Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
- Einfacher Bebauungsplan -

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

1. Allgemeines

Städtebauliches Ziel im Planungsgebiet ist die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur, die geprägt ist vom engen oberen Hagrainer Tal und den angrenzenden, teilweise steilen Hanglagen, unter Ermöglichung von maßvoller Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur. Dabei sollen die noch unbebauten, teilweise geschützten und schwierig zu erschließenden Hangbereiche von Bebauung freigehalten werden.
Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass derzeit im oberen Hagrainer Tal eine rege Bautätigkeit zu beobachten ist. Ohne eine planungsrechtliche Regulierung künftiger Vorhaben besteht die Gefahr, dass hier eine Verdichtung eintritt, die die topographisch bedingten Kapazitäten des Planungsgebietes, insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der Erhaltung der vorhandenen naturschutzfachlich geschützten Bereiche, übersteigt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist von Süden in das Planungsgebiet eingreifend (v.a. im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat)“, siehe Punkt 3.3) das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 „Stadtnahes Hügelland“ aus. Der regionale Grünzug Nr. 4 „Salzdorfer Tal und angrenzendes Hügelland“ liegt ebenfalls südlich des Planungsgebietes, allerdings mit einen größeren Abstand.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Bereiche entlang der Hagrainer Straße und der Filsermayrstraße sowie die unmittelbar angrenzenden Hangbereiche als Wohnbauflächen dar. In einem Teilbereich, etwa zwischen den Hausnummern Hagrainer Straße 51 bis 63, erstrecken sich die Wohnbauflächen den nördlichen Hang hinauf bis zu dem den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzenden Seitenarm der Straße Moniberg. Zudem sind die Flächen im Bereich der privaten, in südöstlicher Richtung von der Filsermayrstraße abzweigenden Privatstraße als Wohnbauflächen dargestellt.
Die südlich an die Wohnbauflächen angrenzenden Hangbereiche sind überwiegend als gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich zudem eine Waldfläche. Diese ist, wie die nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen, Teil des Landschaftsschutzgebietes „Tal Josaphat“. Der westliche und überwiegend der östliche Teil des Hanges zum Moniberg hin sind ebenfalls als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Im östlichen Teil ist ein Bereich als Waldfläche in den Flächennutzungsplan integriert. Ein Großteil dieser Flächen befindet sich innerhalb von bestehenden Landschaftsbestandteilen.
Ganz im Westen schließt der Geltungsbereich zu einer bestehenden Hauptverkehrsstraße (Hagrainer Straße) ab.
Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Punkt 4.2.2). Dementsprechend gelten diesbezüglich weiterhin die Regelungen des § 34 BauGB. Der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Bereich des Planungsgebietes ist als faktisches allgemeines Wohngebiet mit Tendenz zum reinen Wohngebiet anzusehen. Der Bebauungsplan wird somit, auch im Hinblick auf die Begrenzung der überbaubaren Flächen, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Wohnbauflächen als Siedlungsflächen dar. Aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurden die Darstellungen der Hauptverkehrsstraße, der Waldflächen sowie des Landschaftsschutzgebietes und der Landschaftsbestandteile.
Im südlichen Hangbereich ist der Teil der gliedernden und abschirmenden Grünflächen, der im Landschaftsschutzgebiet „Tal Josaphat“ liegt, als geplant dargestellt. Die übrigen dortigen Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan sind überwiegend landschafts- und ortsbildprägende Gehölze, nur ein kleiner Teil ist eine bestehende Grünfläche. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes finden sich noch Darstellungen für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente (2 Stk.) sowie von Bewirtschaftungsregelungen (ebenfalls 2 Stk.). Zudem sind in diesem Bereich auch die Biotope Nrn. 81 (gemäß zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung aktueller Biotopkartierung: LA-0081-002) und 132 (LA-132-001) zu finden. Das mittig im südlichen Hangbereich in einem Einschnitt (siehe Punkt 3.2) liegende landschafts- und ortsbildprägende Gehölz beinhaltet das Biotop Nr. 133 (LA-0133-001).
Der westliche Teil des nördlichen Hangbereiches ist überwiegend als bestehende gliedernde und abschirmende Grünfläche übernommen, nur ein kleiner Teil wird als landschafts- und ortsbildprägendes Gehölz dargestellt. Dort vorhanden sind auch eine Darstellung für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente sowie eine Darstellung für eine Bewirtschaftungsregelung. Das Biotop Nr. 130 (LA-130-001) umfasst den größten Teil der Grünfläche.
Im östlichen Teil des nördlichen Hangbereiches ist, neben der Darstellung als Waldfläche, der größere Teil der Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan als bestehend dargestellt. Die restliche Fläche stellt ein landschafts- und ortsbildprägendes Gehölz dar. Weiterhin finden sich neben einer Darstellung für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente fünf Darstellungen zu Bewirtschaftungsregelungen und eine zu Nutzungsregelungen. Die Biotope Nrn. 139 (LA-0139-001) und 140 (LA-0140-001, LA-0140-002, LA-0141-001) decken einen großen Teil dieses Hangbereiches ab. Direkt an der Hagrainer Straße liegt im Osten des Geltungsbereiches das Biotop Nr. 138 (LA-0138-001).

