

# Begründung

## zum Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 09-43 „Klausenberg“ mit integriertem Grünordnungsplan (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

### 1. Allgemeines

Bauleitpläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungsbegünstigten möchten im vorliegenden Änderungsbereich zeitnah eine Wohnbebauung realisieren, die teilweise von den Festsetzungen des seit 19.12.1977 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 09-43 „Klausenberg“ abweicht. Die Erforderlichkeit geht mit der Zielsetzung des Bebauungsplandeckblattes einher, die Geschossigkeit der Baukörper an die bestehende Geschossigkeit der umliegenden Bebauung anzupassen.

### 2. Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Geschossigkeit sowie die Gestaltung der Dächer, wobei im Gegenzug die Baugrenzen enger gefasst werden. Durch die Änderung werden 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 die Planung lediglich zwei Einfamilienhäuser zum Inhalt hat. 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.

#### 2.1 Änderung der Baufenster

Die im Deckblatt dargestellten Baufenster für die Parzellen 1 und 2 werden präzisiert. Es erfolgt eine Unterleitung in zweigeschossige Hauptbaukörper und eingeschossige Nebengebäude bzw. Anbauten.

Eine zweite Wohneinheit pro Parzelle wird auf maximal 40 qm festgesetzt. Ein zusätzlicher Stellplatz entfällt nach aktueller Stellplatzsatzung dadurch.

#### 2.2 Satteldach und Flachdach

Die Hauptgebäude erhalten ein Satteldach mit Dachneigung zwischen 25 und 28 Grad. Die Festsetzungen Pultdächer, gegenläufige Pultdächer und Walmdächer entfallen. Die Nebengebäude erhalten begrünte Flachdächer bzw. als Dachterrasse nutzbare Flachdächer. Damit entfallen die Festsetzungen durch Text § 1.2, 1.3 1.4 und 2.4.

Um größere Raumhöhen im EG zu ermöglichen, werden die Wandhöhen für 2-geschossige Bauten auf max. 6,20 m festgesetzt.

### **2.3 Auswirkungen der Planung**

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit bei gleichzeitig reduziertem Baufenster ist keine nachteilige Veränderung zum bestehenden Bebauungsplan zu erwarten. Bei einer möglichen Bebauung mit Einfamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle ist bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Einwohnern pro Einfamilienhaus mit einem Zuzug von 6 Personen auszugehen.

## **3. Änderungen und Ergänzungen im Bereich Grünordnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

Keine Änderungen

## **4. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

### **4.1 Überprüfung des Ausgleichsbedarfs**

Im Verfahren nach § 13 BauGB ist eine Überprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 bis 18 BNatSchG durchzuführen. Die Baufelder werden nicht erweitert, die GRZ erhöht sich nicht. Eine Änderung des Ausgleichsbedarfs ergibt sich dadurch nicht.

## **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine

Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpenanlagen gehören diejenigen zu den effizientesten, die oberflächennahe Geothermie nutzen (Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmekollektoren). Eine thermische Nutzung von Erdwärme durch vertikale Sonden ist möglich.

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen für Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

## **6. Schallschutz**

In den Bebauungsplan wurde 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 Wohngebiet (WA): tags 44 dB (A) - nachts 29 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 von reduzierten Immissionsrichtwerten 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.

## **7. Bodendenkmalschutz**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

#### **„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern**

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

#### **„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern“**

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

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

## **8. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich ist über eine öffentliche Straße erschlossen.

### **8.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro, Abwasser) und der Deutschen Telekom.

### **8.3 Belange der Feuerwehr**

#### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes 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.

### **8.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.

Die Abfallbehältnisse sind am Tag der Entleerung/Abholung am ortsüblichen Sammelplatz bereitzustellen und anschließend wieder abzuholen.

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.

## 9. Bodenverhältnisse

### 9.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit technisch möglich. Sollten hierfür oberflächige Ableitungsmulden, Gräben, Rigolen oder Rohrleitungen grenzüberschreitend errichtet werden, so sind entsprechende Leitungsrechte vorzusehen. Gleiches gilt auch für gemeinsam genutzte private Flächen. 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. 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.

Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein (Grundstücksfläche reicht für Versickerungsanlagen nicht aus, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht nicht aus, Vorhandensein von Altlasten), ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Kanaleinzuleiten. Hierzu ist mit entsprechendem Nachweis ein separater Antrag bei den Stadtwerken Landshut – Abwasser für die Einleitung in den bestehenden Niederschlagswasserkanal zu stellen.

Dies ist jedoch damit verbunden, dass eine private Niederschlagswasserrückhaltung (Retention) mit Ablaufdrosselung mit folgenden Parametern zu errichten ist:

Retentionsvolumen: mind. 15 ltr/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche,

Ablaufdrosselung: max. 1,0 ltr/sec.

### 9.2 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

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

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

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

### 9.3 Abwasserbeseitigung

Die Höhenlage des Baukörpers auf der Parzelle 2 soll auf dem geplanten Höhenniveau von 447,50 m ü.NN bestehen bleiben, die Entwässerung unterhalb der Rückstauenebene muss gemäß DIN gegen Rückstau gesichert werden.

## 10. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich 2.152 qm

Nettobauland 2.152 qm

### Private Flächen

- Grundfläche Bebauung	522,00 qm
- Private Verkehrsfläche	61,02 qm
- Private Grünfläche, nicht eingezäunt	59,65 qm
- <u>Private Grünfläche</u>	<u>1.509,33 qm</u>
	<b>2.152,00 qm</b>

GRZ 1  $\frac{522 \text{ qm}}{2.152 \text{ qm}} = 0,24$

GRZ 2  $\frac{583 \text{ qm}}{2.152 \text{ qm}} = 0,27$

GFZ  $\frac{630 \text{ qm}}{2.152 \text{ qm}} = 0,29$

### Parzellengrößen

Parzelle Nr. 01	1.129 qm
Parzelle Nr. 02	1.023 qm

## 11. 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 19.10.2018  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.10.2018  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor