

## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 02-09/3b „Östlich Mozartstraße – nördlich Haydnstraße“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- Qualifizierter Bebauungsplan -

#### 1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen im Stadtteil Landshut-West einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Landshut eine Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, welche durch die Aufnahme der vorhandenen benachbarten Struktur erzielt werden soll.

#### 2. Planungsrechtliche Situation

##### 2.1 **Umwandlung landwirtschaftlicher genutzter Flächen**

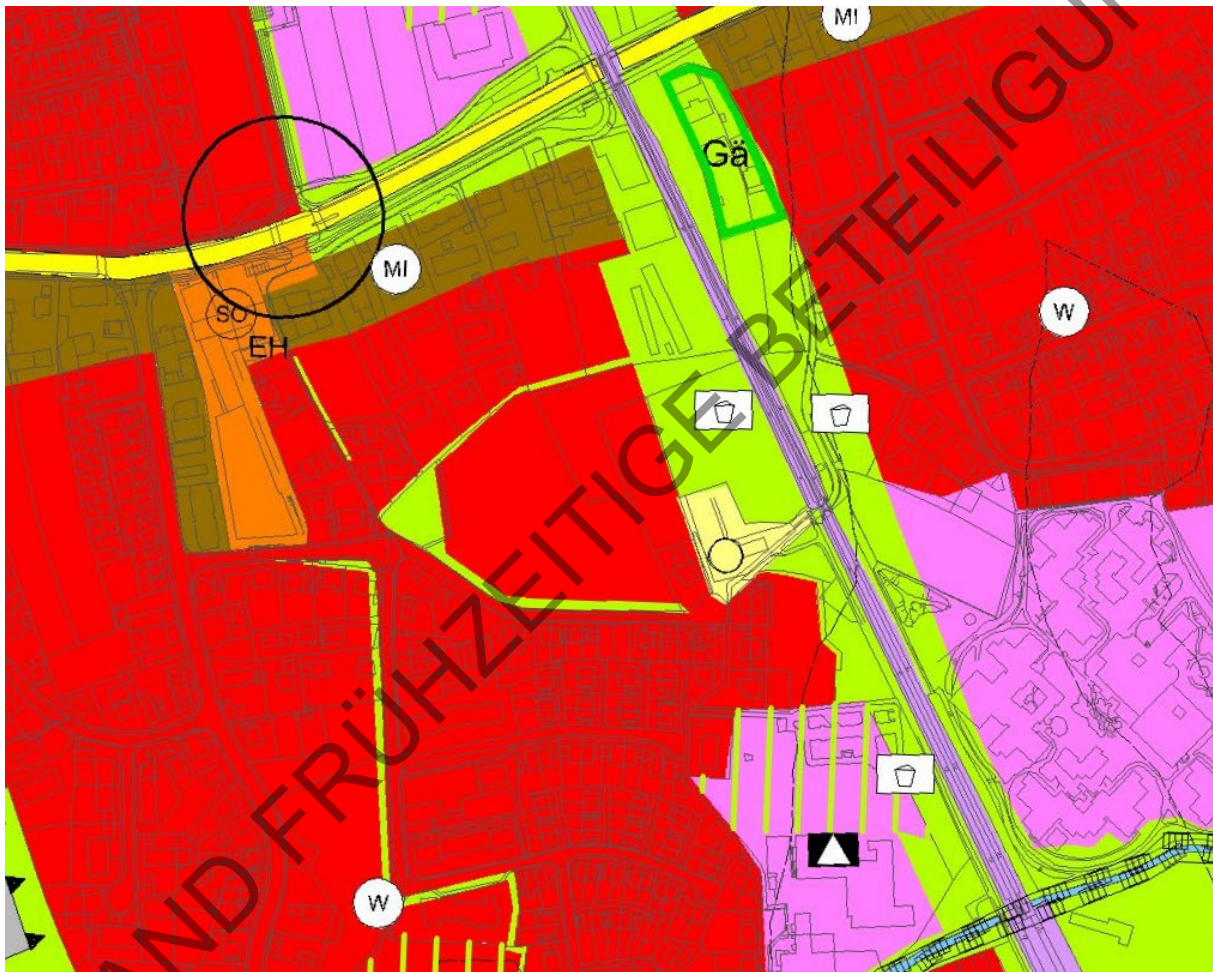
Die Fl.Nr. 2161 und 2161/1, Gem. Landshut-West wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Um dem bestehenden Siedlungsdruck Rechnung zu tragen und dennoch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches getroffen. Eine infrastrukturell gut erschlossene innerstädtische Fläche kann somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaufläche zugeführt werden und zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts beitragen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt den Großteil des Bereiches der geplanten Entwicklung selbst, sowie die angrenzenden Bereiche nördlich, südlich und westlich bereits als Wohnbaufläche dar. Im Westen des Planbereichs befindet sich eine gliedernde und abschirmende Grünfläche.

