

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg – östl. August-Preißer-Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Planungsbegünstigten möchten im vorliegenden Geltungsbereich auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Wohnbebauung realisieren. Eine Teilfläche des Geltungsbereiches ist für die Bebauung eines Kindergartens vorgesehen und wurde bereits an die Stadt Landshut übertragen. Der Standort zeichnet sich durch seine gute Lage, die Nähe zur Innenstadt aus und bietet damit beste Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Lage und Umgebungsbebauung rechtfertigen die moderate Dichte mit der umgebungsangepassten Höhenentwicklung der Gebäude.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet zu zwei Drittel Wohnbauflächen aus (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Mittig von Nord nach Süd verlaufend wird auf rund ein Drittel eine gliedernde und abschirmende Grünfläche und Spielplatz dargestellt. Weiterhin ist für den Bereich nördlich des Felix-Meindl-Wegs von West nach Ost ein „Funkfeld, TV – Umsetzer“ eingezeichnet. In direktem südöstlichem Anschluss an den Geltungsbereich ist eine Abbau- und Auffüllungsfläche, Nachfolgenutzung dargestellt.



2.2 Landschaftsplan

Der wirksame Landschaftsplan der Stadt Landshut zeigt für den eigentlichen Geltungsbereich ebenfalls eine gliedernde und abschirmende Grünfläche und Spielplatz. Weiterhin ist ein „Funkfeld, TV – Umsetzer“ und in direktem südöstlichem Anschluss an den Geltungsbereich eine Abbau- und Auffüllungsfläche, Nachfolgenutzung verzeichnet.



Die verbindliche Bauleitplanung entspricht hierbei den Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung und entwickelt sich aus dieser.

Im vorliegenden Fall wird gemäß dem Beschluss des Bausenats vom 19.05.2017 „im Bebauungsplanverfahren sind die Ziele und Zwecke des Grünzugs explizit mit zu berücksichtigen“ der bisher als 80 m breiter Grünzug dargestellte Nord-Süd- Korridor im Südteil neu interpretiert und in Form von insgesamt fünf „grünen Fingern“ zwischen den Wohnblöcken hindurch geführt und am Südrand mit einer spangenartigen Grünfläche mit Kinderspielplatz gefasst. Insgesamt werden 3.500 m² der privaten Grünflächen mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BauGB für eine öffentliche Durchgängigkeit gewidmet.

Im Norden wird die öffentliche Grünfläche durch eine halböffentliche Grünfläche an der Kindertagesstätte ergänzt.

2.3 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Der 26.898 m² große Geltungsbereich betrifft keinen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Stadt Landshut gewählt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Kommune. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m².
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (16 Seiten) beigelegt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich** für die Eingriffe in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die **Abweichungen** zu den Darstellungen im **Flächennutzungsplan** werden **nachträglich** im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

Beschluss des Bausenats vom 19.05.2017 „Im Bebauungsplanverfahren sind die Ziele und Zwecke des Grünzugs explizit mit zu berücksichtigen.“ Im vorliegenden Fall wird der bisher als 80 m breiter Grünzug dargestellte Nord-Süd- Korridor im Südteil neu interpretiert und in Form von insgesamt fünf „grünen Fingern“ zwischen den Wohnblöcken hindurch geführt und am Südrand mit einer spangenartigen Grünfläche mit Kinderspielplatz gefasst. Insgesamt werden 3.500 m² der privaten Grünflächen mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BauGB für eine öffentliche Durchgängigkeit gewidmet.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Hofberg. Unmittelbar im Westen angrenzend beginnt der Stadtteil Achdorf. Im Norden, Westen und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Östlich begrenzt der August-Preißer-Weg den Geltungsbereich. Der Felix-Meindl-Weg führt durch das Gebiet und sorgt gleichzeitig für die Hapterschließung. Im Nordosten grenzt ein Grünzug an den Geltungsbereich, der durch die Festsetzungen fortgeführt wird. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 26.898 m² und beinhaltet die Flurnummern 224, 224/2 und Teilflächen aus Flurnummer 225/2 und 220/66.

3.2 Geländebeziehungen und Bestandsbebauung

Die Fläche des Geltungsbereichs weist eine gewisse Höhenentwicklung auf. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 462,00 m ü.NN und 482,00 m ü. NN auf der zu bebauenden Fläche.

4. Planungsziele

4.1 Städtebau

Die bestehende, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, soll in ein Wohngebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, hochwertige Wohnstandorte in Innenstadt Nähe zu schaffen und eine geordnete Entwicklung in Anlehnung an die städtebaulichen Strukturen in der Umgebung fortzuführen. Das neue Wohngebiet trägt der derzeit rasanten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landshut und den für die nächsten Jahre prognostizierten weiteren Steigerungen der Einwohnerzahlen Rechnung.

4.2 Grünordnung und Umweltschutz

Gemäß Beschluss des Bausenats vom 19.05.2017 sind im Bebauungsplanverfahren „die Ziele und Zwecke des Grünzugs explizit mit zu berücksichtigen.“

Im vorliegenden Fall wird der bisher als 80 m breiter Grünzug dargestellte Nord-Süd- Korridor im Südteil neu interpretiert und in Form von insgesamt fünf „grünen Fingern“ zwischen den Wohnblöcken hindurch geführt und am Südrand mit einer spangenartigen Grünfläche mit Kinderspielplatz gefasst. Insgesamt werden knapp 3.500 m² der privaten Grünflächen mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BauGB für eine öffentliche Durchgängigkeit gewidmet.

Im Norden wird die öffentliche Grünfläche durch eine halböffentliche Grünfläche an der geplanten Kindertagesstätte mit 475 m² ergänzt.

Wesentlicher Aspekt ist hier ein vielschichtiges Grünkonzept mit einer Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung: Anbindung an die Pfarrfeldstraße im Süden und in den Talraum über den Kaspar-Brummer-Weg im Norden. Für die Funktionsfähigkeit ist hier neben der Wegebefestigung das Freistellen der Fußwegeverbindung, d. h. Zuschneiden und bei Bedarf Entfernen von Gehölzen, im Grünzug im Nordosten erforderlich.

5. Planungskonzept

5.1 Allgemein

Die 3-geschossigen Bauten entlang des Felix-Meindl-Weges bilden mit ihrer giebelständigen Orientierung einen klaren Straßenraum nach Süden. Die Durchblicke zu der im Süden gelegenen Grünspange bleiben durch die Ost-West Orientierung der Baukörper gewahrt.

Eine Anbauzone für Balkone ergänzt das Wohnungsangebot durch attraktive Freiräume.

Die interne Haupteinschließung erfolgt über Fußwege, die auch die Durchgängigkeit des Quartiers und des Grünzuges hin zur Pfarrfeldstraße ermöglichen.

Tiefgaragen, die sich nach Süden hin in die vorhandene Topographie integrieren können die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen aufnehmen. Die Gebäude erhalten begrünte Flachdächer. Durch die Dachbegrünung wird der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert und die Abflussmengen reduziert.

Im Südosten gruppiert sich um einen platzartigen Wendehammer eine Hausgruppe mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Nördlich des Felix-Meindl-Weges entsteht für das Quartier und die umgebende Bebauung zusätzliche Infrastruktur durch einen eingeschossigen Kindergarten. Zwei Einfamilienhäuser/Doppelhäuser ergänzen die Bebauung und schaffen einen Übergang zu den nördlich gelegenen Baustrukturen.

Der im Nordosten anschließende Grünzug wird im Südteil neu interpretiert und in Form von insgesamt fünf „grünen Fingern“ zwischen den Mehrfamilienhäusern hindurchgeführt und am Südrand mit einer spangenartigen Grünfläche mit Kinderspielplatz gefasst.

5.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

5.3 Festsetzungen zur Bebauung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Einzel- bzw. Doppelhäusern wird das Gebiet des Geltungsbereiches als WA dargestellt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Für Balkone sind durch Einschrieb in die Planzeichnung Anbauzonen festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung nimmt die Höhenentwicklung sowie die bauliche Dichte der unmittelbaren Umgebung auf. Im Planungsgebiet sind maximal zwei- bis dreigeschossige Baukörper möglich.

Zulässige Traufwandhöhen und die Höhenlage werden entsprechend den Festsetzungen durch Schnitte definiert.

5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend der entwickelten städtebaulichen Konzeption werden überbaubare Flächen durch Baugrenzen begrenzt. Dabei werden in Teilbereichen auch unterschiedliche Flächen der Geschosse definiert. In den Anbauzonen werden Balkone zugelassen.

5.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, Geschosszahlen und Wandhöhen sind Lage und Höhenentwicklung der Baukörper definiert.

5.4 Gestaltfestsetzungen

Alle Gebäude erhalten Flachdächer mit extensiver Begrünung. Solaranlagen dürfen nur geringfügig über die Attika ragen und müssen einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten einhalten. Es wird dadurch sichergestellt, dass keine optische Beeinträchtigung eintritt. Gedeckte Balkone und Terrassenbereiche bieten hohe Qualität zum Aufenthalt im Freien, gliedern die Baukörper und machen die Wohnungen außen ablesbar

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

In der Südhälfte wird die Grüngliederung durch halböffentliche grüne Finger mit Kleinbäumen zwischen den Zeilenbaukörpern im Quartier vorgesehen und im Südosten durch eine breite Grünspange mit Kinderspielplatz gefasst. Hier erfolgt eine Gewährleistung der öffentlichen Zugänglichkeit durch eine Sicherung mittels Dienstbarkeit (3.447 m² Grünfläche und 835 m² Wege). Eine öffentliche Wegeanbindung nach Süden zum Pfarrfeldweg wird in die Planung einbezogen.

Die bestehenden fünf Bäume am Felix-Meindl-Weg, vier Walnuss-Bäume und eine Esche, werden erhalten und aufgeastet und durch weitere 15 Großbäume im öffentlichen Straßenraum ergänzt.

Der öffentliche Wertstoff-Containerstandort wird nach Osten, weiterhin südlich der Straße, verlagert und dort mit dem erforderlichen Sammelplatz für den Hausmüll der Wohnstichstraße verbunden.

Insgesamt werden 80 Neupflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, hiervon 44 Großbäume und 36 Klein- bzw. Obstbäume. Ein Großbaum im Süden, auch ein Walnuss-Baum an der Ecke des Fußweges zum Pfarrfeldweg, ist grenzständig bereits vorhanden.

Für die neu zu pflanzenden Großbäume in den nicht unterbauten Bereichen sind mindestens 8 m² große Baumscheiben mit mindestens 100 cm Substratstärke vorzusehen.

Zusätzlich wird auf den Tiefgaragen zur Gliederung und Durchgrünung die an der Gebäudegeometrie orientierte Pflanzung von Kleinbäumen vorgesehen. Für diese neu zu pflanzenden Bäume sind mindestens 8 m² große Baumscheiben (gerechnet ohne Einfassungen) vorzusehen: Die notwendige Substrattiefe von 80 cm kann auf der Tiefgarage auch durch Einfassungen aus Betonstein oder durch Aufwölbungen in den Grünflächen hergestellt werden.

Die Arten für Baumpflanzungen und Kletterpflanzen sind der Artenliste auf dem Plan zu entnehmen. Dies gilt auch für Ersatzpflanzungen nach Sturmschäden oder Schädlingsbefall.

Die privaten Grünflächen tragen wesentlich zur Durchgrünung des Quartiers bei und erhöhen die Wohn- und Freiraumqualität. Sie sind als für die Bewohner nutzbare Rasenflächen sowie artenreiche Wiesenflächen auszubilden. In geringem Umfang, vor allem zu den Baukörpern hin, sind untergeordnet abschirmende und strukturierende Pflanzungen mit Sträuchern möglich. Stauden- und Bodendecker-Pflanzungen sind nur in den privaten Gartenbereichen gemäß Planzeichen 5.4 gekennzeichneten „privaten Grünfläche – Gartenzone“ einsetzbar. Hier sind auch ausnahmsweise Schnitthecken bis zu 1,0 m Höhe als Einfriedungen zulässig. Somit werden in geeigneten Bereichen wohnungsnahe Abschnitte zur Nutzung durch die Erdgeschosswohnungen zugelassen.

An den Nebengebäuden ist zur Durchgrünung und Erhöhung der mit Vegetation bedeckten Flächen im Bereich der angrenzenden privaten Grünflächen eine Fassadenbegrünung durchzuführen. Zu diesem Zweck ist an den belagsabgewandten Fassadenseiten je laufendem Meter eine Kletterpflanze gemäß Artenliste zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

5.6 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Bestandteil der Begründung und zeigen die Abwägungsgrundlagen auf 16 Seiten auf, einschließlich einer Tabelle mit Beschreibung sämtlicher vor Ort aufgemessener Baumstandorte sowie der als Anlage beigefügten Skizze Bestandssituation M 1 : 1000.

6 Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts 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.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf der Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund

des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere dass für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Felix-Meindl-Weg und eine neue Stichstraße mit Wendehammer. Das Quartiersinnere wird über einen privaten Fußweg verbunden und es entsteht eine Durchwegung entlang des fingerförmigen Grünzuges. Die Fläche wird durch Dienstbarkeit gesichert und wird durch den anschließenden öffentlichen Weg im Süden Richtung Pfarrfeldstraße weitergeführt.

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz an den ÖPNV angeschlossen.

7.2 Technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut.

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

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.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind in den dafür vorgesehenen Nebenanlagen untergebracht und sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abstellflächen zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (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.

Private (Nahversorgung, Banken, Allgemeinarzt) und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindergarten etc.) sind in der näheren Umgebung vorhanden.

7.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehruzufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehruzufahrt (hier: öffentliche Verkehrsflächen) zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50 m.

8 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind in den Tiefgaragen untergebracht. Entlang des Felix-Meindl-Weges gibt es ausreichend öffentliche Stellplätze.

Mit diesen Festsetzungen wurde den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rechnung getragen. Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Fahrradstellplätze können in den ebenerdig zugänglichen Tiefgaragen/Untergeschossen untergebracht werden.

9 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. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 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.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. 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. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m 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.

11 Fundmunition und Altlasten

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Fundmunition vorhanden ist. Die historische Recherche hat hierfür keine Anzeichen ergeben.

12 Sozialer Wohnungsbau

Insgesamt entsteht in dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich 10.514 m² Geschossfläche. Die zwei Mehrfamilienhäuser im Südwesten mit einer Geschossfläche von 2.088 m² sind entsprechend der Richtlinie der Stadt Landshut so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

14 Auswirkungen der Planung

Insgesamt sollen im Planungsgebiet 9 Mehrfamilienhäuser mit ca. 109 Wohnungen, 6 Reihenhäuser sowie 2 Einzel bzw. Doppelhäuser neu entstehen. Bei einer Belegung mit durchschnittlich drei Personen je Haushalt ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 357 Personen zu rechnen.

15 Flächenbilanz

			m ²	
Geltungsbereich			26.898	
Private Flächen				
Private Grünfläche, nicht eingezäunt			10.588	
Private Grünfläche, unterbaut			2.940	
Grundfläche Gebäude			5.045	
Grundfläche Anbauzonen			278	
Private Grünfläche, Gartenfläche			1.184	
Private Verkehrswege			2.692	
Private Flächen Gesamt			22.727	
Öffentliche Flächen				
Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche			1.113	
Öffentliche Grünfläche			170	
Öffentliche Strassenfläche			1.154	
Öffentlicher Gehweg			835	
Öffentliche Verkehrsfläche, bes. Zweckbestimmung			643	
Wertstoff/Müll			121	
Öffentliche Stellplätze			135	
Öffentliche Flächen Gesamt			4.171	
Öffentliche + private Flächen Gesamt			26.898	
Berechnung GRZ 1				
Grundfläche Gebäude			5.045	
Grundfläche Anbauzonen			278	
			5.323	
Private Flächen Gesamt			22.703	
GRZ 1			0,2	
Berechnung GRZ 2				
Grundfläche Gebäude			5.045	
Grundfläche Anbauzone			278	
Grundfläche unterbaute Flächen			2.940	
Grundfläche Wege versiegelt / Zufahrten			2.692	
			10.955	
Private Flächen Gesamt			22.727	
GRZ 2			0,5	
Berechnung GFZ				
Geschossfläche Gesamt			13.635	
Private Flächen Gesamt			22.727	
GFZ			0,6	

16. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den _____.2019
STADT LANDSHUT

Landshut, den _____.2019
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Anlagen:

- Artenliste für Gehölzpflanzungen
- Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (26 Seiten) einschließlich Tabelle Baumstandorte sowie Skizze Bestandssituation M 1 : 500 und Skizze „Auswirkungen der Planung“ M 1 : 500 und worst-case-Betrachtung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

ARTENLISTE – AUSWAHL FÜR WEITERE GEHÖLZPFLANZUNGEN IN DEN GRÜNFLÄCHEN

Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m) Pflanzqualität StU 16-18

Botanischer Name	Deutscher Name	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Castanea sativa	Ess-Kastanie	<i>regional nicht natürlich vorkommend</i>
Fagus sylvatica	Rot-Buche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Ulmus spec.	Ulme in Sorten	

Bäume 2. und 3. Ordnung (mittlere und kleine Bäume 5 – 20 m) Pflanzqualität StU 16-18

Botanischer Name	Deutscher Name	
Acer campestre	Feld-Ahorn	2. Ordnung
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	2. Ordnung bis 1. Ordnung
Alnus incana	Grau-Erle	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holz-Apfel	3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel	3. Ordnung (zur Römerzeit eingeführt)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche	3. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	2. Ordnung
Salix caprea	Sal-Weide	3. Ordnung
Salix daphnoides	Reif-Weide	3. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	3. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

Obstbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium subsp.	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Frangula alnus *	Faulbaum *
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche *
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere

Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

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

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Forsythia europea *	Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch
Spiraea spec.	Spiersstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelie

Gehölze für Schnitthecken geeignet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Selbstklimmer

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Pharthenocissus quinquefolia *	Selbstkletternde Jungfernrebe *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitzige Jungfernrebe *

Gerüstkletterer

Botanischer Name	Deutscher Name
Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.