



## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 06-15 „AM SCHÖNBRUNNER WASEN“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **1. Allgemeines**

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-15 ist die geplante Errichtung einer Lagerhalle mit befestigten Außenlagerflächen der Stadtwerke Landshut im östlichen Geltungsbereich. Für den geplanten Lagerstandort ist eine maßgebliche Voraussetzung die ständige Erreichbarkeit. Zudem bietet der geplante Standort einen Synergieeffekt durch den räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Biomasseheizkraftwerk. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die bebaubaren Bereiche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Biomasseheizkraftwerk“ festgesetzt. Der östlich der Erschließungsstraße gelegene Teil soll künftig als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung“ ausgewiesen werden.

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt einen Bereich des Deckblattes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biomasseheizkraftwerk dar. Die westlich daran angrenzenden Bereiche sind als gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Die nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen sind als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen. Das Deckblatt Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die geplante Nutzung des östlich der Erschließungsstraße gelegene Bereiches als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung“ widerspricht der Maßgabe der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht, da mit der Zweckbestimmung „Biomasseheizkraftwerk“ bereits eine Sondernutzung definiert ist, die infrastrukturelle Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zulässt.

Der rechtskräftige Landschaftsplan stellt den Bereich als Siedlungsfläche dar, der von einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche in Planung umgeben ist. In den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen sollen die vorhandenen Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente erhalten werden.

## **2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 06-15 „Am Schönbrunner Wasen“ ist rechtsverbindlich seit dem 22.04.2013. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt um im Rahmen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Landshut eine Folgenutzung der Müllverbrennungsanlage (MVA) als Biomasseheizkraftwerk (BMHKW) realisieren zu können. Das BMHKW wird durch die Stadtwerke Landshut betrieben und ist integraler Bestandteil der kommunalen regenerativen Energieversorgung. Der Änderungsbereich umfasst die Betriebsflächen des BMHKW und der zugeordneten Flächen nordöstlich der Erschließungsstraße sowie den unmittelbar dazwischen liegenden Bereich der Erschließungsstraße. Der wirksame Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biomasseheizkraftwerk fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 festgelegt. Die maximal zulässige Wandhöhe ist im westlich der Straße gelegenen Teil mit 32m, bzw. 51m für die Baufläche Kamin festgesetzt. Im östlich der Straße gelegenen Bereich ist eine maximale Wandhöhe von 15m zulässig. Die Haupterschließung des Sondergebietes ist über eine Ortsstraße gewährleistet. Die innere Erschließung wird durch private Verkehrsflächen sichergestellt. Die im Gebiet vorhandene Trafostation ist als Fläche für Versorgungsanlage für Elektrizität dargestellt. Die vorhandenen Grünstrukturen sind als zu erhalten festgesetzt. Über das Areal verlaufen zwei optionale Trassenkorridore für die als Osttangente bezeichnete Verkehrsverbindung zwischen der LAs 14 und der B11/ B15 auf Ergoldinger Gemeindegebiet, die als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt sind.

## **2.3 Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Für das vorliegende Änderungsverfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Bauvorhaben sind im ebenfalls im Umweltbericht erläutert. Untersucht wurden auch mögliche Auswirkungen auf nach Bundesartenschutzverordnung besonders und streng geschützte Arten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

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

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Schönbrunn in der Gemarkung Ohu und umfasst ca. 31.296m<sup>2</sup>. Es wird, bis auf die Erschließungsstraße, nahezu vollständig durch Gehölzbestände begrenzt.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Der Geltungsbereich liegt im Isartal auf etwa 385m üNN und ist topographisch weitgehend eben. Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit einem mehrgeschossigen Betriebsgebäude und weiteren für den Betrieb des Biomasseheizkraftwerkes notwendigen Anlagen und Nebenanlagen bebaut. Der überwiegende Teil der Gebäude ist mit Flachdächern ausgebildet. Im östlich der Straße gelegenen Bereich befinden sich ein Trafohäuschen und eine überdachte

und befestigte Fahrradparkanlage. Im nordöstlichen Bereich sind nach oben offene Betonbecken vorhanden (alte Kläranlage), die vor der Errichtung der neuen Kläranlage (Wolfsteinerau), als Klärbecken benötigt wurden.

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

Das Gebiet des Biomasseheizkraftwerkes ist nahezu vollständig durch einen geschlossenen Gehölzbestand umgrenzt. Dabei handelt es sich überwiegend um heimische Laubbäume mit Strauchunterwuchs. Ein Teil des im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltenden festgesetzten Gehölzstrukturen wurden beseitigt. Im Norden an des Geltungsbereich angrenzend sind Flächen der amtlichen Biotopkartierung erfasst (Biotop Nr. LA-0198-003 „Auwaldreste westlich und nördlich von Schönbrunn“, LA-0160-001 „Sukzessionsflächen auf ehemaligem Kiesabbaugelände, jetzt teilweise als Kieslagerplatz genutzt“). Die Biotope wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Fundorte der Artenschutzkartierung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen.

## **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. Nordöstlich der Erschließungsstraße soll eine Lagerhalle mit befestigten Außenlagerflächen der Stadtwerke Landshut errichtet werden. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Lagerhalle im Wege der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO zulässig ist (im Gegensatz zur bisherigen Nutzung als Biomasseheizkraftwerk) sind noch einige ergänzende Festsetzungen zu treffen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-15 noch in das Genehmigungsverfahren verschoben worden sind.

### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

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

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06-15 setzt für den östlich der Straße gelegenen Bereich eine Änderung von Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Biomasseheizkraftwerk“ in Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung“ fest. Für diesen Bereich wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits die Möglichkeit für weitere Bauvorhaben geschaffen. Für den Betrieb des Biomasseheizkraftwerkes besteht jedoch kein Erfordernis die Bebauung in diesem Bereich zu erweitern. Dieses nicht durch das Heizkraftwerk beanspruchte Areal soll nunmehr als Standort für die Lagerung wichtiger Materialien der Stadtwerke zur Verfügung gestellt werden. Bei wichtigen Instandsetzungsarbeiten, die außerhalb der regulären Dienstzeiten stattfinden müssen, ist es unentbehrlich, einen Standort zur Verfügung zu haben, der jederzeit (24 Stunden/7 Tage der Woche) erreichbar ist. Die Nähe zum Bioheizkraftwerk ist dabei von Vorteil, da dies ständig besetzt ist und so zu jeder Zeit ein Zugang zum Lager und zu den Materialien für die Störungsbeseitigung gewährleistet ist.

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

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bleibt unverändert.

Da die Größe der bisher als Entwicklungsbereich vorgesehenen Fläche nicht ausreichend ist, wird die überbaubare Fläche des Sondergebietes „Ver- und Entsorgung“ im südlichen Teil bis zur Straße erweitert.

Der südliche Teil des westlich der Straße gelegenen sonstigen Sondergebietes „Biomasseheizkraftwerk“ wird ebenfalls nicht als Erweiterungsfläche für das Heizkraftwerk beansprucht

und damit die dort bisher festgesetzte überbaubare Fläche entsprechend reduziert. Der frei werdende Bereich wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

#### **4.2.3 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster und der Wandhöhe wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude so groß, dass die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude gewährleistet ist.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote, dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Die bestehenden Gehölzstrukturen in den Außenbereichen der baulichen Anlagen sind für das Landschaftsbild besonders markant. Auch im Rahmen der Umnutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ver- und Entsorgung soll dieser Charakter erhalten bleiben. Öffentliche Grün- oder Freiflächen liegen nicht im Geltungsbereich. Für den Änderungsbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

#### Gehölze zu erhalten

Zum Schutz der belebten Umwelt, als Beitrag zum Artenschutz und für die innere Durchgrünung des Bebauungsplangebietes soll vorhandener Gehölzbestand erhalten werden. Die bestehenden Gehölzstrukturen dienen zudem dem Blickschutz der bestehenden und geplanten Baukörper.

#### Baum zu pflanzen

Als Maßnahme zur Einbindung der neuen Lagerhalle und zur Gestaltung der verbleibenden Freiflächen sowie als Ersatz für den gerodeten Baumbestand sollen bei den Pflanzmaßnahmen standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden. Dies dient der Sicherstellung des Lebensraumangebotes für viele Tierarten (u.a. Vögel, Fledermäuse). Für die Baumpflanzungen sind Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und Staubfilter.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

#### Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden bietet eine Reihe von Vorteilen gegenüber konventionell gestalteten Gebäudeoberflächen. Durch die geeignete Auswahl dicht wachsender Pflanzen für die Fassadenbegrünung wird nicht nur ein positiver Beitrag zur Staubbindung und Klimaverbesserung geleistet. Insbesondere Gebäudebrüter finden hier einen ungestörten Nistplatz und Versteckmöglichkeiten. Neben der lokalklimatischen Funktion und der Lebensraumfunktion ist die positive Wirkung auf das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung.

