



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 07-90 „ÖSTLICH REITFELD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ liegt im Stadtteil Frauenberg und umfasst 12.641m². Das Planungsgebiet liegt westlich des Flurwegs zu den Einöden Martlhaid und Girglhaid. Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Hofstelle sowie 2 Parzellen südlich davon für die beiden Einfamilienhäuser.

Der Bebauungsplan schließt im Norden an bestehende Bebauung und im Osten an einen bestehenden Flurweg an. Im Süden befindet sich die Ausgleichsfläche, auf der eine naturnahe Obstbaumreihe entwickelt wird. Westlich grenzen bestehende Feldgehölze an. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen und die Verwendung heimischer Baum- und Straucharten wird eine schonende Einbindung der Bebauung in die umgebende Vegetation erzielt.

3. Planung

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Stadtteil Frauenberg städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden soll.

Ziel der Planung ist es Wohnraum für junge Familien in dörflichem Umfeld sowie einen geordneten, städtebaulich sinnvollen Siedlungsrand zu schaffen. Durch die Planung werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen in der direkten Umgebung fortgeführt.

Die bestehende Hofstelle wird durch Baufenster in ihrem Bestand städtebaulich gesichert und festgeschrieben. Die beiden geplanten Einfamilienhäuser werden von Norden durch eine von Ost nach West laufenden privaten Verkehrsfläche erschlossen. Die Baukörper orientieren sich mit der Traufseite nach Süden in die Landschaft. Das natürliche Gelände bildet an dieser Stelle nahezu ein Plateau, auf dem die Gebäude mit geringen Geländebewegungen zu liegen kommen. Die bestehende, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, soll in ein Dorfgebiet entwickelt werden.

4. Umweltbelange

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Ebenfalls in den Umweltbericht integriert ist eine für dieses Verfahren nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Geschützte Fledermaus- und Reptilienarten wurden im Umfeld des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen. Die im untersuchten Gebiet nachgewiesenen Vogelarten haben einen zu großen Abstand zum Vorhabensbereich, wodurch eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt ist von keiner verbotstatbestandmäßigen Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Mensch mit einer geringen Erheblichkeit zu erwarten. Für alle sonstigen Schutzgüter ergeben sich keine Auswirkungen durch das Vorhaben. Aufgrund der Umsetzung der Planung und Einhaltung der Festsetzungen werden Auswirkungen kaum spürbar sein.

Hinsichtlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist folgendes zu erwarten (1. -6. Auszug aus Fazit zur saP):

1. Vorhabensbedingt werden keine Vorkommen geschützter Fledermausarten durch die Maßnahme beeinträchtigt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für die Fledermäuse mit Umsetzung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen V1 (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß) und V2 (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen) nicht gegeben.
2. Die ebenfalls geschützte Zauneidechse, konnten im Umfeld des geplanten Vorhabens **nicht** nachgewiesen werden.
3. Bei Vogelarten Feldlerche, Kuckuck, Stieglitz, Rauchschwalbe, Star, Mäusebussard und Turmfalke, kommt es zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen aufgrund der größeren Entfernung ihrer Reviermittelpunkte zum Vorhabensbereich.
4. Durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V2 und V3, können Beeinträchtigungen durch mögliche Kollisionen an möglicherweise geplanten größeren Glasfenstern (V1) sowie eine Störung durch ungünstig abstrahlendes Licht (V2) und eine Kulissenwirkung durch die Pflanzung höherer Bäume am Rand der geplanten Baugrundstücke (V3) vermieden werden.

5. Direkte Beeinträchtigungen von Brutplätzen oder essentiellen Nahrungsgebieten sind nicht zu erwarten, da der konkrete, für das Bauvorhaben vorgesehene Bereich, derzeit keine Funktion als Brutplatz und nur eine Teilfunktion im Gefüge nutzbarer Nahrungsgebiete besitzt.
6. Bei den Vögeln ist von keiner verbotstatbestandsmäßigen Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bezüglich der vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt und eingearbeitet. Weitere festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter. Für die unvermeidbaren Eingriffe durch das zusätzliche Baurecht werden die erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt und innerhalb des Planungsumgriffs des Bebauungsplans nachgewiesen. Die folgende Tabelle fasst die Gesamtwirkungsbeurteilung zusammen.

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Vermeidungsmaßnahmen	Beurteilung
Mensch (Erholung, Lärm)	Das Gebiet wird als Ortsrand wahrgenommen	Flächeninanspruchnahme Emissionen durch Baustellenverkehr, Staub- und Lärmbelastung	Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes geringfügiger zusätzlicher Lärm	Schaffung eines neuen kleinen Wohnbereiches mit Grünfläche als passender Abschluss der Ortsbebauung	keine
Arten und Lebensräume	Das Vorkommen geschützter Arten auf der Planungsfläche ist nicht bekannt. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.	Flächeninanspruchnahme, Versiegelung Staub- und Lärmbelastung durch Baustellenverkehr Ersatzpflanzungen und weitere Ausgleichsmaßnahmen	Standortveränderungen, Lebensraumverlust durch Flächeninanspruchnahme	Erhöhung der Strukturvielfalt der Fläche durch Anlage von Gehölzen und der Gestaltung der Ausgleichsfläche	gering
Boden	Naturräumliche Zugehörigkeit zum Landshuter Isartal Die Böden weisen eine mittlere Ertragsfunktion auf	Versiegelung durch Baumassen und Beläge Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen	Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt und der Landwirtschaft	geringer Versiegelungsgrad durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei privaten Erschließungsflächen Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß	gering
Wasser	Kein wassersensibler Bereich und keine Hochwassergefahrenfläche	Entzug von Boden mit Funktionen für das Schutzgut Wasser evtl. bei Unfällen ggf. Verunreinigungen oder Kontamination	Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss evtl. Veränderung der Wasserbilanz Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt Wasser	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	gering
Klima und Luft	Vorhandene Luftaustausch- und Klimaausgleichsfunktionen.	Kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten	Kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten	Bebauung an den Bestand angegliedert, großzügige Freiflächen als naturbelassene	keine

				Gartenflächen genutzt	
Landschaftsbild	Offener, nicht gestalteter Ortsrand zur freien Landschaft Stark geneigte Wiesen und Baum-Strauchhecken weiter im Westen.	Abgrabungen, Baugruben	Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung Und Bepflanzung	Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie von Wohn- und Nutzgärten durch Angaben von Artenlisten Einbeziehung der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich	gering
Kultur-Sachgüter u.	Östlich an die Erschließungsstraße grenzt ein Bodendenkmal (D-2-7439-0025) an	Abgrabungen ausschließlich außerhalb des Bodendenkmales		Die Erdarbeiten werden frühzeitig bei der Denkmalschutzbehörde der Stadt angemeldet. Bei Funde ist umgehend die Stadt Landshut bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren	keine

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 24.02.2022 hat der Bausenat der Stadt Landshut den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ gefasst. Die im weiteren Verfahrensverlauf (s. Anlage) vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Plan nach Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wie folgt berücksichtigt:

Denkmalschutz

Laut Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz befindet sich in unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet folgendes Bodendenkmal: D-2-7439-0025, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach und der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- und Latènezeit sowie des Mittelalters und der Neuzeit. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Ein Verweis auf das Bodendenkmal wurde in die Planzeichnung und in den Hinweisen durch Text aufgenommen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Laut Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH befinden sich im Geltungsbereich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH, die zu schützen sind. Leitungstrassen sollen von Bebauung und Baumstandorten freigehalten werden. Die Lage der Versorgungsleitung wurde in die Planzeichnung unter Hinweise durch Planzeichen aufgenommen. In den Hinweisen durch Text wurde ein Hinweis zum Schutz der Kabeltrassen aufgenommen.

Die Stadtwerke Landshut verweisen darauf, dass nur Schmutzwasser in den bestehenden Kanal eingeleitet werden kann. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden im Plan und der Begründung übernommen. Eine für die Verlängerung des bestehenden Kanals erforderliche private Fläche wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Barrierefreiheit

Laut Stellungnahme des Sozialamtes soll auf eine Barrierefreie Anbindung geachtet werden. Die Schemaschnitte wurden so angelegt, dass eine barrierefreie Erschließung möglich ist.

Flächenverbrauch

Die Regierung von Niederbayern und der regionale Planungsverband regen an, dass im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wären kompaktere Grundstücksgrößen wünschenswert wäre. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst aktuell eine intensiv genutzte Grünfläche. Die Nutzung als Gartenfläche mit Obstbäumen entspricht im Wesentlichen der gleichen Nutzung und stellt dadurch keine Erweiterung von Siedlungsflächen dar. Auch die Ausgleichsflächen können durch die Größe des Umgriffs direkt im Geltungsbereich untergebracht werden.

Immissionsschutz

Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz merkt an, dass mit landwirtschaftlichen Immissionen gerechnet werden muss. Dazu gibt es einen Verweis in den Hinweisen zur Grünordnung.

Darüber hinaus wird auf eine ca. 350 qm große Altstoffablagerung aus Bauschutt (Betonteile, Mauerbruch) und untergeordnet aus gewerblichen Abfall (Plastikplanen, Metallgebände) hingewiesen. Dieser Bereich der Altlasten befindet sich deutlich außerhalb der Baugrenzen. Mit Auskofferungen oder Erdarbeiten im dargestellten Bereich ist daher nicht zu rechnen. Außerdem befindet sich in großen Bereichen der Fläche ein zu erhaltendes Feldgehölz. Auf die nachrichtliche Aufnahme der Altlastenablagerungen in die Planzeichnung wurde daher verzichtet.

Verkehrsplanung

Laut Tiefbauamt entspricht die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bestand, insbesondere im Einfahrtsbereich der neu zu errichtenden Wohnbebauung, nicht den Vorgaben und Regularien der RAS 06.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde auf die maximal mögliche Breite festgesetzt. Für die Erschließung der beiden Einfamilienhäuser ist ein sofortiger Ausbau nicht unbedingt notwendig. Den Planungsbegünstigten sind die derzeitigen Straßenquerschnitte bestens bekannt. Ein späterer Ausbau ist durchaus möglich, die Entscheidung dazu kann zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

ausgefertigt am 15.12.2023

STADT LANDSHUT


Putz
Oberbürgermeister



REFERAT BAUEN UND UMWELT


Doll
Ltd. Baudirektor

Anlage 1 Verfahrensdaten

BEBAUUNGSPLAN Nr. 07-90

„Östlich Reitfeld“

VERFAHRENSDATEN

24.02.2022:

- Aufstellungsbeschluss

14.03.2022

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 65-12

24.02.2022:

- Grundsatzbeschluss
- Beschluss zur Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

14.03.2022

- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 65-12

22.03.2022 – 29.04.2022:

- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

21.09.2022:

- Beschluss zur Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Billigungsbeschluss

10.10.2022

- Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 65-39

18.10.2022 – 18.11.2022:

- Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

08.12.2023:

- Beschluss zur Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss städtebaulicher Vertrag
- Satzungsbeschluss

15.12.2023:

- ausgefertigt

18.12.2023:

- Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 66-39