Im Hinblick der gegenwärtigen Nutzung der betreffenden Grundstücksflächen ist somit eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzung hin zu einer wohnbaulichen Nutzung als Siedlungsfläche beabsichtigt. Dabei beachtet die Stadt in einer städtebaulich angemessenen Entwicklungsstruktur eine bauliche Verdichtung und berücksichtigt somit das Flächensparen bei der weiteren baulichen Entwicklung in einem angemessenen Umfang.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan

Quelle: Stadt Landshut, Stand April 2024, Darstellung unmaßstäblich



## 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beschreibt den Geltungsbereich ebenfalls als Siedlungsfläche sowie im Westen des Planbereichs mit einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche.



Auszug Landschaftsplan

Quelle: Stadt Landshut, Stand April 2024, Darstellung unmaßstäblich

## 2.4 Bebauungspläne

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Südlich überlappt dieser sich im Bereich der Haydnstraße mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan 02-9/1 „Haydn-/Brucknerstraße“. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem der Bebauungsplan 02-9/3a „Versorgungszentrum West“ und 02-9/4 „Am Ende der Haydnstraße“.

## 2.5 Umweltbericht

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.



### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Landshut-West und betrifft die Flurnummern 2161, 2161/1, 2193/6, 2193/7, 2193/10 und 2196/2, jeweils der Gemarkung Landshut. Es umfasst insgesamt eine Fläche von 18.303 m<sup>2</sup>. Im Osten wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden, Westen und Norden durch die bestehende Bebauung im Bereich der Haydnstraße und des Rennwegs begrenzt.



Luftbild, Planungsbereich gelb gestrichelt

Quelle: Amt für Geoinformation und Vermessung Stadt Landshut, Stand 2022

#### 3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet liegt im Talraum der Isar und ist nahezu eben, Höhenlage etwa 390 m. ü. NN. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung in der Bauweise 2 Geschosse und 2 Geschosse plus ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldächern an. Im Osten befindet sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich angrenzend liegt die Haydnstraße mit zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit Sattel- und Walmdächern. Das Planungsgebiet selbst weist keinerlei Bebauung auf. Gemäß geologischer Karte von Bayern 1:50.000 ist das Planungsgebiet, wie das übrige Isartal im Bereich der Auenstufe, durch nacheiszeitliche Schotter der Lerchenfeldstufe, mit stark lehmigem Feinsand bis lehmigem Schluff über sandigem Kies, geprägt. Entsprechend dem geologischen Ausgangsmaterial sind Auenböden, hier v.a. Kalkpaternia aus holozänen Ablagerungen der Isar in unterschiedlichen Ausprägungen, zu erwarten.

### 3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein schmaler Bereich mit intensivem Grünland, das vereinzelt mit Sträuchern bepflanzt ist. In der Mitte wurde diese Fläche mit drei Weidensträucher bepflanzt. Bei der restlichen Fläche des Geltungsbereichs handelt es sich um ackerbaulich genutzte Fläche für die Gärtnerei.