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Das Planungsgebiet ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung (Bestandsbeschreibung siehe Punkt 3.2) ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur zulässigen Grund- oder Geschossfläche getroffen werden (siehe Punkt 4.2.3) und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Daher sind im Planungsgebiet auch weiterhin keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Wie bereits erwähnt, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche getroffen. Da auch keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen wird, liegt ein einfacher Bebauungsplan vor (siehe Punkt 4.1). Die zulässige Grundfläche richtet sich somit wie bisher nach § 34 BauGB; es ergibt sich somit keine diesbezügliche Änderung und dementsprechend auch kein zusätzlicher Eingriff durch den Bebauungsplan. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im oberen Hagrainer Tal inkl. der angrenzenden Hangbereiche in den Stadtteilen Peter und Paul sowie Berg und umfasst 180.312m². Es wird begrenzt durch das Landschaftsschutzgebiet im Tal Josaphat und die östlich angrenzenden Feldfluren im Süden, von den Oberkanten des Hanges zum Moniberg hin im Norden, wobei in einem Teilabschnitt ein Seitenarm der Straße Moniberg die Geltungsbereichsgrenze markiert, sowie der unteren Hagrainer Straße und der Filsermayrstraße im Westen.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die topographische Situation im Geltungsbereich ist als stark hügelig anzusehen. Es sind im Wesentlichen drei Bereiche zu unterscheiden.
Im Geltungsbereich etwa mittig gelegen verläuft das obere Hagrainer Tal, ein schmaler Einschnitt, von West nach Ost ansteigend. Das westliche Ende des im Geltungsbereich befindlichen Talraumes weist eine Höhenlage von ca. 410m üNN auf. Der westliche Teil des Tals, der leicht in Richtung Norden ausgedreht ist, endet mit einem Knick nach Südosten etwa nach 400m auf einer Höhe von ca. 420m üNN. In diesem Abschnitt wird der eigentliche Talraum nur von der Straße gebildet, unmittelbar südlich und nördlich steigt das Gelände teilweise stark an. Beide Hangseiten sind bebaut, teilweise auch in mehreren Reihen von der Straße aus gesehen, die von Stichstraßen erschlossen werden.
Der östliche Teil des oberen Hagrainer Tals ist breiter ausgebildet. Der Hang auf der Südseite weist auch nur eine mäßige Steigung auf, während der Nordhang steil ansteigt. Hier beschränkt sich die Bebauung größtenteils auf den Talbereich; Hangbebauung ist nur in geringem Ausmaß vorhanden. Die Höhe des Talraumes am östlichen Ende des Geltungsbereiches,

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

das gleichzeitig auch die Grenze der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft markiert, liegt bei ca. 455m üNN.
Die westliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich im Talraum des Tal Josaphat, das am Übergang vom unteren in das obere Hagrainer Tal von diesem abzweigt. Dieses verläuft von Norden nach Süden ansteigend und weist innerhalb des Planungsgebietes eine Höhenlage von ca. 410m üNN bis ca. 426m üNN auf.
Der zweite Teilbereich innerhalb des Planungsgebietes ist der südlich an den Talraum angrenzende Hang. Dieser steigt im Bereich des Tal Josaphat und im westlichen Teil des oberen Hagrainer Tales zuerst mäßig und dann steil bis auf eine Höhe von ca. 440m bis 450m üNN an. Der mäßig steile Bereich ist durchgehend bebaut, es ist aber teilweise auch Bebauung im sehr steilen Terrain zu finden. Weiter oben, schon außerhalb des Geltungsbereiches, flacht der Hang deutlich ab.
Der südliche Hang im östlichen Teil des oberen Hagrainer Tals, vom westlichen Teil abgetrennt durch einen vom Talraum etwa in Höhe des o.g. Knicks nach Süden abzweigenden Einschnitt, weist nur eine leichte bis mäßige, relativ gleichmäßige Steigung auf. Dieser Hangbereich ist größtenteils unbebaut.
Den dritten Teilbereich im Planungsgebiet bildet der nördliche Hangbereich hin zum Moniberg. Dieser Hang ist von West nach Ost durchgehend steil und zieht sich vom Talraum bis in eine Höhe von ca. 460m bis 470m üNN, ganz im Osten auch bis ca. 480m üNN, bevor er deutlich abflacht. Dieser Hangbereich ist im westlichen Abschnitt zu großen Teilen bebaut; im östlichen Hangbereich findet sich dagegen nur noch vereinzelt Bebauung.

