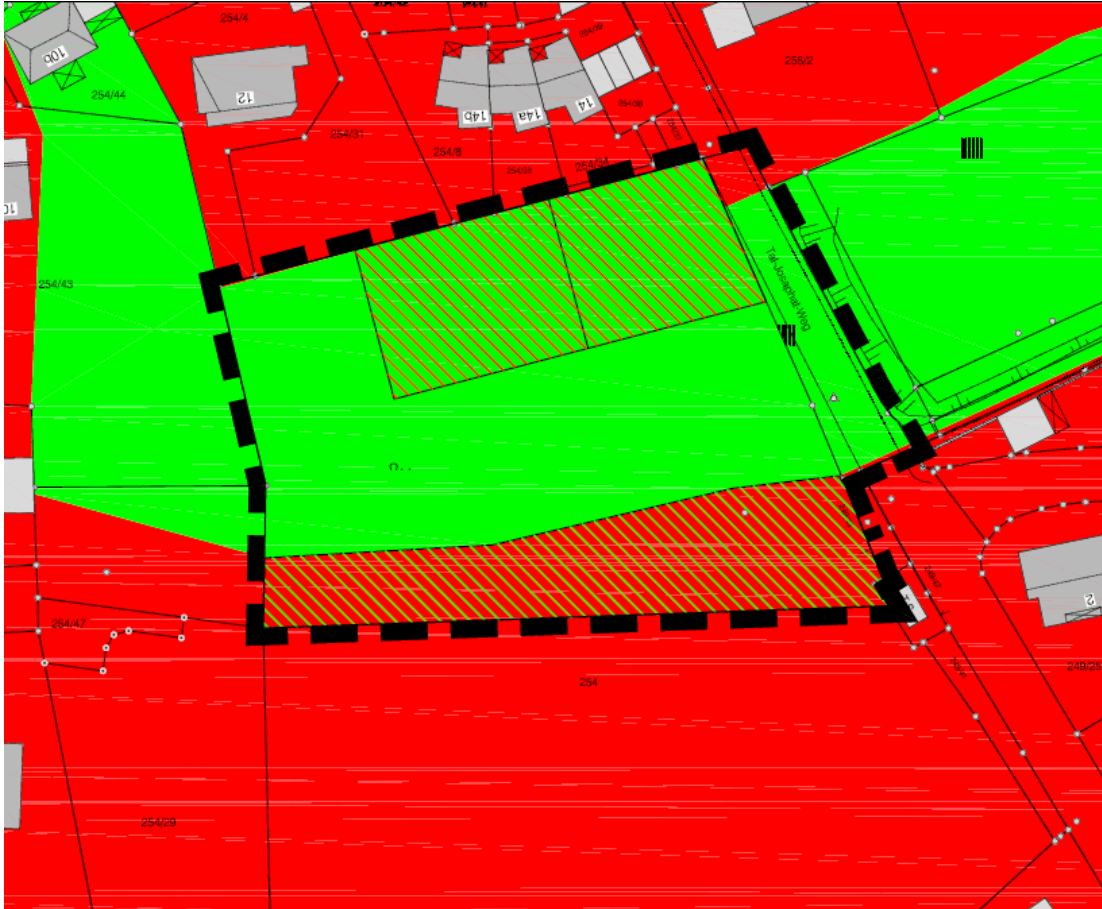


Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung Geltungsbereich (gelb gestrichelt)

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1. **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut sind die geplanten Bauparzellen als Grünflächen dargestellt. Gleichzeitig sind im Süden des Geltungsbereichs Wohngebietsflächen dargestellt, die nicht realisiert werden sollen. Daher sollen in einem Flächentausch künftig die bisherigen Wohngebietsflächen im Süden als Grünflächen und die geplanten Bauparzellen als Wohngebietsflächen dargestellt werden. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB geplant wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Flächennutzungsplandeckblatt ist demnach nicht zu erstellen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut mit Darstellung des Geltungsbereichs und Schraffur der geplanten Wohnflächen und der im Gegenzug geplanten Grünflächen.

2.2. **Verfahren**

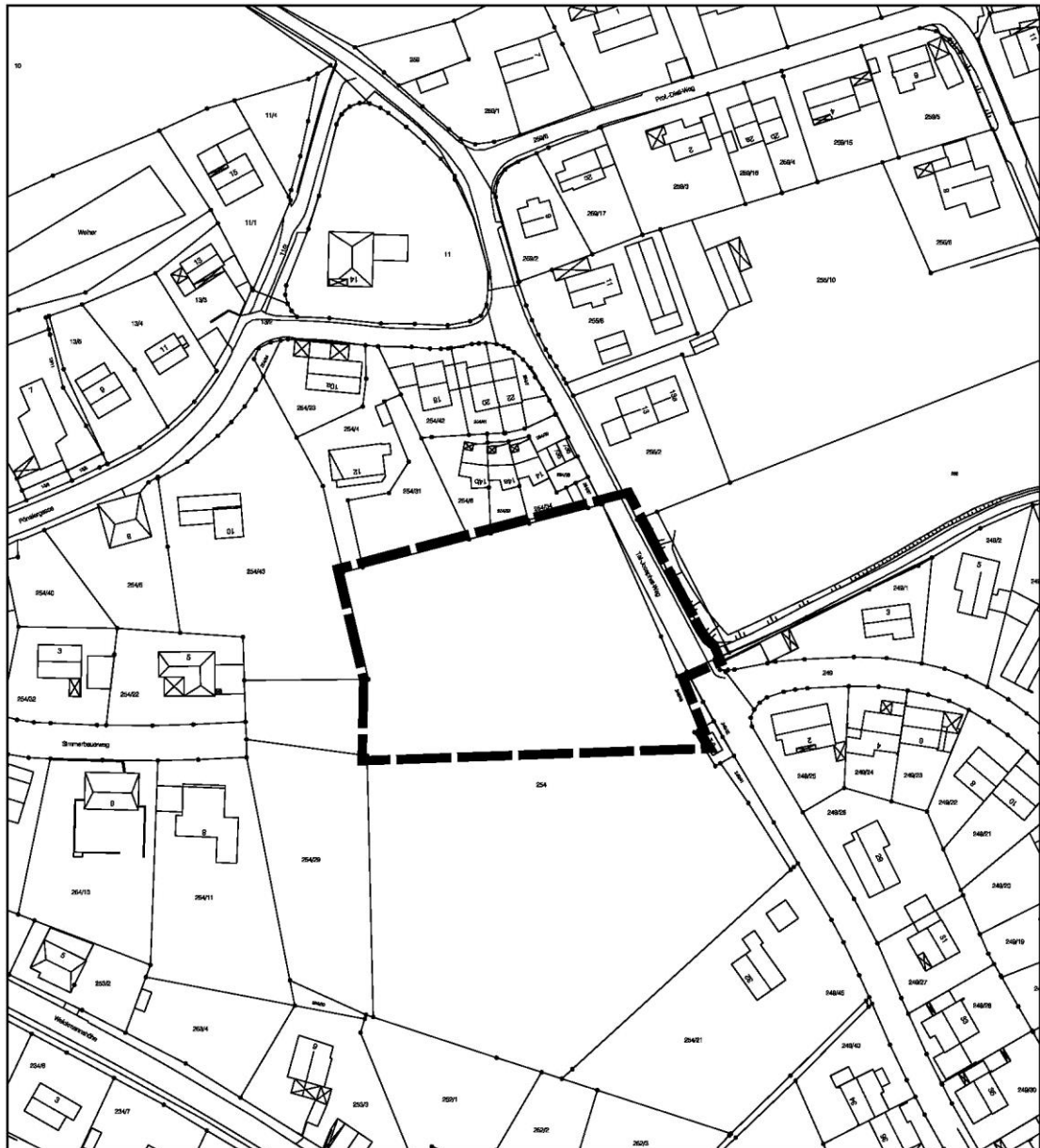
Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20000 m² beträgt und es sich um Nachverdichtung bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen.

3. **BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS**

3.1. **Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebiets im Stadtteil Berg und umfasst ca. 5557 m². Es betrifft die Flurstücke 254 (Teilfl.) und 249/42 (Teilfl.) der Gemarkung Landshut und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung
- im Westen und Süden durch Grünflächen, im Südwesten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 08-30/3 „Östlich Simmerbauerweg“, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist.
- im Osten durch den Tal-Josaphat-Weg



Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte des Vermessungsamts mit Darstellung des Geltungsbereichs, Maßstab 1:2000

3.2. **Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Gelände des Geltungsbereichs fällt nach Osten zum Tal-Josaphat-Weg hin ab, es bildet insbesondere in der Mitte des Geltungsbereichs eine Senke nach Osten hin. Der Bereich der Bauparzellen ist im nordöstlichen Bereich relativ flach und steigt dann nach Westen mit einer Neigung von etwa 10 % an.



Die Umgebungsbebauung weist Wohngebäude in unterschiedlichen Größenordnungen und Bauweisen auf. Nördlich grenzt unmittelbar eine Reihenhausbauung an, ansonsten dominieren in unmittelbarer Umgebung Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen, vorwiegend mit relativ flachgeneigten Satteldächern gedeckt.



Tal-Josaphat-Weg von Süden, Geltungsbereich links im Bereich der Senke

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.

4.2. Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der Bebauung des gesamten Quartiers.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden Bauparzellen für 2 Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und mit Satteldächern bis 25° festgesetzt. Entsprechende Festsetzungen werden zu GRZ und GFZ getroffen. Die Zahl der Wohneinheiten wird für die geplanten Gebäude jeweils auf 1 WE und eine Einliegerwohnung mit maximal 50 m² begrenzt.

Die zulässige Wandhöhe wird für zwei Vollgeschosse talseitig mit 6,5 m festgesetzt, insbesondere das westliche Gebäude wird aufgrund der Geländesituation vermutlich als Hanghaustyp mit der Bauweise U+E+D errichtet werden müssen.

4.2.3. Bauweise und Abstandsflächen

Auf der Grundlage der umgebenden Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, es gelten die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgesehenen Abstandsflächenregelungen.

4.3. Erschließung

4.3.1. Straßenerschließung

Die bestehende öffentliche Erschließungssituation über den Tal-Josaphat-Weg wird nicht geändert. Die Parzellen werden über einen geplanten Privatweg erschlossen, der vom Tal-Josaphat-Weg nach Westen abbiegt und am Nordrand des Geltungsbereichs verläuft.

4.3.2. Abwasser

Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen.

Diesbezüglicher Hinweis der Stadtwerke Landshut:

Nach derzeitiger Sachlage kann die Abwasserbeseitigung der Grundstücke nur mittels Druckentwässerung erfolgen (nur Schmutzwasser).

Hierzu wird durch die Stadtwerke Landshut - Abwasser eine öffentliche Abwasserdruckleitung im Straßenbereich zur Verfügung gestellt werden. An diese können dann die privat zu errichtenden und zu betreibenden Abwasserpumpenanlagen angeschlossen werden.

4.3.3. **Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich der Geländemulde, die im Zuge der Ausgleichsflächenplanung umgestaltet wird, ein Bauwerk, das der Behandlung von Niederschlagswasser dient.



Bilder oben und unten: Senkenbereich, Bauwerk Niederschlagswasser oben rechts



Im Zuge des Verfahrens soll die künftige Niederschlagswasserbehandlung und -beseitigung geklärt und geplant werden.
Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass die privaten Fußwege und Stellflächen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden sind.
Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

4.3.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

4.3.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

4.3.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 7 (nächste Haltestelle Kalcherstraße ca. 600 m entfernt) an den ÖPNV angeschlossen.

4.3.7. Abfallbeseitigung

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

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Die Abfallbehälter sind zu den jeweiligen Entsorgungsterminen am Tal-Josaphat-Weg bereitzustellen und anschließend wieder abzuholen.

4.3.8. Leitungsanlagen

Sämtliche Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

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

4.4. Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

4.4.1. Bestand und Umgriff

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Das Planungsgebiet wird derzeit als Gartengrundstück mit extensiver Wiese und Baumbestand genutzt. Der Bereich ist ein wichtiger Baustein im System der innerstädtischen Grünverbindungen. Dementsprechend wird bei der vorgesehenen Entwicklung auf eine qualitätsvolle Grünvernetzung und Erhaltung des Bestands geachtet.

4.4.2. Planung und Festsetzungen

Der BBP 08-30/1 schließt westlich an den Tal-Josaphat-Weg an und grenzt im Norden und Westen an bestehende Bebauung. Im Süden befindet sich eine Streuobstwiese.

Durch die Festsetzung von Neupflanzungen entlang des Tal-Josaphat-Weges und die Verwendung heimischer Baum- und Straucharten im Bereich der privaten Grünflächen wird eine schonende Einbindung der Bebauung in die umgebende Vegetation erzielt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

4.4.3. Oberbodensicherung, Entsorgung von Bodenmaterial

Auf den Schutz und die Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m 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.

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Demgegenüber ist eine Verwertung von organischen Böden und Torf in Gruben nach den Vorgaben der Wasserwirtschaft nicht zulässig. Entsprechendes ist bei Aushubarbeiten und Planungen zu berücksichtigen.

5. ERNEUERBARE ENERGIEN

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung), Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk, etc.), Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Solarenergienutzung), einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 01.01.2009 gültige "ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG)" hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 01.01.2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist im Planungskonzept vorgesehen. Hierfür 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).

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Hinblick auf den Betrieb von Wärmepumpen wurden Festsetzungen getroffen, um diesbezüglich Lärmbelastigungen zu vermeiden. (Festsetzung 0.1.9.)

7. ATLASTEN

Altlastenverdachtsflächen sind der Stadt Landshut in diesem Bereich nicht bekannt.

8. DENKMALPFLEGE

Nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich 2 Baudenkmäler:

Pönaiergasse 8 und 10, Aktennummer D-2-61-000-592,

Beschreibung: Ehem. Bauernhaus, zweigeschossig, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, aufgemalte Sonnenuhr, Halbwalmdach zum Hof, zur Straße Vollwalm, um 1800; Nebengebäude mit Krüppelwalmdach, 19. Jh.

Funktionen: Pönaiergasse 8 Bauernhaus,

Pönaiergasse 10 Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

Westlich bzw. Nordwestlich des Planungsgebiets liegt das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7438-0380 („Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Altortes von Berg ob Landshut“). Im Bereich der geplanten Erschließung und Bauparzellen ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur 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.

³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

9. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Änderungsbereich werden 2 Baufenster für 2-geschossige Wohngebäude mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

10. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich					5557 m²
Öffentliche Flächen:					
Straßenverkehrsfläche		313 m ²			
Fußweg		62 m ²			
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)		71 m ²			
		446 m²			446 m²
Private Flächen:					
Grundfläche Bebauung		252 m ²			
private Grünfläche Parzellen		796 m ²			
private Verkehrsfläche (Privatweg)		257 m ²			
Müllabholstandort		9 m ²			
Garagen, Nebengebäude		84 m ²			
		1398 m²			1398 m²
Private Grünflächen außerhalb der Parzellen					3713 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)					
		336 m ²			
	GRZ	1398 m ²	=		0,24
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)					
		602 m ²			
	GRZ	1398 m ²	=		0,43
Geschossfläche (Gebäude + Garagen)					
		588 m ²			
	GFZ	1398 m ²	=		0,42
Ausgleichsflächenbedarf					0 m²

11. UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Außerdem ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Trotz Verzicht auf die Erstellung eines Umweltberichtes, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstaben a bis j aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese anhand der nachstehenden tabellari-schen Auflistung "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetzestext, rechte Spalte = Bemerkungen). Diese Übersicht dient im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Nachweis der geforderten sachgerechten Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die weitere, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende, Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.

<p>§ 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...</p>	<p>Bemerkungen:</p>
<p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p>	<p>Verringerung und Einschränkung potenzieller Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger durch temporäre Baumaßnahmen sowie zukünftige Versiegelung, Überbauung und zu erwartende intensivere Nutzung. Extensivierung der bestehenden Wiesenfläche, Entwicklung der bestehenden Mulde als Teich- und Feuchtfäche, Ergänzung von vielfältigen Lebensraumstrukturen für Tier- und Pflanzenarten. Sicherung der gesamten Grünflächen durch Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sichern des Oberbodens und Wiedereinbau. Erhalt der bestehenden Topographie. Nur periphere Beeinträchtigung des Kaltluftsammegebietes durch Freihalten der Mulde von Bebauung.</p>

		Für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind projektspezifische Wirkungen so gering, dass relevante Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht zu erwarten sind.
b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht berührt
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	In geringen Maßen zusätzliches Verkehrsaufkommen und temporärer Baulärm
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht berührt
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern und befestigten Flächen. Umweltbewusste Abfallbeseitigung
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Bei der Erstellung der Gebäude werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und erneuerbare Energien eingeplant und nachgewiesen
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Planungsgebiet im gültigen FNP und LP als Grünfläche dargestellt. Der südliche Bereich ist als Wohnbaugebiet dargestellt. Im Verfahren sollen in einem Flächentausch künftig die bisherigen Wohngebietsflächen im Süden als Grünflächen und die geplanten Bauparzellen als Wohngebietsflächen dargestellt werden.
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	keine Entstehung von negativen Wechselwirkungen
j)	unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nicht berührt

12. **RECHTSGRUNDLAGEN**

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 § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) 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).

<p>Bebauungsplan</p> <p>Landshut, den 19.10.2018</p>  <p>Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl</p> <p>PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut</p>	<p>Grünordnungsplan</p> <p>Landshut, den 19.10.2018</p> <p>Landschaftsarchitektur Brenner</p> <p>LAB Am Buchenhang 10 84036 Landshut</p>
<p>Landshut, den 19.10.2018 STADT LANDSHUT</p> <p>Putz Oberbürgermeister</p>	<p>Landshut, den 19.10.2018 BAUREFERAT</p> <p>Doll Ltd. Baudirektor</p>

Bebauungsplan 08-30/1 „Westlich Tal-Josaphat-Weg“

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung)

Auf privaten Grünflächen

Straßenbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus avium in Sorten	Vogel-Kirsche in Sorten

Hausbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18

Malus domestica in Sorten	Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus avium in Sorten	Vogel-Kirsche in Sorten
Prunus domestica in Sorten	Zwetschge
Pyrus communis	Gemeine Birne
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind. 3-5 Grundtriebe

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa in Arten (nur heimische Arten)	Wild-Rosen
Salix caprea, S. fragilis, S. purpurea	Weiden-Arten (Sal-, Bruch-, Purpur-)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Kletterpflanzen

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung. Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen. Kletterpflanzen mind. 3 x verpflanzt Co. 100-150

Schlänger / Ranken für Spandrähte, relativ starkwüchsig:

Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Wisteria sinensis	Blauregen

Für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten

Rosa in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein (Wein-Rebe)

Heckengehölze für Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, 100-125 cm, mind. 3-5 Grundtriebe

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa in Arten (nur heimische Arten)	Wild-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Stadt Landshut

Bebauungsplan Nr. 08-30/1 „Westlich Tal-Josaphat-Weg“

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft

Auftraggeber: Stadt Landshut
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

Planer: lab
landschaftsarchitektur
brenner

Partnerschaft mbB

Prof. Hermann Brenner, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Stadtplaner Architekt
Barbara Brenner, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Christoph Brenner, Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner

Am Buchenhang 10
84036 Landshut
Telefon 0871 976978-0
Fax 0871 976978-20
info@buero-brenner.de

buero-brenner.de

Landshut, den 09.04.2018

lab
landschaftsarchitektur
brenner

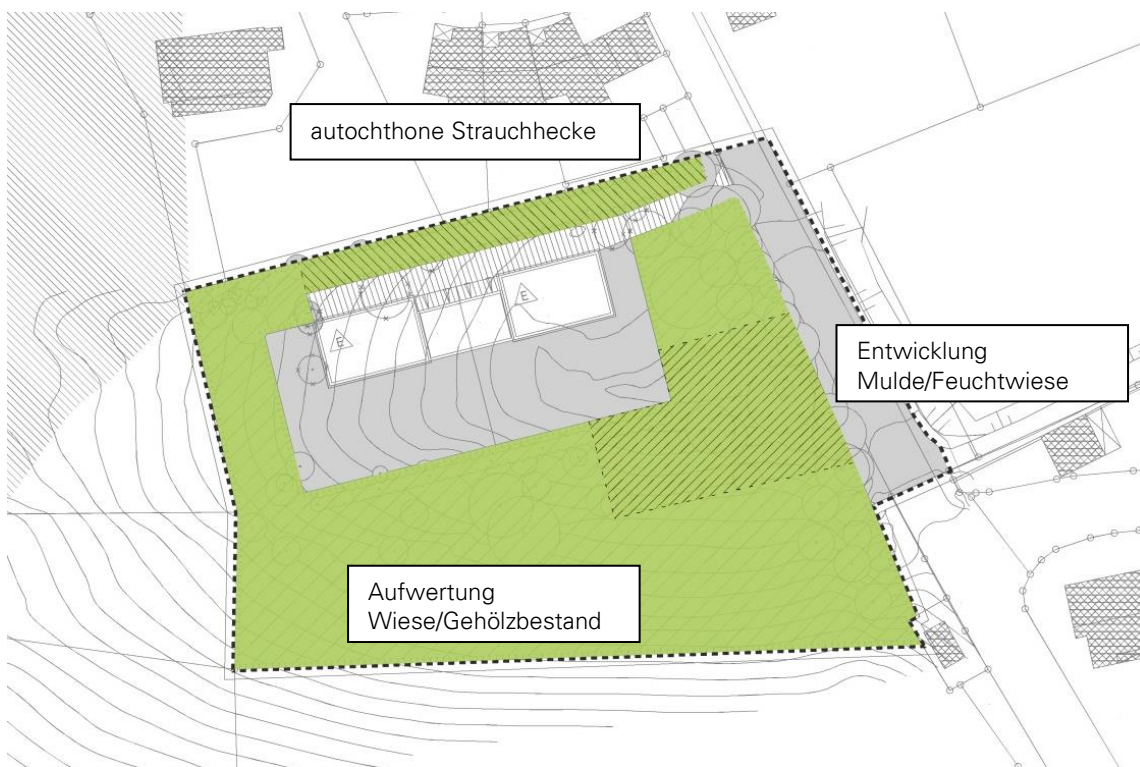
Am Buchenhang 10
84036 Landshut
Telefon 0871 976978-0
Fax 0871 976978-20
info@buero-brenner.de
buero-brenner.de



Die bestehende extensive Wiese mit punktuell Baumbestand soll in Ergänzung zur bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Grundsatzes der Stadtentwicklung, der Innen- vor der Außenentwicklung den Vorzug zu geben, wird die Bebauung an dieser Stelle grundsätzlich befürwortet.

Dies gilt, insofern die nachfolgend definierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingehalten werden.

Maßnahme	Fläche
Aufwertung Mulde/Feuchtwiese	600 m ²
Aufwertung Wiese/Gehölzbestand	2.852 m ²
Ergänzung autochthone Hecke	270 m ²



Maßnahmen - Gesamtkonzept

Die in der obigen Zeichnung gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen durch die nachfolgenden Maßnahmen entwickelt werden:

Bereich Mulde/Feuchtwiese:

Die vorhandene Mulde ist momentan temporär durch anfallendes Regenwasser sowie Oberflächenwasser der angrenzenden Grünflächen überschwemmt. Zur Aufwertung der vorhandenen Lebensräume ist die Mulde als strukturreiche Teich- und Feuchtwiese zu gestalten.

Ein landschaftlich harmonischer, offener Übergang von der extensiv genutzten Wiesenfläche zur angrenzenden Feuchtfläche soll hergestellt werden.

Bereich Gehölzbestand/Wiesenfläche/Hecken:

Im Unterwuchs des vorhandenen Gehölzbestandes befindet sich momentan hauptsächlich *Rubus spec.* Im Zuge der Aufwertung der Fläche ist der Gehölzbestand auszulichten und von der Brombeer-Monokultur zu befreien. Es ist vorgesehen, das Gehölz als naturnahes Laubgehölz mit standortgerechtem, artenreichen Unterwuchs zu entwickeln. Auch die Böschung im Norden ist auszulichten und mit geeigneten autochthonen Heckenpflanzen zu einer Strauchhecke zu entwickeln.

Ein regelmäßiges Pflegeregime trägt zum Erhalt und Verjüngung des Baumbestandes bei, Neupflanzungen von standortgerechten, autochthonen Bäumen ergänzen die vorhandene Bepflanzung. Durch das Anlegen von ergänzenden Heckenstrukturen südlich der privaten Grünflächen sowie entlang der Zufahrt, Totholzstapeln und Reisighaufen werden neue, bisher nicht vorhandene Lebensräume für weitere Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Bäume und die Heckengehölze sind artgerecht durch Schnitt und Pflege zu entwickeln.

Die Wiese ist in der Regel 2x im Jahr zu mähen und darf weder gedüngt noch mit Herbiziden oder Pestiziden behandelt werden. Das Mähgut ist abzufahren, ein Teil kann als Rückzugsmöglichkeit für Igel, Eidechsen etc. am Rand gelagert werden.

Bäume, die aufgrund der Baumaßnahme gefällt werden müssen, sind größtenteils als Totholzstapel am Rand des Laubgehölzes zu lagern.

Entwicklungspflege: jährlicher artgemäßer Erziehungsschnitt sowie jährliche Kontrolle der Pflanzverankerungen. Weitere Pflege: Regelmäßiger Schnitt zur Erhaltung der Kronenform, Nachpflanzung bei Ausfällen.

Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung sind zudem folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** vorgesehen:

1. **geringer Versiegelungsgrad** durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei privaten Erschließungsflächen.
2. Vermeidung von Beeinträchtigungen im Wohnumfeld:
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie von Wohn- und Nutzgärten durch Angaben von Artenlisten.
3. **Schichtgerechte Lagerung** und ggf. Wiedereinbau des Bodens bei allen Baumaßnahmen.
4. **Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens** durch Verwendung **versickerungsfähiger Beläge**
5. **Neupflanzung von Bäumen** entlang des Tal-Josaphat-Weges

2 Zusammenfassung und Hinweise zum Monitoring

Durch die oben genannten Maßnahmen können die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen ausreichend minimiert werden.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei der Baufertigstellung zu überprüfen.

Prinzipiell zielt das Monitoring darauf ab, erhebliche Umweltauswirkungen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche oder negative Umweltauswirkungen sind in diesem Fall durch die oben genannte Planung nicht zu erwarten, da sich die Planung in ein bereits bestehendes Siedlungsgebiet einfügt.

Jedoch ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan hinsichtlich der effektiven langfristigen Umsetzbarkeit der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise zu überprüfen. So ist im Rahmen des Monitoring zu überwachen, ob sowohl die Pflanzung der Heckensträucher, die Aufwertung des Laubgehölzes und die zu entwickelnde Feucht- und Teichfläche entsprechend der planerischen Vorgaben den gewünschten Strukturreichtum im Hinblick auf Flora und Fauna entwickeln.