## 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. Der vorliegende Bebauungsplan wurde, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, auf Basis eines städtebaulichen Planungskonzeptes entwickelt. Dieses sieht die Neubebauung des Geltungsbereichs mit zwei Wohnbaugebieten vor, welche durch eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße definiert werden.

Ziel der Planung ist die Entstehung eines ökologisch wertvollen Quartiers, welches das Bindeglied zu dem bereits im Norden vorhandenen Geschosswohnungsbau und der kleinteiligen Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern im Süden darstellen soll. Im Vordergrund des Konzeptes steht sowohl die Schaffung von Aufenthaltsqualität wie auch eine optimierte Durchgrünung und Durchlüftung.



Auszug Städtebauliches Planungskonzept

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Stadt Landshut, Darstellung unmaßstäblich

Das Planungsgebiet WA 1 im Norden des Geltungsbereichs sieht fünf Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen vor. Das sechste Gebäude besteht aus einem Vollgeschoss, welches als Quartiersgarage dient, und zwei Staffelgeschossen als Wohngeschosse. Gemeinsam bilden die Baukörper durch ihre Anordnung einen Quartiershof, der als ein grünes Zent-



rum mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner fungiert. Um genügend Platz für die notwendigen PKW-Stellplätze zu bieten, wird die Erstellung einer Tiefgarage im Osten des Planungsgebietes WA 1 ermöglicht.

Im Bereich des Planungsgebiets WA 2 schließt südöstlich bereits ein freistehendes Einfamilienhaus als Nachbargebäude an. Um einen homogenen Übergang zur neuen Wohnbebauung zu schaffen, sieht das Konzept hier zwei Doppelhäuser mit ähnlichen Traufhöhen vor. Die weiteren Bereiche werden mit Reihenhäusern entlang der Haydnstraße und der neuen Anliegerstraße beplant. Hier sieht das Planungskonzept kleinteiligere Einheiten vor, wobei eine blockartige Straßenfront der Reihenhäuser vermieden und auf Abwechslung gesetzt werden soll. Um Monotonie zu vermeiden gruppieren sich die traditionell gehaltenen Baukörper mit Satteldächern zu einzelnen Blöcken mit vier bis zu neun Häusern. Innerhalb der Gruppierungen springen die Häuser vor und zurück; durch diesen Versatz erhalten die einzelnen Gebäude mehr Luft und Sonne. Durch die straßenseitige Erschließung der Baukörper bildet sich mittig des Planungsgebiets WA 2 ein öffentlicher Spielplatz.

## **4.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-09/3b „Östlich Mozartstraße – nördlich Haydnstraße“ befindet sich im Landshuter Westen und erstreckt sich über 18.303 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Südlich wird er begrenzt durch die Haydnstraße. Auf der Nord- und Westseite erfolgt die Begrenzung durch die bestehende Bebauung des Rennwegs und im Osten durch bewirtschaftetes Ackerland.

## **4.3 Festsetzungen zur Bebauung**

### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird der Festsetzung aus den angrenzenden beplanten Bereichen Folge geleistet, um die geplante Etablierung und Entwicklung einer allgemeinen Wohnstruktur im Sinne des § 4 BauNVO weiter fortzuführen. Innerhalb des Planungsgebiets WA 1 sind dabei mind. 2.500 m<sup>2</sup> der realisierten Geschossfläche so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumentwicklung gefördert werden könnte. Zudem wird festgesetzt, dass sich in dem Gebäude mit der Bezeichnung Quartiersgarage im Erdgeschoss und unterhalb der Erdoberfläche nur eine Parknutzung befinden darf.

Allgemein zulässig sind dabei innerhalb des Geltungsbereiches folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zur Sicherstellung der tatsächlichen Entwicklungsabsichten sowie zur Wahrung des Gebietscharakters werden darüber hinaus folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen stellen am Standort keine geeigneten Entwicklungen dar und lassen sich städtebaulich mit dem vorgesehenen Ziel einer ökologischen Wohnsiedlungsentwicklung nicht vereinbaren.