#### Dachbegrünung

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser sollten die Dächer mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung versehen werden. Ein begrüntes Dach verbessert die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Die zusätzliche Anlage von Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen endlicher Energieträger.

### Beläge

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erreichen, wird für die innerhalb der Bau-räume liegenden Verkehrs- und Erschließungsflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Um eine Kontaminierung von Niederschlagswasser mit wassergefährden-den / umweltschädigenden Stoffen zu verhindern sind Bereiche die zum Bearbeiten / Umschla-gen solcher Stoffe davon ausgenommen. Diese Flächen sind zudem durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Überdachung) abzusichern.

### Ausgleichsfläche

Die private Grünfläche im südwestlichen Bereich wird ökologisch aufgewertet. Die konkreten Maßnahmen sind im Umweltbericht im Kapitel 4.3 erläutert.

## **4.4 Erschließung**

### **4.4.1 Verkehrserschließung**

Das Biomasseheizkraftwerk verfügt mit dem Ochsenauweg über eine geeignete Zufahrts-straße, welche direkt an die Kreisstraße LAs 14 angebunden ist. Die Zufahrtsstraße wird von Anliefer- und Sammelfahrzeugen genutzt und steht auch in Zukunft für diese Zwecke zur Ver-fügung. Die Straße wird als Ortstraße festgesetzt.

Es bestehen günstige Verbindungen zu den Bundesstraßen und zur Autobahn. Über das Areal verlaufen zwei optionale Trassenkorridore für die als Osttangente bezeichnete Verkehrsver-bindung zwischen der LAs 14 und der B15 auf Ergoldinger Gemeindegebiet, welche im Deck-blatt Nr. 1 als Hinweis dargestellt sind. Die Straßenverbindung Richtung Westen mündet in die Auenstraße in der Schönausiedlung. Sie hat ausschließlich untergeordnete Bedeutung und ist mit Blick auf die Durchquerung vorhandener Wohngebiete für den Zu- und Abfahrtsverkehr ungeeignet.

Die nächstgelegene Haltestelle „Max-von-Oppenheimer-Weg“ der Buslinie 6, südwestlich des Planungsgebietes liegt in ca. 700m Entfernung und ist fußläufig nur schwer erreichbar.

### **4.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro, Abwasser) und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vor-handene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu in-formieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Be-reich des Sondergebietes für Ver- und Entsorgung auf der östlich der Straße gelegenen Seite. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwen-dige Vorlauf dargestellt. 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.

Bauliche Anlagen sind vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen. Um eine rückstaufreie Entwässerung sicher zu stellen wurde darauf hingewiesen, dass, sofern abwassertechnische Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung errichtet werden, auf eine rückstaufreie Ableitung zu achten ist und dabei maßgebend die Straßenoberkante an der Einleitungsstelle in den Haupt-kanal zu beachten ist.

### **4.4.3 Sonstige Leitungstrassen**

Im Planungsgebiet sind oberirdische Leitungen der Deutschen Telekom vorhanden. Es kann das Erfordernis der Umlegung bestehender Kabelanlagen der Deutsche Telekom Netzproduk-tion GmbH vor Baubeginn bestehen. Hierfür anfallende Kosten sind vom Bauherren zu tragen. Da zur Versorgung der neuen Gebäude die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich sein kann, ist der Spartenträger rechtzeitig - nach Möglichkeit mindestens sechs Monate vor Bau-beginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen zu informieren. Im Hinblick auf die vor-gesehenen Baumpflanzungen ist zu beachten, dass grundsätzlich ein Abstand von je 2,50m beidseits der Kabeltrasse freizuhalten ist. Sofern dieser Abstand nicht gewährleistet werden

kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorgaben der Baumschutzverordnung nach RAS-LP 4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

#### **4.4.4 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

#### **4.4.5 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.

## **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.

## 6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Es wird daher empfohlen, für das Bauvorhaben ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

### 6.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete oder hochwassergefährdete Bereiche verzeichnet. Unbelastetes Niederschlagswasser kann lt. Aussage der Stadtwerke im Planungsgebiet versickert werden. Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die folgenden Grundwasserpegel stehen in der Umgebung zur Verfügung:

Pegel Nummer	70/11	ca. Tiefe unter GOK
Lage	am BMHKW	
OK Gelände	384,66m üNN	
Höchster Wasserspiegel gemessen am:	382,32m üNN 04.06.2013	-2,34m
Mittlerer Wasserspiegel	ca.381,70m üNN	-2,96m
Niedrigster Wasserspiegel gemessen am:	381,15m üNN 01.10.1976	-3,51m
gemessen seit:	29.10.1974	

### 6.2 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.

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

Der Bau und Betrieb des bestehenden Biomasseheizkraftwerkes wurde im Hinblick auf die Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG hinsichtlich der Aspekte des Lärmschutzes bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 06-15 geprüft. Nach dem Ergebnis der Prüfung ist unter den entsprechenden Randbedingungen sichergestellt, dass schädliche

Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Geräusche für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden. Für die Ausweisung des östlich der Straße gelegenen Bereiches als Sondergebiet für Ver- und Entsorgung wird es zu keinerlei Verschlechterung der Rahmenbedingung kommen.