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens analysiert, und zwar nach den Kriterien Art der Nutzung, bebaute Grundfläche (Hauptgebäude), Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, Dachform und -neigung sowie maximale Wandhöhe.
Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich ein einheitliches Bild. Die vorhandene Bebauung ist ausschließlich dem Wohnen gewidmet. Einige der Gebäude weisen Arbeits- oder Werkstatträume auf, wobei die bestehenden Baugenehmigungen keine gewerbliche Nutzung dieser Räume implizieren. Dementsprechend ist, den Kriterien der BauNVO folgend, das Planungsgebiet als faktisches allgemeines Wohngebiet mit Tendenz zum reinen Wohngebiet anzusehen.
Bei der Grundfläche der bestehenden (Haupt-)Gebäude ergibt sich ein differenzierteres Bild. Diese bewegt sich entsprechend den Ermittlungen auf Basis der digitalen Flurkarten in einem Bereich von ca. 57m² bis ca. 413m². Die meisten Gebäude (57 Stk.) weisen zwar eine Grundfläche von 100m² bis 200m² auf, trotzdem ist keinerlei Tendenz für eine einigermaßen einheitliche oder gleichmäßige Gebäudekubatur im Planungsgebiet zu erkennen.
Die Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich bewegt sich zwischen eins und drei. Hierbei ist aber zu beachten, dass zum einen die Lage im Hang und zum anderen die Ausformulierung der Dachbereiche (siehe unten) regelmäßig dazu führt, dass tatsächlich vorhandene und auch sichtbare Geschosse baurechtlich nicht als Vollgeschosse zu werten sind. Der überwiegende Teil der Bebauung verfügt über zwei Vollgeschosse, drei Vollgeschosse sind in 10 Fällen vorhanden, ein Vollgeschoss in 21 Fällen.
Bezüglich der im Planungsgebiet vorhandenen Bauweise ergibt sich ein durchaus einheitliches Bild. Es ist fast ausschließlich offene Bauweise vorhanden, und hier überwiegend die Form des Einzelhauses. Zusätzlich gibt es neun Doppelhäuser (18 Doppelhaushälften). Eine abweichende Bauweise ist in drei Fällen vorhanden, wobei es sich bei den Gebäuden Hagrainer Straße 31 und 31a eigentlich um zwei Doppelhaushälften handelt. Der Doppelhauscharakter wurde aber durch nachträgliche Anbauten an die Hs.Nr. 31 soweit in Mitleidenschaft gezogen, als dass die beiden Hausnummern nun der abweichenden Bauweise zuzurechnen sind. Das dritte Gebäude mit abweichender Bauweise (Hagrainer Straße 63a) zeichnet sich durch einseitige Grenzbebauung aus. Bei den Gebäuden mit offener Bauweise gibt es zudem einen Fall (Hagrainer Straße 60), der sich durch eine rückwärtige Grenzbebauung auszeichnet. Es ist aber zu konstatieren, dass – außer bei den beiden gerade genannten Fällen – die Gebäude im Geltungsbereich Grenzabstände einhalten. Die bis 31.01.2021 gültigen Regelungen des Art. 6 BayBO wurden im Planungsgebiet angewandt.

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Auch bei der im baulichen Bestand vorhandenen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ergibt sich ein sehr einheitliches Bild. Die Gebäude weisen meist eine, gelegentlich zwei Wohneinheiten auf. Im gesamten Planungsgebiet gibt es nur einen Fall mit mehr als zwei Wohneinheiten: die Hagrainer Straße 51 weist gleich sechs Wohneinheiten auf. Einen zweiten Fall für ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten gibt es unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches bei der Hagrainer Straße 68. Dieses Gebäude liegt aber im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“.
Differenziert zeigt sich das Bild im Hinblick auf die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen. Am häufigsten sind im Geltungsbereich Satteldächer zu finden (73 Fälle), gefolgt von Flachdächern. Daneben finden sich auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer sowie Kombinationen aus Sattel- mit Pultdächern. Die Dachneigungen der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer bewegen sich zwischen 10° und 53°; die Neigungen der vorhandenen Pultdächer nähern sich teilweise bis an die Grenze des Flachdaches an und erreichen in einem Fall sogar 3°. Die vorhandenen Pultdächer sind mit max. 18° Neigung eher flach, während bei den anderen Formen des geneigten Daches keine Schwerpunktbildung bei den vorhandenen Dachneigungen abzulesen ist. Teilweise finden sich an einem Gebäude auch unterschiedliche Neigungen einer Dachform.
Analysiert wurden auch die Wandhöhen der einzelnen Gebäude. Aufgrund der teilweise starken Hangneigungen und der damit einhergehenden großen Unterschiede der Wandhöhe nur an einzelnen Gebäuden sowie der großen Unterschiede bei den Baukörperkubaturen im Planungsgebiet wurde für jedes Gebäude die Maximalwandhöhe ermittelt, da diese städtebaulich am deutlichsten wahrnehmbar ist. Hier zeigt sich ebenfalls ein äußerst heterogenes Bild. Die maximalen Wandhöhen schwanken zwischen ca. 3,00m und ca. 10,00m ab OK Gelände. Eine Tendenz für einen bestimmten Bereich häufiger vorkommende Maximalwandhöhen ist nicht ablesbar.
Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass im Planungsgebiet eine sehr differenzierte Struktur von Baukörpern vorhanden ist, die ihre größte Einheitlichkeit in den Bereichen Art der Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten und Bauweise aufweisen.

Dem Klimagutachten des DWD für die Stadt Landshut aus dem Jahr 1996 und den Ausführungen des ABSP aus dem Jahr 1998 lässt sich folgendes entnehmen:
„Insbesondere die südlich der Hagrainer Str. liegenden geneigten Acker- und Grünfläche sind ein Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt zur Hagrainer Straße hin ab. Im Hagrainer Tal sind Hindernisse in Form von Gebäuden vorhanden. Es kommt deshalb im Talboden zum Anstau der Kaltluft. Die Kaltluftströme sind jedoch so stark, dass die Hindernisse im Talraum überströmt werden. Das Tal als Ventilationsbahn mit hoher Bedeutung führt Talabwinde bis zur Talmündung.“
Seit den Untersuchungen im Rahmen des Klimagutachtens hat sich durch weitere Bebauung und damit Schaffung weiterer Hindernisse für abfließende Kaltluft und Talabwinde die oben beschriebene Situation im Plangebiet verschlechtert.

Die Erschließung der im Planungsgebiet vorhandenen Bebauung ist ebenfalls eher differenziert zu betrachten. Der größte Teil der Gebäude kann direkt von der Hagrainer Straße, der Filsermayrstraße oder einem Seitenarm der Straße Moniberg, die allesamt öffentliche Verkehrsflächen sind, aus angefahren werden. Von diesen Straßen zweigen aber einige Stichwege, die überwiegend privat sowie jeweils in einem Fall öffentlich und als Eigentümerweg gewidmet sind, ab, die mit teilweise sehr steiler Trassenführung die Hangbereiche erschließen. Vom Seitenarm der Straße Moniberg zweigt ein Privatweg zur Erschließung von vier Parzellen ab. Der westliche Hangbereich zum Moniberg hin wird von der Hagrainer Straße mit zwei Privatwegen, einem Eigentümerweg und einer öffentlichen Stichstraße erschlossen; auf diese Zuwegung sind 23 Parzellen angewiesen. Im Osten des Geltungsbereiches zweigt ein Privatweg nach Norden ab, der drei Parzellen, die sich noch im Talraum befinden, erschließt. Zudem zweigen von der Hagrainer Straße nach Süden zwei private Verkehrsflächen ab: eine im westlichen Teil den dort steilen Hang hinauf für sechs Parzellen (davon drei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“) und eine ganz im Osten im Tal-

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

bereich für zwei Parzellen. Eine von der Filsermayrstraße ausgehende private Stichstraße erschließt vier Gebäude am Hang, zwei weitere sind über den Fußweg, der von der Filsermayrstraße ausgehend das Tal Josaphat entlang läuft, erreichbar. Im nördlichen Hangbereich des oberen Hagrainer Tales sind zudem einige Parzellen als klassische Hinterliegergrundstücke anzusehen, die über eine eigene Stichzufahrt, in drei Fällen auch nur über eine Treppe zu erreichen sind.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet weist vor allem in den Hangbereichen eine teilweise hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Der nördlich des oberen Hagrainer Tales gelegene Hang zum Moniberg hin ist abseits der vorhandenen Bebauung inkl. Gärten überwiegend stark bewaldet. Im Süden zeigt sich demgegenüber bei der vorhandenen Vegetation ein differenziertes Bild. Im Bereich Tal Josaphat ist der obere, steile Teil des Hangs bewaldet, während der untere, etwas flachere Abschnitt aus einer Grünfläche, die mit einer Reihe von Einzelbäumen bestanden ist, besteht. Der Südhang im westlichen Teil des oberen Hagrainer Tales befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Planungsgebietes in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nrn. 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“ und 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“. Hier ist ein Wechsel aus bewaldeten sowie landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen vorhanden. Die flachen Hangbereiche im Südosten des Geltungsbereiches werden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Zwischendrin befindet sich der in Punkt 3.2 bereits genannte Einschnitt, der bewaldet ist.

Aufgrund der vorhandenen Vegetation befinden sich gemäß der zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung gültigen Biotopkartierung diverse Biotope im und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Im Einzelnen sind dies folgende:

- LA-0081-002: Buchenwald und Laubmischwald,
- LA-0132-001: extensiv genutzte Schafweide an der Hangkante östlich der Filsermayrstraße (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches),
- LA-0133-001: bis ca. 6 m tief eingeschnittener Hohlweg mit gut strukturiertem Gehölzbestand (teilweise außerhalb),
- LA-0134: Magerwiese auf südwestorientierter Böschung (außerhalb),
- LA-0137-001: Eichengruppe am Vogelherd und Laubgehölzbestand mit geringem Koniferenanteil auf süd-exponiertem Hang mit unterschiedlicher Altersstufung (außerhalb),
- LA-0137-002: Eichengruppe am Vogelherd und Laubgehölzbestand mit geringem Koniferenanteil auf süd-exponiertem Hang mit unterschiedlicher Altersstufung (außerhalb),
- LA-0138-001: schöne zweistämmige Eiche "Am Vogelherd",
- LA-0139-001: ehemaliger Obstgarten mit alten Obstbäumen und dichtem, spontanem Gehölzaufwuchs und nitrophiler Krautschicht,
- LA-0140-001: verschiedene Wiesen- und Trockenstandorte an südwestexponiertem Hang am Moniberg,
- LA-0140-002: verschiedene Wiesen- und Trockenstandorte an südwestexponiertem Hang am Moniberg,
- LA-0141-001: dichter, strukturreicher Gehölzbestand auf südwestexponiertem Hang mit bewegtem Mikrorelief (teilweise außerhalb),
- LA-0130-001: Gehölzbestände und verbuschende Obstwiesen mit dazwischenliegenden Ruderalfluren und extensiven Mähwiesen (teilweise außerhalb),

In diese Aufstellung sind auch gesetzlich geschützte Biotope integriert, jedoch nicht abgegrenzt. Die Biotope sind als Hinweis in den Bebauungsplan integriert. Da die gegenständliche Biotopkartierung über 30 Jahre alt ist, wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine Vegetationsaufnahme mit Erfassung der wertbestimmenden und geschützten Pflanzenarten erforderlich, insbesondere die Abgrenzung der Biotoptypen und gesetzlich geschützten Biotope. Dementsprechend ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits eine Neukartierung geplant gewesen. Mit der Fertigstellung ist bis 2025 zu rechnen.

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Landshut wird das Tertiärhügelland im Süden und Südosten des Stadtgebietes mit hauptsächlich nach Westen und Süden ausgerichteten Steilhängen und dem verzweigten Talnetz bzw. den asymmetrischen Taiquerschnitten näher beschrieben.
Das Hagrainer Tai ist aus heutiger Sicht Teil einer „historisch gewachsenen Kulturlandschaft“ (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG). An der durch das besagte Tal verlaufenden Hagrainer Straße, deren Bestand bis in die Zeit vor der Stadtgründung im Jahr 1204 nachgewiesen ist, hat sich im Laufe der Jahrhunderte, vermehrt ab den 1930er Jahren, eine gehäufte Bebauung entwickelt, die heute überwiegend aus Einfamilienhäusern mit vergleichsweise großzügig dimensionierten Hausgärten besteht. Ursprünglich handelt es sich um ein nur spärlich bebautes Gebiet mit überwiegend land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. In vergangenen Jahrhunderten wurde dort sogar Weinbau betrieben.
Im hier gegenständlichen Gebiet handelt sich bei den unbebauten Flächen um einen Biotopkomplex aus naturnahen und strukturreichen Gehölzbeständen, Gebüschen, verwilderten Obstwiesen, Magerstandorten, extensiven Wiesen und Einzelbäumen am Südhang des Monibergs und des Höglbergs. Die privaten Grundstücke und Wegeflächen sind zum Teil naturnah bzw. naturnah gärtnerisch genutzt und werden teilweise von den kartierten Biotopen überlagert oder stehen im engen räumlichen Zusammenhang zu den angrenzenden kartierten Biotopen bzw. den nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen. Es handelt sich deshalb dabei um einen für das Stadtgebiet einzigartigen Biotopkomplex.
Die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit begründet sich auf die Bedeutung des Lebensraumes für die an diese besonderen Standorte gebundenen seltenen Tier- und Pflanzenarten sowie als Verbundelement im städtischen Biotopverbundsystem zwischen den Biotopen im Tertiären Hügelland und den Isarhangleiten und als Gliederungselement im Orts- und Landschaftsbild des Monibergs und des Höglbergs.
Ein weiterer Punkt dem besondere Bedeutung beigemessen wird, ist die Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner. Demnach gilt es vor allem, die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen sowie den besonderen Erlebniswert des Gebietes zu bewahren. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere für die Biodiversität und für den Biotopverbund ist zu erhalten, durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 23.08.2013. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es, die besondere Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner sowie die vorhandenen Kaltluft Abflussgebiete zu sichern, die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart der Landschaftsbilder zu schützen und wiederherzustellen sowie den besonderen Erlebniswert des Gebietes zu bewahren, sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere für die Biodiversität und für den Biotopverbund, zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen. Verboten im Landschaftsschutzgebiet ist unter anderem die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, auch wenn Sie nicht genehmigungspflichtig sind. Innerhalb des Bebauungsplangebietes gilt aber eine Sonderregelung für die „Errichtung eines Anbaus an das Gebäude Filsermayrstraße 27 (Fl.Nr. 840/3 Gem. Hohenegglkofen) in dem mit Bauvoranfrage V-2012-18 vorgetragenen Umfang mit geringfügiger Überbauung des im Schutzgebiet liegenden Grundstücks Fl. Nr. 844/12 Gem. Hohenegglkofen unter gleichzeitiger Anlage einer Streuobstwiese und naturnaher Hecken auf der Restfläche des Grundstücks Fl. Nr. 844/12 Gem. Hohenegglkofen auf der Grundlage eines zum Antrag für den Anbau einzureichenden Freiflächengestaltungsplanes. (Verordnung vom 23.08.2013, § 5, Nr. 6).“ Das Landschaftsschutzgebiet ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.
Der überwiegende Hangbereich nördlich des oberen Hagrainer Tales zum Moniberg hin liegt innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils „Südhang Moniberg – Höglberg“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 25.07.2005). Der Landschaftsbestandteil ist in vier Teilbereiche gegliedert, die sich über den ganzen Hang verteilen; die Teilung ergibt sich durch die in Punkt 3.2 genannten, bereits bebauten und/oder als Garten genutzte Flächen im Hang. „Zweck des