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

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundfläche, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

#### Grundfläche:

Die im Gebiet zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Zuordnung von Baulinien, Baugrenzen und der Festsetzung der Grundfläche geregelt. Weiter ist es erlaubt außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen im Bereich WA 1 Terrassen und Balkone einschließlich deren Überdachungen zu errichten. Diese dürfen jedoch nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten und eine Fläche von jeweils max. 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zusätzlich wird im Planungsgebiet WA 2 im Bereich der Häusergruppen eine maximale Gebäudelänge von 9,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen um eine ausreichende Belichtung der Baukörper und eine ausgeglichenen Grundflächenverteilung zu gewährleisten. Darüber hinaus werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche definiert, um am Standort eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

#### Geschossigkeit und Höhe:

Die Festsetzung im Planungsgebiet WA 1 sieht 3 Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 9,60 m und 10,50 m vor. Im Planungsgebiet WA 2 werden für die Doppelhäuser 2 Vollgeschosse und eine maximale Traufwandhöhe von 6,20 m festgesetzt. Bei den Häusergruppen wird eine Traufwandhöhe von zwingend 6,20 m festgesetzt, um der bautechnischen Problematik des traufseitig anfallenden Niederschlagswasser durch die festgesetzte Firstrichtung entgegen zu wirken. Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe bis 3,00 m ausgeführt werden. Ziel der festgesetzten Höhenentwicklung in den Planungsgebieten WA 1 und WA 2 ist es einen weichen Übergang zwischen dem nördlichen Geschosswohnungsbau und dem im Süden angrenzenden kleinteiligen 2 geschossigen Bestandsbebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern zu generieren.

#### 4.3.3 Bauweise

Innerhalb des Planungsgebiets WA 1 ist die zukünftige bauliche Entwicklung mit einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, das Gebäude und bauliche Anlagen nur mit Einhaltung entsprechender Abstände zur Grundstücksgrenze errichtet werden können.

Eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist im Planungsgebiet WA 2 festgesetzt, da die nördliche Hausgruppe eine Länge von über 50 m aufweisen kann.

#### 4.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude sind aufgrund der Einhaltung der Maßgaben des Art. 6 BayBO gewährleistet.

#### **4.4 Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO)**

Um für den dortigen Bereich ein harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und einen ökologischen Charakter des Gebietes zu erreichen, wurden folgende Gestaltungsfestsetzungen zur Gebäudeausführung getroffen:

- in WA 1 Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung und extensiv begrünt mit einer durchwurzelbaren Mindestdicke von 40 cm
- in WA 2 Satteldächer mit 40° Dachneigung
- die Firstrichtung der Hausgruppen ist senkrecht zur Längsseite der überbaubaren Fläche auszurichten
- im Bereich der Doppelhäuser ist die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße auszurichten

- Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel und Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölz zulässig

## 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

### 4.5.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen

Zielsetzung aus Sicht der Grünordnung ist es, den Bereich schonend in das Umfeld zu integrieren sowie eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten.

In beiden Wohngebieten ist ein Spielplatz geplant, welche randlich mit standortgerechten Gehölzstrukturen eingegrünt werden. Zudem werden sowohl die Flachdächer in WA 1 als auch die Garagen- und Carportdächer in WA 2 extensiv begrünt und die Fassadenflächen der Quartiersgarage flächig mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletter- bzw. Rankpflanzen begrünt. Festgesetzt wurde auch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von privat Wegen, Einfahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen.

### 4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Planung ist die Bereitstellung von Ausgleichsflächen notwendig, welche außerhalb des Planungsgebietes erfolgt. Der Ausgleich wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 808/2, Gemarkung Wolfsbach (Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland - Magerwiese) erbracht.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie oben bereits erwähnt umfangreiche Begrünungen innerhalb des Gebietes festgesetzt.

Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut) in der jeweils gültigen Fassung.

## 4.6 Erschließung

### 4.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die bereits bestehende Haydnstraße und eine neue Anliegerstraße, welche das Plangebiet in die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 teilt.

Die neue Anliegerstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ohne eigenen Gehweg ausgewiesen und ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.

Die Haydnstraße soll in Anlehnung an den Shared Space-Gedanken einen gemeinschaftlich genutzten und verkehrsberuhigten Straßenraum erhalten. Mit einer Straßenbreite von ca. 7,50m, einer einheitlichen Oberflächengestaltung und einer weichen Differenzierung durch Bäume sollen Fußgänger, Fahrradfahrer und Autofahrer hier Platz finden.

Die erforderlichen Stellplätze werden bei sämtlichen Reihen- und Doppelhäusern auf den Baugrundstücken vorgesehen, wobei bei den Doppelhäusern immer mindestens einer der erforderlichen Stellplätze in einer Garage untergebracht ist. Garagen sind in den dafür gekennzeichneten Bereichen herzustellen. Die offenen Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten. Die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet WA 1 werden zum einen durch Längsstellplätze entlang der neuen Anliegerstraße nachgewiesen. Zum anderen befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets eine Tiefgarage mit einer geschlossenen Einhausung und im westlichen Bereich eine Quartiersgarage. Beide Parkmöglichkeiten werden von der neu erstellten Anliegerstraße aus erschlossen.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 4, 104 und 502 über die in der Nähe vorhandene Haltestelle Richard-Strauß-Straße ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.



#### 4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im Bereich der Haydnstraße und Mozartstraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro). Außerdem liegt im Flurstück 2161/1 des Plangebiets ein Abwasserkanal. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Plangebiets. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige 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.

#### 4.6.3 Belange der Feuerwehr

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

##### 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. Zu beachten ist, dass durch die Position des südlichsten Baukörpers im Planungsgebiet WA 1 die Erstellung einer Feuerwehrzufahrt mit Bewegungsflächen gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO notwendig ist.

##### Feuerwehrzufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrzufahrt zu allen geplanten Gebäuden in WA 2 liegen unter 50m. Die geplante neue Anliegerstraße ist mit Feuerwehrfahrzeugen durchfahrbar.

#### 4.6.4 Weitere Infrastruktur

Wohnortnahe Infrastruktureinrichtungen wie das Versorgungszentrum West, das Stadtbad Landshut, die Kindertagesstätte "St. Pius", das Hans-Leinberger-Gymnasium, die Pestalozzischule – Förderzentrum oder die Grundschule Carl Orff sind im Stadtteil Landshut West vorhanden.

#### 4.6.5 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**

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.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (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.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

## **6. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt.

### **6.1 Baugrund**

Ergebnisse aus dem Bodengutachten zu Baugrund und Gründung werden im Laufe des Verfahrens folgen.

### **6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist, wenn möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Für das zwischengespeicherte Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass es einer Brauchwassernutzung zuzuführen ist. Hierbei war die wirtschaftliche Zumutbarkeit für die Eigentümer zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass der Mehraufwand für ein zweites Leitungssystem dem verminderten Verbrauch von Trinkwasser inkl. der hieraus entstehenden geringeren Gebühren gegenüberzustellen ist, kann die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Festsetzung angenommen werden. Von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümer sind keine diesbezüglichen Einwände eingegangen.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. 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. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden. Davon unberührt bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

### 6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund von hoch anstehendem Grundwasser eine Bauwasserhaltung erforderlich werden kann. Danach ist während der Bauphase anfallendes Stau-, Schichten- und Sickerwasser zu sammeln und abzuleiten. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendige Antragsformulare sind im Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz oder auf der städtischen Internetseite erhältlich: [www.landshut.de](http://www.landshut.de).

Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt 3 aufmerksam gemacht.

### 6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Ergebnisse aus dem Bodengutachten zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Laufe des Verfahrens folgen.

### 6.5 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.

Beim Baugebiet handelt es sich um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche. 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. Immissionsschutz

### 7.1 Schallschutz

In dem Bebauungsplan wurde zudem 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. 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: tags 49 dB (A) - nachts 34 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 reduzierten Immissionsrichtwerte 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.

## **7.2 Lichtemissionen**

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flora und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten kaltweißes Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern.

Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Optimierung dieser Beleuchtung in Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung/Änderung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

## **7.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

## **8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel**

### **8.1 Altlasten**

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aktuell nicht bekannt.

### **8.2 Kampfmittel**

Der Bebauungsplanumgriff liegt süd- bis südwestlich von den bei Kriegsende stark bombardierten Flächen des Landshuter Bahnhofes. Die Sichtung der historischen Luftbilder von 1945 zeigt auf, dass Hinweise auf Bombeneinschläge im Bebauungsplanumgriff vorliegen. Deshalb muss mit einem Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches gerechnet werden. Diesbezüglich ist folgendes zu berücksichtigen:

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstücksbesitzer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

## **9. Bodenordnung**

Sämtliche Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Landshut.

## **10. Denkmalschutz**

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 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. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) <sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> 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.  
[...]"

## 11. Auswirkungen der Planung

### 11.1 Folgewirkungen der Planung

Im Plangebiet bestehen derzeit keine Wohneinheiten. Durch die Realisierung der geplanten Wohnbebauung mit 6.840 m<sup>2</sup> Geschossfläche Geschosswohnungsbau, 2 Doppelhäusern und ca. 19 Reihenhäuser, ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 233 Einwohnern innerhalb des Geltungsbereichs.

## 12. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>		<b>18.303 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland WA 1</b>		<b>7.220 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland WA 2</b>		<b>6.131 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
Straßenverkehrsfläche	564 m <sup>2</sup>	
Fußweg	188 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche	1.265 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.902 m <sup>2</sup>	
Versorgungsfläche	35 m <sup>2</sup>	
	<b>4.954 m<sup>2</sup></b>	<b>4.954 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen WA 1:</b>		
Grundfläche Bebauung	2.575 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	3.731 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	653 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	261 m <sup>2</sup>	
	<b>7.220 m<sup>2</sup></b>	<b>7.220 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen WA 2:</b>		
Grundfläche Bebauung	1.710 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	2.622 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	352 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	1.447 m <sup>2</sup>	
	<b>6.131 m<sup>2</sup></b>	<b>6.131 m<sup>2</sup></b>



**Grundfläche 1 WA 1** (Grundfläche Gebäude und Garagen)

**GRZ**

2.836 m<sup>2</sup>

7.220 m<sup>2</sup>

=

**0,39**

**Grundfläche 2 WA 1** (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

**GRZ**

3.489 m<sup>2</sup>

7.220 m<sup>2</sup>

=

**0,48**

**Geschossfläche WA 1** (Gebäude + Garagen)

**GFZ**

7.527 m<sup>2</sup>

7.220 m<sup>2</sup>

=

**1,04**

**Grundfläche 1 WA 2** (Grundfläche Gebäude und Garagen)

**GRZ**

3.157 m<sup>2</sup>

6.131 m<sup>2</sup>

=

**0,51**

**Grundfläche 2 WA 2** (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

**GRZ**

3.509 m<sup>2</sup>

6.131 m<sup>2</sup>

=

**0,57**

**Geschossfläche WA 2** (Gebäude + Garagen)

**GFZ**

3.520 m<sup>2</sup>

6.131 m<sup>2</sup>

=

**0,57**

**Ausgleichsflächen:**

**Ausgleichsflächenbedarf**

**5.490 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsfläche extern tatsächlich

5.490 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche extern anrechenbar

**5.490 m<sup>2</sup>**

### 13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Landshut, den 03.05.2024  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 03.05.2024  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

STAND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG