

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 06-76

"Schallermoos IV" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes
Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Geiner Amtsleiterin
Doll
Doll, Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im am
Landshut, den
bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den
Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)		private Verkehrsfläche
	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und § 11 und § 14 BauGB)		öffentlicher Fuß- / Radweg
	Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	GRZ		Zufahrt / Einfahrt
	z. B. II z. B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze		Grünflächen
	WH... Traufwandhöhe maximal in m (UMN)		öffentliche Grünfläche
	Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		private Grünfläche
	Baugrenze		öffentliche Grünfläche überfahrbar
	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 10 Abs. 6 BauGB)		private Grünfläche überfahrbar
	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)		Straßenbegleitgrün
	Schule		
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		Retentionsflächen
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern		Mauer bzw. Wall, 0,4 m Höhe
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 4 BauGB)		Lärmschutzwand, 4 m Höhe
	zu erhaltender Baum		Flachdach (0° - 3° Dachneigung)
	zu pflanzender Baum, in der Lage verschiebbar		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
			Maßzahl in m
			Höhe Fahrbahnoberkante in m (UMN)
			geplanter Baum
			zu entfernender Baum
			mögliche Retentionsflächen innerhalb der Baugrenze
			geplanter Außenwettbewerb
			geplantes Rasenspielfeld
			geplante Laufbahn
			geplante Höhe FOK EG in m (UMN)
			Maßzahl in m
			Höhe Fahrbahnoberkante in m (UMN)

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Flora und Fauna Habitat Nummer 7439-371.02 Letten d. Unteren Isar		Anbauverbotsschild mit 2,1 m Höhe/1,2 m Breite/1,2 m Tiefe/20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, hier: Landschaftsschutzgebiet, Teilflächen-Nr. LSG-00331 (1) "Schutz von Landschaftsteilen der Isarhanglagen zwischen Cossalshöhe und S269 neu"		Baumfalze 30 m (an Waldfahnen)
	Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer		Quellbereiche
			Strauch-/ Gehölzzone (Dauerflutung gemäß Landnutz)
			unterschiedliche Bestandteile

1. **Einfriedigungen**

1.1 Einfriedigungen sind bei einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern zur Einfriedung der Sport- und Schulanlagen (Außenanlagen) sind zulässig.

1.2 Ballungszäune entlang von Sportanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 6,0 m gemessen ab Geländeoberkante zulässig.

2. **Immissionsschutz**

2.1 Vor Aufnahme des Schulbetriebs ist die dargestellte Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B 299 in voller Umfang zu errichten. Die Oberkante der Wand muss mindestens 4,0 Metern über den Gelände zu liegen kommen, dabei witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt sein und ein bewährtes Bau-Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB aufweisen.

2.2 Eine aufwuschulische Nutzung der Sportanlagen (z. B. Sporthalle, Rasenspielfeld) einschließlich des zugehörigen Fahr- bzw. Parkverkehrs ist ausschließlich während der Tagzeit zwischen 7.00 und 22.00 Uhr zulässig.

2.3 Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten sind auf die Tagzeit (7.00 bis 20.00 Uhr) und auf Werkzeuge zu beschränken.

2.4 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbelägen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

3. **Verkehrsflächen**

3.1 Stellplätze sowie Vorplätze und Pausenhöfe sind - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder weicherer bzw. fugenreicher oder wasserdurchlässiger Pflasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

4. **Grünordnung**

4.1 Es dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2004 als giftig gekennzeichnet wurden.

4.2 Erhaltungsbefehl für vorhandene Gehölze
Die gemäß Planzeichnung zu erhaltende Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 19200-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhermaßiges Einschneiden der Stammhöhen ist nicht zulässig.
Sollten bestehende festgesetzte Bäume durch Baumaßnahmen o.ä. beschädigt oder entfernt werden, sind standortgerechte Bäume derselben Wuchsordnung und in der Qualität 3mal verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die standortgerechte Nachpflanzung in der Qualität 3mal verpflanzt, Höhe: 150-200cm zu ersetzen.

4.3 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Verdichtungs- und untertaufähiges Bodensubstrat in Anlehnung Typ B 21V-Vegeta, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden.

4.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind standortgerechte Bäume mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.



D: HINWEISE DURCH TEXT

4.5 Erhalt von Gehölzen
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der Grünordnungsplan festgesetzter Zustand durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen; dabei sind standortgerechte Bäume in der gleichen Wuchshöhe in der Qualität 3mal verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

4.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Nordwest
Die Fläche im Nordwesten ist als extensive Wiese mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen. Im Bereich der Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind dichte Strauchpflanzungen herzustellen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Ansaat mit autochthonen Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügell-Plattenebene) für feuchte Standorte
- Errichtung von Retentionsmulden durch Bodenmodellierung nach konkretem Bedarf der Schutz; dabei ist ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungseigenschaft im Bereich der Mulde zulässig
- Dichte Anpflanzung der Sträucher auf Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen; außerhalb davon lockere Anpflanzung der Bäume und Sträucher in Gruppen (jeweils standortgerechte, heimische, autochthone Arten)
- Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab dem 15. Juni
- Mahdtaubler
- Verzicht auf Dünger und Pestizide
- Nach Bedarf sind Neophyten zu entfernen

4.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Südost
Die Fläche im Nordwesten ist als extensive Feuchtwiese herzustellen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Ansaat mit autochthonen Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügell-Plattenebene) für feuchte Standorte im Bereich der ehemaligen Ackerkfläche
- Erhaltung der bestehenden Röhrichte und Seggen
- Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab dem 15. Juni
- Bei jedem Mahd-Durchgang sind wechselnde Brachstellen auf ca. 10 % der Fläche zu belassen.
- Mahdtaubler
- Verzicht auf Dünger und Pestizide
- Nach Bedarf sind Neophyten zu entfernen
- Eine Anpflanzung von den Bäumen an der Nordgrenze der Feuchtwiese ist zulässig, dabei ist eine heimische Art auszuwählen und auf autochthone Herkunft des Pflanzmaterials zu achten
- Errichtung von Retentionsmulden durch Bodenmodellierung nur innerhalb gekennzeichneten Flächen zulässig; dabei ist ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungseigenschaft im Bereich der Mulde zulässig

4.8 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen ist für die Baumgruben und einen 2-schichtigen verdichtungs- und untertaufähiges Bodensubstrat in Anlehnung Typ B 21V-Vegeta, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden.

5. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

In den Retentionsflächen ist ein Volumen für Starkregenereignisse von insgesamt mindestens 600 m³ vorzusehen. Dieses Volumen ist zusätzlich zu den Retention und Versickerung des Oberflächenwassers aus den Verkehrsflächen und aus den Flächen für den Gemeinbedarf bereitzustellen.

E: HINWEISE DURCH TEXT

1. **Niederschlagswasser**
Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Wasserrechtverfahren notwendig. Der Antrag ist beim Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu stellen. Die Grundstückseigenen haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalsystem der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungsanlagen zu realisieren. Hierbei ist ein Bodenaustausch bis 1,7 m unter Gelände erforderlich. Das ausgetauschte Bodennmaterial muss einen Kf-Wert von mindestens 5 x 10⁻⁶ m/s aufweisen. Bezüglich der weiteren detaillierten Angaben zur Versickerung wird auf die Begründung sowie auf das Baugrundergebnis vom 11.09.2019 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Sollten evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei der geplanten Bebauung muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücksgrenzen genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser bereit stehen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BImSchG, des WHV sowie die einschlägigen technischen Regeln (TRENWG, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Naldbühnen unzulässig ist. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Oberflächenwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungsatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

2. **Grundwasser**
Zwischen hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile aufbauweise und in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Das Einleiten und Betreiben von Heizölverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter aufdrückssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwasserempfindliche technische Einrichtungen vorzusehen. Bestandsgebäude sollten soweit möglich erhöht über dem Grundwasserspiegel errichtet werden.

3. **Energie**
Für Förderung der Energieeffizienz wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht, wird empfohlen. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus wird empfohlen. Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie an und auf bestehenden Gebäuden sind zulässig. Die Verankerung zur Dachbegrünung besteht weiter. Eine Möglichkeit für eine Wärmeverlust durch erneuerbare Quellen ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadwerke Landshut.

4. **Erdbäume / Heizölverbraucheranlagen**
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayVG und die ggf. notwendige Anzeigepflicht gemäß Anmeldeverordnung hingewiesen.

5. **Rodungsraum und Pflege**
Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. (Ausgenommen ist geringfügiger Gehölzschwamm zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG)).

F: HINWEISE DURCH TEXT

6. **Wasserhaltung**
Im Zuge der Baumaßnahme können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

7. **Baugrund**
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen zu Gründung und Bodenaustausch wird auf das Baugrundergebnis vom 11.09.2019 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

8. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodenschichtung**
Bei allen Baumaßnahmen ist angestrebter Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenschichtungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kantenbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenschichtungen sind oberflächlich mit einer Decklage zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Trogwänden durch Bodennmaterial mit hohem organischen Anteil (Oberboden, erdnurde und torfartige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertung und Entsorgungsweg (Maßnahmenmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Ausschreibungen zu berücksichtigen.

9. **Bodendenkmalpflege**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmaltreue Erhaltung gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erläuterungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. **Gehölzplanung**
Es sind ausschließlich Gehölze gemäß Artenliste (siehe Anlage zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bestandsflächen ist einzuhalten.

11. **Leitungsanlagen**
Im Geltungsbereich und in unmittelbarem Umfeld befinden sich Leitungsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, der Deutschen Telekom und der Stadwerke Landshut. Die Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Absprachen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Um das Gebiet mit Breitbandische Versorgung zu können, sind bereits bei der Errichtung entsprechende Leerrohre (speepipes) vorzusehen. Hinsichtlich gepflanzter Baumplanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

12. **Immissionen durch Landwirtschaft**
Bedingt durch die Ortsanfrage befinden sich landwirtschaftliche Agrarflächen in der Umgebung. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchs-Immissionen, nach nights sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind hinzunehmen.

13. **Landschaftsschutzgebiete**
Die konkrete Planung einer 40 cm hohen Geländekante (als Mauer, Wall oder Kombination daraus) zur Ableitung des wild abfließenden Hangwassers bei Starkregen ist mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut rechtzeitig abzusprechen. Darüber hinaus ist hierfür im Bereich des Landschaftsschutzgebietes eine Befreiung von der Verordnung der Stadt Landshut über den Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hanglagen zwischen B 299 neu und Schwenbachstraße erforderlich. Diese Befreiung ist beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut vor Baubeginn einzuholen.

G: HINWEISE DURCH TEXT

1. **Einrichtungen**

1.1 Einrichtungen sind bei einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern zur Einfriedung der Sport- und Schulanlagen (Außenanlagen) sind zulässig.

1.2 Ballungszäune entlang von Sportanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 6,0 m gemessen ab Geländeoberkante zulässig.