

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 09.68, Deckblatt Nr. 6

„Zwischen Neuer Bergstraße und Steinlech“

Stadt Landshut



## **1. Allgemeines**

Das nachfolgend beschriebene Gebiet liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt Landshut. Aufgrund der Intention des bisherigen Grundstückseigentümers war die vorhandene Baulücke im gültigen Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplan als Grünfläche ausgewiesen. Aus der heutigen Sicht des Eigentümers und in Verbindung mit einem Eigentümerwechsel soll das gesamte Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Mit den vorhandenen, aufgelassenen Anbindungen der beiden angrenzenden Bebauungspläne ist bereits die Absicht einer weiterführenden Entwicklung und dem damit verbundenen Lückenschluß dokumentiert.

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 6 wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 09-68 „Zwischen Neuer Bergstraße und Steinlech“ geändert.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das überplante Areal umfasst die Flurnummern 221, 221/1 und ca. 200 m<sup>2</sup> der Flurnummer 220, Gemarkung Berg ob Landshut. Es wird im Norden durch den Weingartenweg und im Süden durch den Carl-Wittmann-Weg begrenzt. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 9-69/2 „Nördlich Felix-Meindl-Weg“ aus dem Jahr 1997 und im Osten der Bebauungsplan Nr. 69/1 „Westlich des Veichtederpointweges-Teilbereich 1“ aus dem Jahr 1989 an.

Das Planungsgebiet stellt sich als Nordwesthang mit einer relativ konstanten Neigung von ca. 20 % dar.

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 19.350 m<sup>2</sup>. Als Nettowohnbauland stehen 14.378 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der Anteil an öffentlichen Flächen liegt bei ca. 26% der Gesamtfläche. Hierin sind die Verkehrsflächen und die Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung enthalten.

## **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Planungsumgriff ist im gültigen Flächennutzungsplan als gliedernde, vernetzende Grünfläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird dieser an die neue Situation angepasst. Neben der neu darzustellenden Wohnbaufläche wird am westlichen Rand ein Korridor freigehalten, der Bestandteil der großräumig vernetzten Grünzüge ist, wie sie in der vom Stadtrat beschlossenen Vorstudie zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt sind.

### **3.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist das Planungsareal als gliedernde, abschirmende Freifläche dargestellt. In der Überarbeitung des Landschaftsplanes wird die aktuelle Situation berücksichtigt.

#### 4. Städtebauliche Aspekte, Art und Mass der baulichen Nutzung

Der geplante Lückenschluss zwischen den o.g. Bebauungsplanbereichen mit ihren jeweils aktuellen Baustilen im Osten und Westen, in Verbindung mit der Hanglage, bilden die Eckdaten für die jetzige Planung.

In der übergeordneten Bauleitplanung ist, wie unter Ziffer 3 beschrieben, eine durchgehende Grünzäsur am westlichen Gebietsrand vorgesehen. Diese Vorgaben werden in der vorliegenden Planung umgesetzt. Der o.g. Korridor wird zugleich als Ausgleichsfläche im Rahmen der Eingriffsregelung herangezogen, so daß keine externen Ausgleichsflächen benötigt werden. Die Berechnung der Ausgleichserfordernis durch das Landschaftsarchitekturbüro Brenner in Landshut liegt in einem separaten Geheft bei und ist Bestandteil dieser Begründung.

Es entsteht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 21 Parzellen und Grundstücksgrößen von ca. 550 m<sup>2</sup> bis ca. 1050 m<sup>2</sup>. Die Hauptschließung erfolgt über die Weiterführung der Straße „Am Achdorfer Feld“ und endet in einem Wendeplatz an der geplanten Grünzone. Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist eine höhenparallele Verbindung zum Kaspar-Brummer-Weg im Westen vorgesehen. Im Geltungsbereich sind ergänzende Fusswegverbindungen geplant.

Als zukünftige Bebauung sind vier höhenparallelen Gebäudereihen vorgesehen.

Die Parzellen 1 – 3 schliessen die vorhandene Baulücke am Carl-Wittmann-Weg. Mit der Firstrichtung senkrecht zu den Höhenlinien und der geplanten Dachneigung von 35° – 40° entsprechen die Baukörper mit zwei Vollgeschossen (UG, EG) der angrenzenden Bebauung. Die vorgesehenen Grenzgaragen sind als Flachdächer (auch Gründächer) auszubilden um die talseitigen Wandhöhen im Grenzbereich im Rahmen zu halten. Mit den seitlichen Garagenzufahrten wird die vorhandene Böschung am Carl-Wittmann-Weg um ca. 6 m nach Norden (talwärts) verschoben. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,60 m sind generell zulässig. Der vorhandene Gehweg wird auf einer Länge von ca. 50 m abgesenkt.

Auf den Parzellen 4 – 9 sind ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude (UG, EG) mit einem Dachneigungsspielraum von 35° - 40° geplant. Die Garagen und Anbauten sind so in den vorhandenen Hang gebaut, daß deren Dach (Flach- bzw. Gründach) gemäß den Festsetzungen zur Bebauung als Terrasse genutzt werden kann.

Auf den Parzellen 10 – 15 ist der gleiche zweigeschossige Hauptbaukörper (UG, EG) mit gleicher Garagenstellung und seitlicher Zufahrt wie auf den Parzellen 1-3 vorgesehen. Die Garagenbaukörper sind grenzständig zu errichten. Die Firstrichtungen der Wohngebäude auf den Parzellen 1-15 stehen senkrecht zu den Höhenlinien.

Die Baukörper der Parzellen 16 – 21 entsprechen der östlich angrenzenden Bebauung am Weingartenweg. Dachneigungen von 35° bis 40° sind zulässig. Die Gebäudeflucht (Abstand zur Straße) der östlich angrenzenden Bebauung wurde aufgenommen, ebenso die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien. Auf den Parzellen 16, 17 und 20 ist auch eine Doppelhausbebauung möglich. Die Garagen und Anbauten sind, wie auf den Parzellen 4-9, so in den vorhandenen Hang gebaut, daß deren Dach (Flach- bzw. Gründach) gemäß den Festsetzungen zur Bebauung als Terrasse genutzt werden kann (Dies gilt nicht für die Grenzgarage zur Fl.-Nr. 220/6 auf Parzelle 16). Vor den zukünftigen Garagenzufahrten wird der Bordstein des Gehweges abgesenkt. Zwei Strassenleuchten am Weingartenweg müssen versetzt werden.

Bei allen vier Bereichen sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für alle geplanten Grenzgaragen und für die Garage auf Parzelle 15 gilt abweichend zu den Regelungen der BayBO die Textliche Festsetzung Ziffer 2.2 ff.

Im Bebauungsplan sind Bereiche der privaten Grünflächen gekennzeichnet, in denen eine Veränderung des natürlichen, vermessenen Geländeverlaufes unzulässig ist. Ebenso sind private Grünflächen und private Erschließungsflächen gekennzeichnet, die nicht eingezäunt werden dürfen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Reduzierung der Oberflächenversiegelung werden umgesetzt.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, sind für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

## **5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele**

### **5.1 Entwässerung**

Das Schmutz- und Regenwasser wird über das vorhandene bzw. zu erweiternde Trennsystem abgeleitet. Auf den Grundstücken sind Rückhalte-, bzw. Versickerungseinrichtungen mit Notüberläufen entsprechend den Festsetzungen (Ziffer 5) vorzusehen. Zur Entwässerung der Untergeschosse sind für die Parzellen 1-3 und 10-15 Hebeanlagen mit ausreichenden Rückstauhöhen einzuplanen.

### **5.2 Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird festgesetzt, daß die zu errichtenden privaten nichteingezäunten Flächen, Stellplätze, sowie Zufahrten und öffentlichen Fußwege wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten genutzt werden.

Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden. Das anfallende Regenwasser ist aufgrund der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse eine einwandfreie Versickerung zulassen. Sofern dies nicht möglich ist, ist eine Regenrückhaltevorrückung von jeweils 15 l je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorzusehen.

Es wird empfohlen, die Bauvorhaben vor Hang- und Schichtwasser zu schützen.

Die technische Ausstattung von Versickerungsanlagen und Rückhalteanlagen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen.

Für die Parzellen 1 bis 15 ist aufgrund der Untergrundverhältnisse von einer Versickerung abzusehen. Gemäß des geotechnischen Berichtes Nr. 0109-519 des IB GEOPLAN sind Versickerungsmöglichkeiten bei den Parzellen 19 bis 21 gegeben. Auf ebendieser Grundlage werden bei den Parzellen 16 bis 20 tiefliegendere sickerefähige Schichten erwartet (s.a. Ziffer 5.10 Baugrundgutachten).

### **5.3 Schutz vor Wasser**

Aufgrund der Untergrundverhältnisse können örtlich und zeitlich begrenzte Schichtwasserbildungen auftreten.

Um zu verhindern, daß aus den Bauwerkshinterfüllungen der Parzellen 1 bis 15 Hang-, Oberflächen-, und Schichtwasser in rutschungssensitive, tiefere Bodenschichten versickert, sind die Baugruben entsprechend auszuführen (siehe Beispiele des geotechnischen Berichtes Nr. 0109-519 des IB GEOPLAN).

#### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung wird durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut durchgeführt. Die Sammelbehälter sind in die Garagen zu integrieren.

#### 5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

#### 5.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

#### 5.7 Gasversorgung

Eine Anbindung an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Landshut wird angestrebt. In den anliegenden Straßenzügen sind nur im Kaspar-Brummer-Weg und im Felix-Meindl-Weg Gasleitungen vorhanden.

#### 5.8 Telekom und Medien

Das unterirdische Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG und der Kabel Deutschland GmbH wird im Zuge der Erschließung ergänzt.

Im geplanten verkehrsberuhigten Bereich gibt es durch die Vermischung von Fahr- und Fußgängerverkehr ohne bauliche Trennung genügend potenzielle Gefahrenquellen. Eine oberirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist im gesamten Bebauungsplanbereich unzulässig, da zusätzliche oberirdische Hindernisse wie z.B. Masten zur Erhöhung dieses Gefahrenpotenzials beitragen.

#### 5.9 Denkmalschutz

Im überplanten Bereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut – Bauaufsichtsamt – bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden sind.

#### 5.10 Baugrundgutachten

Im Vorfeld wurde von der Stadt Landshut ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Es wurde von der Firma GEOPLAN, Osterhofen mit Datum vom 26.07.2002 erstellt und enthält grundsätzliche Aussagen über die Baugrundverhältnisse, Grundwasserverhältnisse, zur Versickerung des Niederschlagswassers, Aussagen zu Gründungen sowie Hinweise zur Ausbildung der Baugruben und zum Schutz vor Wasser.

Es kann im Stadtplanungsamt Landshut zu den üblichen Parteiverkehrszeiten eingesehen werden.

## 6. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich :		19.352 m <sup>2</sup>
Teil der Fl.-Nr. 220	34 m <sup>2</sup> Fußweg + 168 m <sup>2</sup> Wohnbauland	202 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 221		17151 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 221/1		1999 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (asphaltiert) :		810 m <sup>2</sup>
Seitenstreifen entlang HAUPTerschliessung :		180 m <sup>2</sup>
Verbindungsweg Müllfahrzeug (wasserdurchlässig) :		220 m <sup>2</sup>
Fußwege (wasserdurchlässig) :		345 m <sup>2</sup>
Grünflächen (öffentlich), öko. Ausgleich		3.419 m <sup>2</sup>
Nettowohnbauland :		14.378 m <sup>2</sup>
Parzellen :		

1	1069 m <sup>2</sup>
2	830 m <sup>2</sup>
3	784 m <sup>2</sup>
4	632 m <sup>2</sup>
5	562 m <sup>2</sup>
6	590 m <sup>2</sup>
7	659 m <sup>2</sup>
8	639 m <sup>2</sup>
9	569 m <sup>2</sup>
10	741 m <sup>2</sup>
11	606 m <sup>2</sup>
12	557 m <sup>2</sup>
13	561 m <sup>2</sup>
14	562 m <sup>2</sup>
15	639 m <sup>2</sup>
16	748 m <sup>2</sup>
17	774 m <sup>2</sup>
18	684 m <sup>2</sup>
19	690 m <sup>2</sup>
20	756 m <sup>2</sup>
21	726 m <sup>2</sup>

Planung :

Landshut, 08.11.2002

Bauteam jacoop  
Freyung 621  
84028 Landshut

Bernd Hanseder  
Architekt

Bauteam jacoop

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT:                      Bebauungsplan Nr. 09-68 Deckblatt Nr. 6  
Zwischen neuer Bergstraße und Steinlech

---

Kurzbeschreibung:        Das Planungsgebiet ist ein nordexponierter Hang südlich des Weingartenweges. Derzeit wird die Fläche zum größten Teil als Wirtschaftsgrünland genutzt. Im Norden und Südwesten befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs Grünlandflächen und Äcker. Hier sind Baum- und Heckenstrukturen als amtlich kartierte Biotope ausgewiesen (Stadtbiotopkartierung Landshut Nr.68 und Nr.191 ). Südlich der Fläche grenzt aus Fl.Nr. 220 ein schützenswerter westexponierter Altgrasbestand an, westlich und östlich grenzt Bebauung an.

---

Ergebnis:                      Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.431 m<sup>2</sup>, der innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen wird.

Bemerkungen:              Bei den Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich für die Wohnbebauung und den Straßenbau innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Faktor 1,2 anerkannt, so dass sich die anrechenbaren Ausgleichsflächen auf 3.414 m<sup>2</sup> belaufen. Sie umfassen den westlichen Teil der geplanten Bebauungsfläche, wo ein Grünzug entstehen soll. Der Eingriff ist trotz des rechnerische Defizit von 17 m<sup>2</sup> als ausgeglichen anzusehen.

---

Inhalt                      1.      Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in **Bestandskategorien**  
                                 2.      Ermittlung der **Eingriffsschwere** auf Grundlage des Bebauungsplanes  
                                 3.      Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der Planungsqualität  
                                 4.      Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" BayStmLU München September 1999

---

Landshut, den                      08.11.2002



.....  
Dipl.Ing. (FH) Ulla Hielscher

# 1. Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in **Bestandskategorien**

## 1.1 Schutzgut ARTEN UND LEBENSRAÜME

Die Fläche des zukünftigen Baugebiets umfasst vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Dauergrünland. Am Rand der Fläche befinden sich einige Böschungen, die zum Teil einen strukturreichen Pflanzenbestand aufweisen und für Kleintiere wichtige Lebensraumfunktionen erfüllen. Die südlich anschließende Altgrasflur (Flur.Nr. 220) auf magerem, westexponiertem Steilhang ist nicht amtlich als Biotop kartiert, erfüllt jedoch nichtsdestotrotz wichtige Lebensraumfunktionen für besondere Tier- und Pflanzenarten. Der Hang besitzt Potenzial zu Entwicklung eines Trockenstandortes, bedarf jedoch der Pflege (Mahd). Er gilt laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde als schützenswerte Struktur. Durch die Planung wird das Flurstück 220 an seiner nördlichsten Spitze zu einem geringen Teil in Anspruch genommen.

Die Grünlandfläche wird in die Kategorie I oben eingestuft, der Trockenhang in II oben. Einzelne Böschungen entlang der Straße sowie ein "Gartenausläufer" mit teilweise naturnahen Gehölzen werden in Kategorie II unten eingestuft.

In der Näheren Umgebung zum Planungsgebiet sind Heckenstrukturen als Biotope kartiert (Stadtbiotopkartierung Nr. 68 und Nr. 101). Sie erfüllen Biotopschutz und -vernetzungsfunktionen und sollten im Umgriff der Planung berücksichtigt werden. Auch landwirtschaftliche Flächen, Gräben und Böschungen bilden kleinere Elemente zur Vernetzung von Lebensräumen.

### 1 Grünlandfläche:

#### bewirtschaftetes Grünland

##### Grünland, Mähwiese

<i>Trifolium pratense</i>	(Roter Klee)
<i>Plantago lanceolata</i>	(Spitz-Wegerich)
<i>Taraxacum officinale</i>	(Gemeiner Löwenzahn)
<i>Alopecurus pratensis</i>	(Wiesenfuchsschwanz)
<i>Dactylis glomerata</i>	(Wiesen-Knaulgras)
<i>Arrhenaterum elatior</i>	(Glatthafer)

(Zum Kartierungszeitpunkt frisch gemäht)

\*

### 2 Böschungen

#### An Garten und südlichem Rand des Planungsumgriffs

##### Gartenausläufer

<i>Prunus spec.</i>	(Kirsche)
<i>Salix cf fragilis</i>	(Bruch-Weide)
<i>Salix cf viminalis</i>	(Korb-Weide)
<i>Rubus caesius</i>	(Kratzbeere)
<i>Corylus avellana</i>	(Gemeine Hasel)
<i>Dactylis glomerata</i>	(Knaulgras)

##### Straßenböschungen

<i>Agropyron repens</i>	(Gemeine Quecke)
<i>Calystegia sepium</i>	(Zaun-Winde)
<i>Avena fatua</i>	(Wind-Hafer)
<i>Urtica dioica</i>	(Brennnessel)
<i>Solidago canadensis</i>	(Kanadische Goldrute)
<i>Arrhenaterum elatior</i>	(Glatthafer)
<i>Trifolium pratense</i>	(Roter Klee)
<i>Achillea millefolium</i>	(Schafgarbe)
<i>Equisetum spec.</i>	(Schachtelhalm)
<i>Lamium spec.</i>	(Taubnessel)

### 3 Hang

#### Sukzessionsgesellschaft auf trockenen Standorten

##### Altgrasbestand und Gehölzaufwuchs

<i>Urtica dioica</i>	(Brennnessel)
<i>Rubus caesius</i>	(Kratzbeere)
<i>Arrhenaterum elatior</i>	(Glatthafer)
<i>Calystegia sepium</i>	(Zaun-Winde)
<i>Lamium spec</i>	(Taubnessel)
<i>Galium aparine</i>	(Kletten-Labkraut)
<i>Hypericum spec.</i>	(Johanniskraut)
<i>Sedum spec.</i>	(Fetthenne)
<i>Geranium lucidum</i>	(Glänzender Storchschnabel)
<i>Geranium pratense</i>	(Wiesen-Storchschnabel)
<i>Knautia arvensis</i>	(Acker-Witwenblume)



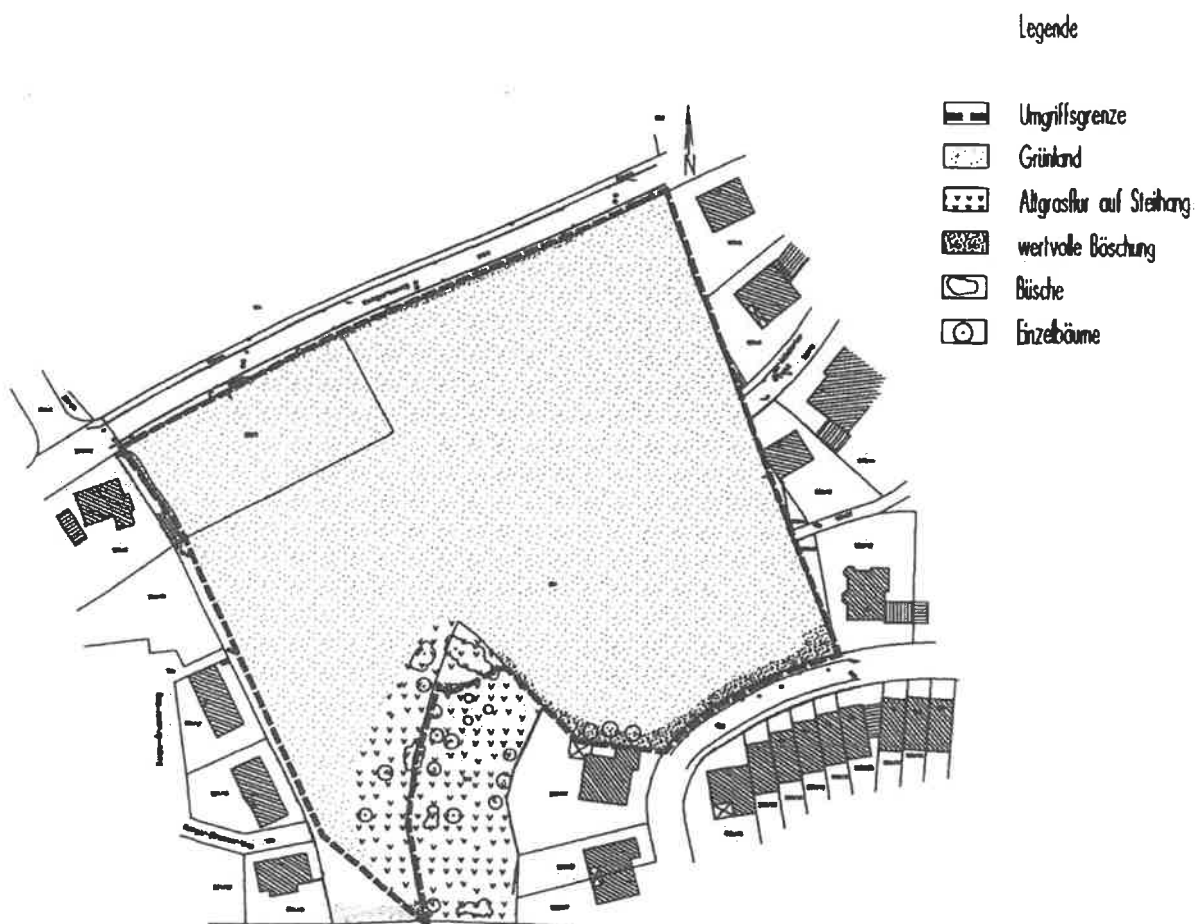
Jungwuchs Gehölze:

<i>Betula pendula</i>	(Sand-Birke)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuß)
<i>Prunus spec.</i>	(Kirsche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Eunonymus europea</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Comus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	(Roßkastanie)

Ablagerung von Gehölzschnitt am Ostrand der Fläche  
Tiere: v.a. Schrecken und Schmetterlinge

Abbildung - Vegetationsbestand -

M 1 : 2.000



## 1.2 Schutzgut BODEN

Das Planungsgebiet am Weingartenweg gehört nach standortkundlicher Landschaftsgliederung bereits zum niederbayerischen Tertiärhügelland mit in diesem Bereich vorkommenden lößlehmreichen, sehr ertragsfähigen mäßig trockenen bis mäßig feuchten Böden. Vorkommende Bodenarten sind Braunerden, die gebietsweise zu Parabraunerden und Podsolen verwitern.

Der am südlichen Rand des Planungsgebiets befindliche Hang ist bodentrocken und weist entsprechende Vegetation auf. Durch die geplante Bebauung werden von diesem etwa 200 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen.

Die Grünlandfläche wird in Kategorie II unten, der trockene Hang in Kategorie II oben eingestuft.

## 1.3 Schutzgut WASSER

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich des Tertiärhügellande. Der Grundwasserflurabstand beträgt laut ABSP mehr als 2 m, die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Die Böden weisen eine mittlere Rückhaltefähigkeit für nicht sorbierbare Stoffe auf, die Kontaminationsgefährdung des Grundwassers ist gering.

Es erfolgt eine Einstufung in Kategorie II unten.

## 1.4 Schutzgut KLIMA und LUFT

Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen am Hang können sich laut ABSP kleinklimatisch wirksame Kaltluftflüsse ausbilden. Da es sich um eine freie Fläche in einer relativ dicht besiedelten Gegend handelt, können diese kleinsten Kaltluftflüsse sich vor allem im Sommer positiv auf das Klima der unmittelbar angrenzenden Bebauung auswirken. Die Flächen sind jedoch keine Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Kalt- und Frischlufttransport innerhalb besiedelter Gebiete.

Es erfolgt eine Einstufung des Gebietes in Kategorie II unten.

## 1.5 Schutzgut LANDSCHAFTSBILD

Die landwirtschaftlichen Strukturen schaffen direkte Verbindungen zur Vernetzung des dicht besiedelten Stadtgebietes mit dem Umland.

Laut ABSP besteht im direkten Umland zum Baugebiet ein Mangel an allgemein nutzbaren Freiflächen. Der Bedarf an derartigen Freiflächen wird mit 1,0 ha angegeben.

Das Erholungspotential auf landwirtschaftlichen Flächen ist für Anwohner aufgrund der bestehenden Nutzung gering, während der bestehende Hügel mit Ruderalfläche mit seiner markanten Steilhangstruktur für das Landschaftsbild von höherem Wert ist.

Eingewachsene Gärten weisen schöne Strukturen auf, Gräben und Böschungen tragen ebenfalls zum Strukturreichtum bei.

Für die Grünlandfläche erfolgt eine Einstufung in Kategorie I oben, für den Hang und den Gartenausläufer in II oben.

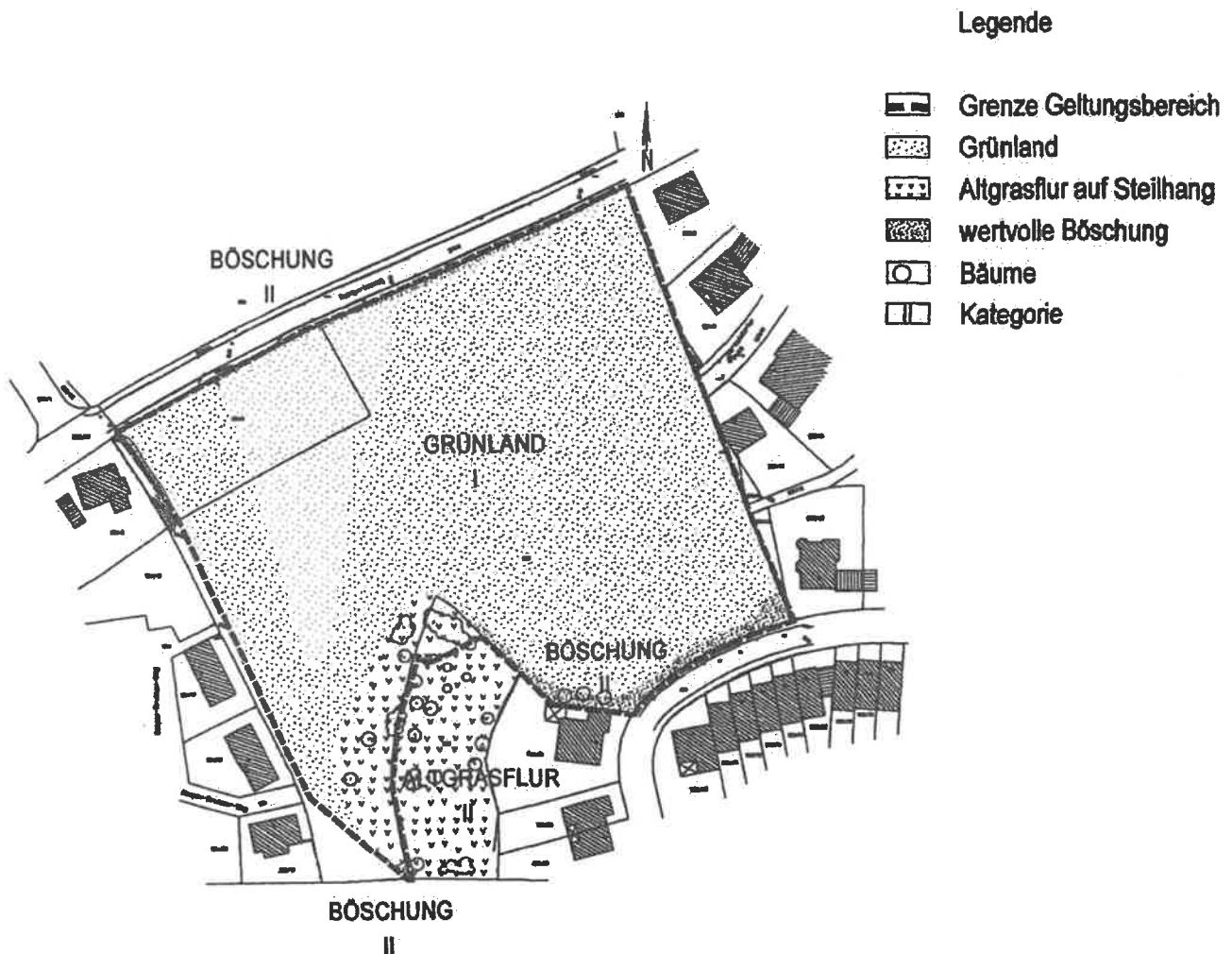
## FAZIT - EINSTUFUNG IN BESTANDSKATEGORIEN -

Aufgrund der jeweils geringen bis mittleren Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild wird die landwirtschaftliche Nutzfläche der Kategorie I oben zugeordnet. Der Bereich des trockenen Hanges wird der Kategorie II oben zugeordnet, die Böschungen und der Gartenausläufer der Kategorie II unten.

Vegetationseinheit im Planungsgebiet	Fläche in m²	Bestandskategorie
Grünland (Mähwiese)	17.935	I
trockener Hang	985	II
Böschungen	432	II
<b>Gesamtfläche</b>	<b>19.352</b>	

Abbildung - Bestandskategorien -

M 1 : 2.000



## 2. Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplanes

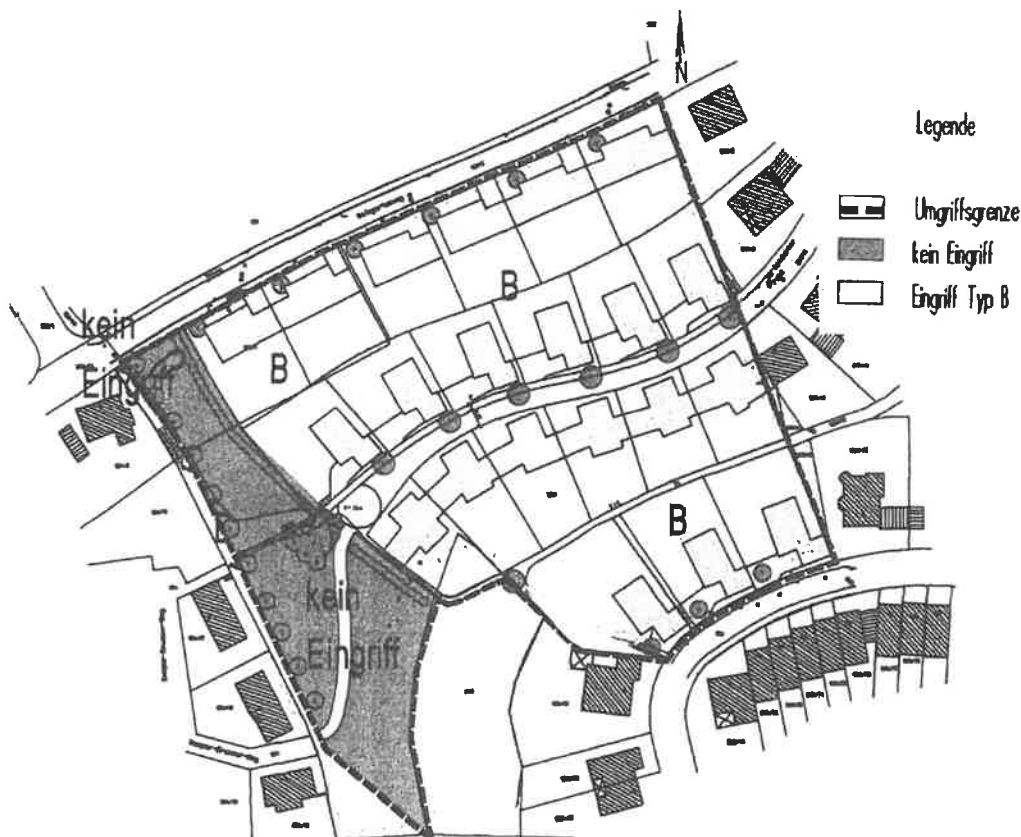
Das Gebiet wird mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut.

Die GRZ liegt mit maximal 0,25 relativ niedrig, womit eine Einstufung der Eingriffsschwere in den Typ B erfolgt. Im südlichen Teil, hin zur Flurnummer 220, erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches um 200 m². Sie ist in diesem Bereich vertretbar, da der an sich wertvolle Hang, der sich auf Fl.Nr. 220 fortsetzt, in dieser Ecke durch die angrenzende Nutzung bereits zu einem geringen Umfang beeinträchtigt ist. In diesem Bereich erfolgt eine Einstufung in die Kategorie B II.

Vegetationseinheit im Planungsgebiet	Eingriffsschwere	Bestandskategorie	mögl. Kompensationsfaktoren
Grünland (Mähwiese)	Typ B	I	0,2 - 0,5
trockener Hang	Typ B	II	0,5 - 0,8
Böschungen	Typ B	II	0,5 - 0,8
<b>Gesamtfläche</b>			

Abbildung - Ermittlung der Eingriffsschwere -

M 1 : 2.000



### 3. Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Durch die Überlagerung der Abbildung "Bestandskategorien" und "Eingriffsschwere" ergeben sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen B I und B II. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben (B I : Faktor 0,2 - 0,5; B II : Faktor 0,5 - 0,8).

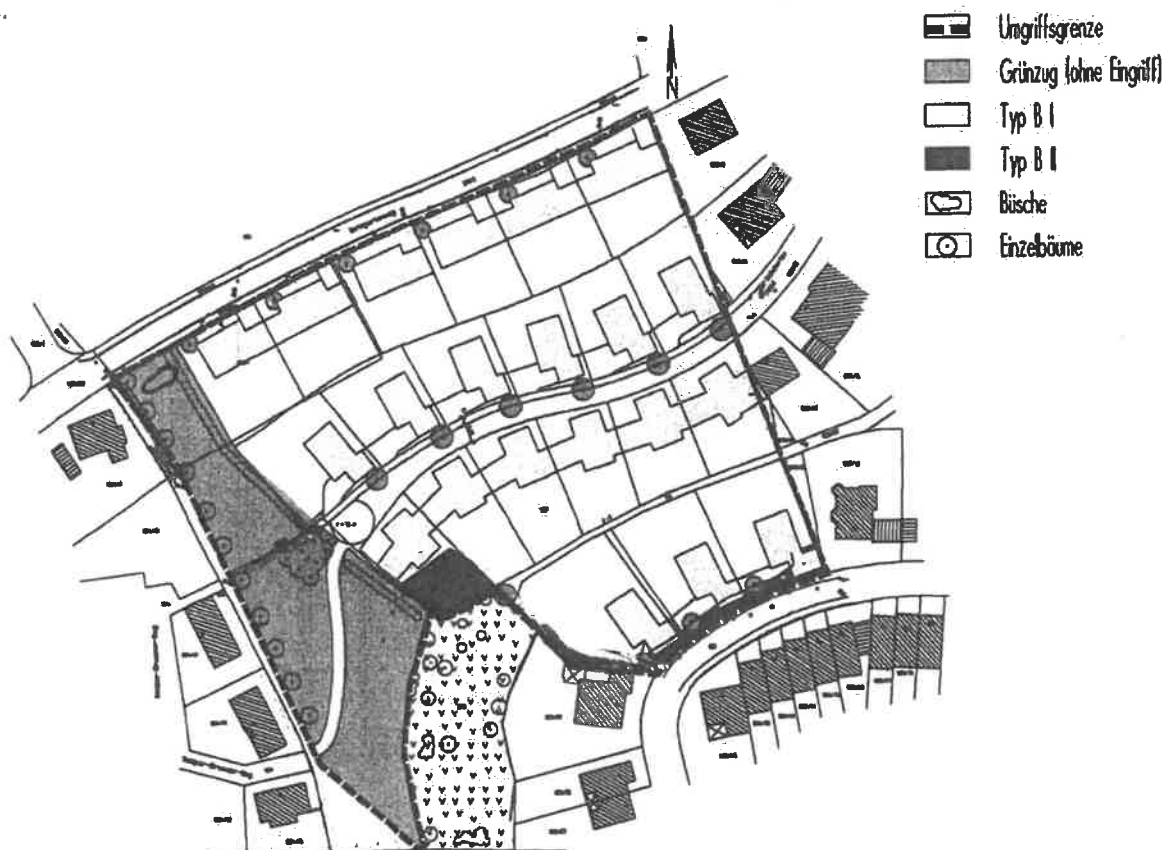
Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die qualitativ hochwertige Planung berücksichtigt. Auf Seite 8 werden die hierzu erforderlichen spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnungsplanung aufgeführt.

Die Kompensationsfaktoren wurden daher für den Typ B I und B II der Bebauung mit dem unteren Wert angenommen. Für das Gebiet des schützenswerten Trockenhangs wurde ein oberer Wert angenommen.

TYP	Art des Eingriffs	Fläche in m²	Faktor	Ergebnis in m²
	Grünzug und Restböschung im Süden (kein Eingriff)	3.449 + 64 = 3.513	--	--
B I	Bebauung, Straßen und Wege (ohne Böschungen und Trockenhang)	15.229	0,2	3.046
B II	Bebauung Böschungen	432	0,5	216
B II	Bebauung Trockenhang	242	0,7	169
Gesamtfläche 19.150 + 202 aus Flächentausch		19.352		
<b>GESAMT BEDARF AUSGLEICHSFLÄCHEN</b>				<b>3.431</b>

Abbildung - Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs -

M 1 : 2.000



Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, die somit den Mindest-Kompensationsfaktor rechtfertigen:

- geringer Versiegelungsgrad durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei privaten und öffentlichen Erschließungsflächen,
- gezielte Versickerung anfallenden Niederschlagswassers in den Privatgrundstücken; hierdurch wird ein Beitrag zur Grundwasseranreicherung geleistet (Näheres regelt ein eigenständiges Gutachten),
- Durchgrünung der Wohnstraßen mit charakteristischen Leitbaumarten,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen im Wohnumfeld:
  - Dauerhafte Begrünung von Pult- und Flachdächern,
  - Fassadenbegrünung an den Garagen,
  - Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.,
  - Eingrünung der Wohnstrassen und Wohnwege,
  - Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie von Wohn- und Nutzgärten,
- Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen durch Anpassung des Baugebietes und insbesondere der Straßentrasse an den natürlichen Geländeverlauf,
- Erhalt und nachhaltige Sicherung der naturschutzfachlich wertvollen Fläche auf der Flurstücksnummer 220, Vermeidung von Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen.
- Pro 250 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, die Auswahl der Arten richtet sich dabei nach den textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan.

#### 4. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf liegt bei 3.431 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich findet im Geltungsbereich statt. Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Schaffung eines Grünzuges am westlichen Rand des Bebauungsgebietes mit Pflanzung heimischer Arten vorgesehen. Im folgenden werden die Teilflächen beschrieben. Das rechnerische Defizit von 17 m<sup>2</sup> wird durch das Zulassen von Sukzession (sh. unten) auf den Kieswegen im Grünzug beglichen. Die durch den Grünzug verlaufende Durchfahrt für das Müllfahrzeug wird dem Gelände angepasst und beispielsweise mittels Spurplatten und Schotterrasen so versickerungsfähig wie möglich gestaltet.

##### Extensive Wiese mit Freizeitnutzung, Baumpflanzungen und Baum-/Strauchhecke:

Diese ist als ein- bis zweischürige Mähwiese ohne Düngung zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren. Es soll sich eine Magerwiese, z.B. eine Salbei-Glatthaferwiese, entwickeln. Es ist eine Freizeitnutzung für Jugendliche und Familien, z.B. als Spiel- und Liegewiese, vorgesehen. Durch die Anlage magerer niedrigwüchsiger Wiesenstandorte und ein differenziertes Mahdregime mit kleinflächigen Bereichen im wegnahen Bereich (ges. max. 800 m<sup>2</sup>), die 3 - 4 mal im Jahr gemäht werden, sind Teilflächen für Ball- und Bewegungsspiele oder als Liegewiese nutzbar.

Ergänzt wird die Wiese durch die Pflanzung einiger Großbäume (Walnuß und Kirsche, Hochstamm, StU 16-18, siehe Grünordnungsplan), die die Fläche strukturieren und raumwirksame Kulissen schaffen. Am Ostrand der Fläche, entlang der Grenze zu den Grundstücken, wird eine Baum-/Strauchhecke aus heimischen Arten gemäß Grünordnungsplan angelegt.

Am Hangfuß, in der Nähe des Weingartenweges, wird eine Mulde modelliert, in der sich Regenwasser sammeln kann und somit ein feucht geprägter Lebensraum entsteht. Die gesamte Fläche wird mit dem Faktor 1,2 anerkannt (Untere Naturschutzbehörde, Herr Gschwendtner).

Grünzug:  $2.434 \text{ m}^2 \times 1,2 = 2.921 \text{ m}^2$

##### Extensive Wiese am Hang und Böschung

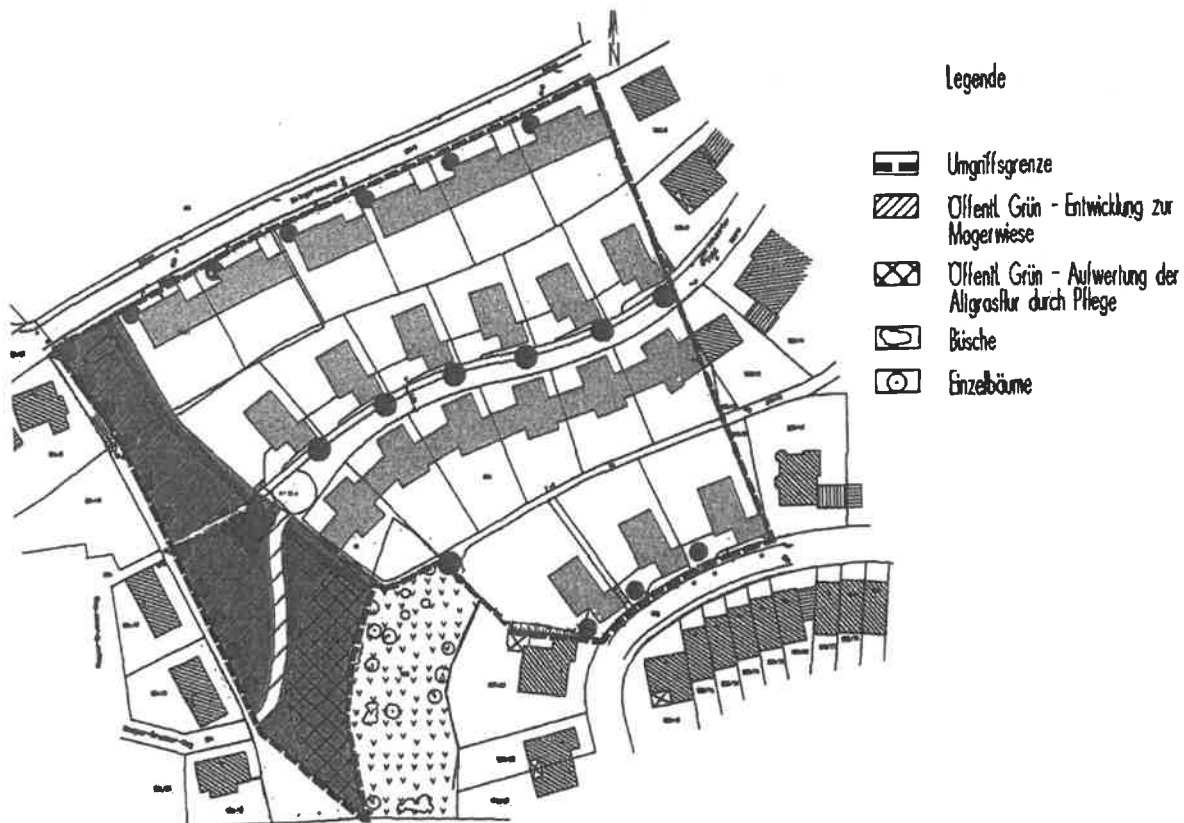
Die bestehende Altgrasflur im Süden des Geltungsbereiches ist ebenfalls als ein- bis zweischürige Mähwiese ohne Düngung zu nutzen, das Mähgut ist abzufahren. (Pflege als extensives Grünland mit 1-2 maliger Mahd ohne Düngung und mit sofortiger Abfuhr des Mähgutes). Nach Möglichkeit sollte die anschließende Flurnummer 220 ebenfalls mitgepflegt werden, da der Hang sich auf der Fläche fortsetzt. Angestrebt wird eine Entwicklung zu einer Magerwiese, z.B. einer Salbei-Glatthaferwiese. Da diese Maßnahme keine echte Flächenaufwertung darstellt, sondern das vorhandene Potenzial zur Geltung gebracht wird, wird diese Fläche mit dem Faktor 0,5 anerkannt (Untere Naturschutzbehörde, Herr Gschwendtner).

Altgrashang und Böschung:  $985 \text{ m}^2 \times 0,5 = 493 \text{ m}^2$

##### Wegeflächen innerhalb der Ausgleichsflächen

Die Wegeflächen sind als Kieswege anzulegen. Die Sukzession zum Trockenstandort ist zuzulassen.

#### Abbildung - Ausgleichskonzept - Ausgleichsflächen innerhalb Geltungsbereich - M 1 : 2.000



Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB ausgefertigt:

Landshut, den 03.03.2023

STADT LANDSHUT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Putz', written over a faint circular stamp.

Putz  
Oberbürgermeister