## **8. Altlasten**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-15 „Am Schönbrunner Wasen“ wurde im Auftrag der Stadtwerke Landshut von der ARCADIS CONSULT GmbH im März 2006 orientierende Bodenuntersuchungen am Standort der Müllverbrennungsanlage (MVA) durchgeführt. Das Untersuchungsprogramm wurde mit der Regierung von Niederbayern als für die MVA zuständige Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde in groben Zügen festgelegt. Die konkrete Konzeption wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abgestimmt. Es wurden 17 Rammkernsondierungen niedergebracht und dabei 80 Bodenproben entnommen, von denen 24 Proben in Abhängigkeit der organoleptischen Befunde für die analytische Untersuchung herangezogen wurden. Von allen untersuchten Schadstoffen wurden lediglich leicht erhöhte Konzentrationen für Arsen (Überschreitungen Hilfwert 1 des LfW-Merkblattes Nr. 3.8/1) festgestellt. Die Werte sind im Zusammenhang mit der Anhebung des Geländeneiveaus im Bereich der Auffahrtsrampe zu den Entladetoren zu sehen. Es handelt sich offensichtlich um auffüllungsbedingte Verunreinigungen. Belastungen aus dem Anlagenbetrieb konnten nicht festgestellt werden. Laut Gutachter hat sich nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen der Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung nicht bestätigt. Weitere Maßnahmen hinsichtlich der Altlastensituation werden laut Gutachter nicht für erforderlich erachtet. Für die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 1 ergibt sich derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Die Fläche wurde 2012 aus dem Altlastenkataster entlassen.

## **9. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich die folgenden Bodendenkmäler:

- D-2-7439-0048 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (ca. 500m nordöstlich des Planungsgebietes)
- D-2-7439-0059 Verebnetes viereckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (ca. 450m südöstlich des Planungsgebietes)

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Gebiet weitere, 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. [...]"

## 10. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird für die Stadtwerke Landshut die Möglichkeit geschaffen, ein jederzeit zugängliches Lager zu errichten, in dem notwendiges Material für Instandsetzungsarbeiten außerhalb der regulären Dienstzeit vorgehalten werden kann.

## 11. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>		<b>31.296 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
Straßenverkehrsfläche	770 m <sup>2</sup>	
Versorgungsfläche (Trafostation)	167 m <sup>2</sup>	
		<b>937 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		
Bauflächen	22.160 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	475 m <sup>2</sup>	
Grünflächen und Grünstrukturen	7.724 m <sup>2</sup>	
	<sup>2</sup>	<b>30.359 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundflächenzahl:</b>	<b>GRZ</b>	<b>0,8</b>
		=
<b>Ausgleichsflächen:</b>		
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>		<b>750 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern	750 m <sup>2</sup>	
Ausgleichsfläche extern	0 m <sup>2</sup>	

## 12. 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 das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 16.10.2020  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 16.10.2020  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

## ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

### **EMPFOHLENE GEHÖLZE**

(siehe auch Hinweise durch Text Ziffer 5)

#### **Geeignete heimische Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m)**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

#### **Geeignete heimische Bäume 2. Ordnung (mittlere Bäume 10 – 20 m)**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### **Geeignete heimische Sträucher Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Frangula alnus *	Faulbaum *
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche *
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

## **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

### **Selbstklimmer**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
-------------------------	-----------------------

Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
----------------	-----------------

Pharthenocissus quinquefolia *	Selbstkletternde Jungfernrebe *
--------------------------------	---------------------------------

Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitzige Jungfernrebe *
--------------------------------	-----------------------------

### **Gerüstkletterer**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
-------------------------	-----------------------

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
-----------------	----------------

Clematis montana	Berg-Waldrebe
------------------	---------------

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
------------------	----------------------

Humulus lupulus	Hopfen
-----------------	--------

Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt *
------------------------	--------------------

Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
-------------------------	------------------

In Teilen giftige Pflanzen sind mit \* gekennzeichnet.