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Schutzgebietes ist es, die Kernbereiche des für das Stadtgebiet einzigartigen Biotop-Komplexes aus naturnahen und strukturreichen Gehölzbeständen, Gebüschen, verwilderten Obstwiesen, Magerstandorten, extensiven Wiesen und Einzelbäumen […] als Lebensraum für die an diese besonderen Standorte gebundenen seltenen Tier- und Pflanzenarten, als Verbundelement im städtischen Biotopverbundsystem zwischen den Biotopen im Tertiären Hügelland und den Isarhangleiten und als Gliederungselement im Orts- und Landschaftsbild des Monibergs und des Höglbergs zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen zu verbessern. Die Schutzkategorie der „naturnahen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen" dienen vorrangig als Lebensraum für die an diese Standorte gebundenen seltenen Tier- und Pflanzenarten. Die Schutzkategorie der „naturnah gärtnerisch genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen" einschließlich der Weggrundstücke bzw. Teilflächen dienen vorrangig der Biotopvernetzung. (Verordnung vom 25.07.2005, § 2)". Im Landschaftsbestandteil untersagt ist unter anderem, bauliche Anlagen zu errichten oder zu ändern, auch wenn diese nicht genehmigungspflichtig sind. Eine besondere Erlaubnis bedürfen unter anderem Maßnahmen zur Hangsicherung und die Errichtung von Einfriedungen. Der Landschaftsbestandteil ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.
Unmittelbar angrenzend an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze befinden sich noch ein geplantes Landschaftsschutzgebiet und ein geplanter Landschaftsbestandteil. Ein weiterer geplanter Landschaftsbestandteil ist im Bereich der Straße Moniberg unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches situiert. Diese geplanten Gebiete finden ebenso Eingang in den Bebauungsplan.
Naturdenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Bereich des Anwesens Am Vogelherd 28, also deutlich außerhalb des Umgriffs, ist eine Stieleiche als Naturdenkmal ausgewiesen.

Artenschutzrechtlich sind vor allem Vögel (z. B. Gartenrotschwanz, Wendehais) und Reptilien (z. B. Schlingnatter, Zauneidechse) relevant, aber auch Tag- und Nachtfalter, Fledermäuse und ev. totholzbewohnende Käferarten. Im Planungsgebiet befinden sich insgesamt fünf artenschutzrechtlich relevante Fundpunkte, und zwar an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Biotops LA-0081-002, nördlich des Anwesens Hagrainer Straße Nr. 72, im bewaldeten Hangbereich nahe des Anwesens Hagrainer Straße 109, im ebenfalls bewaldeten Hangbereich zwischen Hagrainer Straße und Am Vogelherd auf Höhe des Gebäudes Am Vogelherd 30a sowie nordwestlich der Hagrainer Straße 49d. Hinzu kommen noch 12 Fundpunkte im näheren Umfeld des Geltungsbereiches. Aufgrund der Mobilität einiger Arten sind diese Punkte naturschutzfachlich ebenfalls zu betrachten. Von den vorkommenden Arten sind vor allem Vögel, wie der Gartenrotschwanz und der Wendehals, Reptilien (z.B. Schlingnatter, Zauneidechse) sowie Fledermäuse und totholzbewohnende Käferarten relevant. Die Daten der Artenschutzkartierung sind aber, analog zur Biotopkartierung, meistens über 30 Jahre alt. Dementsprechend wäre eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie eine erneute Kartierung der relevanten Tiergruppen erforderlich. Eine neue Artenschutzkartierung soll im Zuge der geplanten Biotopkartierung bis 2025 fertig gestellt sein.

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.
Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, ist das städtebauliche Ziel die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Ermöglichung von maßvoller Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur. Dabei sollen die noch unbebauten, teilweise geschützten und schwierig zu erschließenden Hangbereiche von Bebauung freigehalten werden. Es ist es daher notwendig, dass sich die potentielle Nachverdichtung oder auch Ersatzbauten bei der Art der Nutzung, der baulichen Dichte, der Gebäudekubatur und der Anzahl der Wohneinheiten

STAND FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

im Rahmen des bereits vorhandenen bewegt. Zudem ist sicherzustellen, dass diese Bauvorhaben auch sinnvoll erschlossen werden können, weshalb einige Flächen innerhalb des Planungsgebietes von Bebauung freizuhalten sind, weil sie sich in steilen Hangbereichen befinden oder von den vorhandenen Erschließungsanlagen nicht ohne weiteres zu erreichen sind. Weiterhin sind der naturschutzfachliche Schutzstatus und die vorhandene Vegetation zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Flächen, zur Anzahl der Wohneinheiten, zu den Abstandsflächen, bezüglich einer Straßenbegrenzungslinie sowie, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 7, zum Immissionsschutz zu treffen.
Wie unter Punkt 3.2 bereits erwähnt, hat sich seit den Untersuchungen im Rahmen des Klimagutachtens durch weitere Bebauung und damit Schaffung weiterer Hindernisse für abfließende Kaltluft und Talabwinde die Situation im Plangebiet im Bereich des Kaltluftabflusses bereits verschlechtert. Weitere Verdichtung der Bebauung würde die klimatische Ausgleichswirkung des Tals weiter einschränken. Die geplanten Festsetzungen stellen somit für den Belang „Klima“ eine Verbesserung gegenüber der Situation bei Nicht-Aufstellung und der in diesem Fall gem. § 34 BauGB möglichen Bebauungsszenarien dar.
Weitere Festsetzungen sind, wie auch nachfolgend näher erläutert, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Festsetzung Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll den städtebaulichen Zusammenhang des oberen Hagrainer Tales widerspiegeln. Dementsprechend wurde in den Geltungsbereich der schmale Talbereich und die städtebaulich wirksamen Hangbereiche bis zur oberen Hangkante nach Norden (Moniberg) und nach Süden in den Geltungsbereich integriert. Zum südlichen Hangbereich dazu genommen wurde auch der teilweise bebaute Hang östlich der Filsermayrstraße und des unteren Tal Josaphat bis zur südlichen Grenze der Bestandsbebauung, weil diese Flächen im städtebaulichen Zusammenhang damit stehen. Auszunehmen waren hier die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nrn. 08-25/1 „Östlich der Filsermayrstraße“, 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“ und 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“. Im östlichen Bereich südlich des oberen Hagrainer Tals wird durch die Topographie keine obere Hangkante mehr gebildet; hier wird die Geltungsbereichsgrenze durch den Ortsrand inkl. zugehörige Grundstücke (Gärten) definiert. Die Hangkante entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist teilweise bereits bebaut; dementsprechend ist dort teilweise die Bestandsbebauung integriert bzw. nicht integriert. Hier ausgenommen sind die Geltungsbereich der Bebauungspläne Nrn. 05-73 „Moniberg Süd – östlicher Bereich“ und 05-74 „Moniberg Süd“.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung
Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Die bebauten Bereiche des Planungsgebietes können, wie unter Punkt 3.2 bereits dargestellt, komplett als faktisches allgemeines Wohngebiet – mit Tendenz zum reinen Wohngebiet – betrachtet werden. Diese vorhandene Nutzungsstruktur soll erhalten werden. Hierfür sind aber die Maßgaben des § 34 BauGB ausreichend.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
Zur Sicherstellung der in Punkt 4.1 genannten städtebaulichen Intention wurde die Anzahl der pro Gebäude zulässigen Wohneinheiten auf zwei (bei Einzelhäusern) bzw. eine (pro Doppelhaushälfte) limitiert. Mit dieser Festsetzung bewegt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des bereits vorhandenen baulichen Rahmens. Wie unter Punkt 3.2 bereits dargestellt, weisen sämtliche Bestandsgebäude im Planungsgebiet mit einer einzigen Ausnahme (sechs Wohneinheiten) ein oder zwei Wohneinheiten auf. Bei den Doppelhäusern gibt es im Bestand

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

nur eine Abweichung von der Festsetzung; in der Hagrainer Straße Nr. 33 sind zwei Wohneinheiten in einer Doppelhaushälfte zulässig. Beide Fälle sind aber aufgrund der Vielzahl der Bestandsgebäude, die sich bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten im Festsetzungsrahmen bewegen, als Ausreißer anzusehen und können somit bei der Bewertung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Planungsgebiet außen vor bleiben. Zusätzlich ist pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte eine Einliegerwohnung (Festsetzung: weitere Wohneinheit) mit weniger als 40m² Wohnfläche zulässig. Aufgrund der Tatsache, dass Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 40m² gemäß der Stellplatzsatzung keine Erhöhung des Stellplatzbedarfes implizieren, ist in Folge dieser Zulässigkeit auch nicht mit einer weiteren Belastung der Erschließungsanlagen und einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen, weshalb eine diesbezügliche Unzulässigkeit nicht zu rechtfertigen wäre.
Die Festsetzung der überbaubaren Flächen folgt dem Grundsatz, dass zusätzlich zur bestehenden Bebauung eine maßvolle Nachverdichtung (z.B. wo sinnvoll, eine zweite Reihe) ermöglicht werden soll, dem gegenüber aber die noch unbebauten Steilhangbereiche im Planungsgebiet und insbesondere die Flächen der geschützten Landschaftsbestandteile sowie des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“ von Bebauung freigehalten werden. Weiterhin sollen eine klare Ortskante definiert und Anbauten an bestehende Gebäude für Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. bis zu einer Tiefe von ca. 3,00m nicht verhindert werden. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen wurde auch bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie dem Fachbereich Naturschutz erörtert und die Baugrenze entsprechend angepasst. Berücksichtigt hierbei wurde auch die Thematik der Baumwurfgefahr. Zugrunde gelegt wurde hierbei der in der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz, dass ein Waldeigentümer grundsätzlich trotz der ihm entstehenden Haftungsrisiken keinen Anspruch darauf hat, dass der Baumwurfbereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Eine Baumwurfgefahr bzw. deren Vermeidung fällt demgemäß in aller Regel in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Waldbesitzers.
Die Vorgaben aus dem Regionalplan bezüglich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 20 „Stadtnahes Hügelland“ werden eingehalten, da die festgesetzten überbaubaren Flächen das Vorbehaltsgebiet nicht tangieren. Somit stehen keine Festsetzungen den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB entgegen.
Im Einzelnen erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen aus folgenden Gründen:
Im Südwesten des Geltungsbereiches (Bereich Tal Josaphat) wird die überbaubare Fläche begrenzt im Westen durch die Steilhangkante zum bestehenden Weg und im Osten durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Baugrenze wird hier aber angeglichen an den baulichen Bestand mit den oben genannten Maßgaben bezüglich Ortsrand und Anbaubereich. Dementsprechend sind auch östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 08-25/1 „Östliche der Filsermayrstraße“ keine überbaubaren Flächen definiert. Das südliche Ende wird bestimmt durch den vom Gebäude Filsermayrstraße 27 definierten Ortsrand.
Für den Bereich der Filsermayrstraße 27 und die südwestlich angrenzende Fläche wurde in der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“ eine Sonderregelung für die Errichtung eines Anbaus getroffen. (siehe Punkt 3.3). Die Festsetzung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich widerspricht der Sonderregelung nicht, da die festgesetzte Baugrenze dort direkt an der Geltungsbereichsgrenze verläuft; somit befinden sich die von der Sonderregel betroffenen Flächen entweder in der überbaubaren Fläche oder außerhalb des Geltungsbereiches.
Die südlich der Hagrainer Straße gelegenen Flächen des Planungsgebietes werden im westlichen Teil durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nrn. 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“ und 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ zertrennt. Hier umfasst die überbaubare Fläche im Wesentlichen bereits bebaute Flächen, innerhalb derer Maßnahmen zur Nachverdichtung durchgeführt werden können. Dabei wurde, im Widerspruch zu der o.g. genannten Maßgabe der Freihaltung von Steilhangbereichen, auch der Hang unmittelbar nördlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“ integriert, da die steilen Flächen dort bereits teilweise mit Bebauung durchzogen worden sind und eine sinnvolle Abgrenzung zwischen bebauten und nicht bebauten Hangflächen nicht mehr möglich war. Daher folgt die südliche Baugrenze hier in einem angemessenen

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Abstand der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und definiert somit eine klare Ortskante. In diesem Bereich wird auch zur Hagrainer Straße hin eine Baugrenze definiert, da hier unmittelbar an die Straße angrenzend ein steile Kante entlang läuft, die von Bebauung freizuhalten ist. Die überbaubaren Flächen in den kleinen bereits bebauten Bereichen zwischen den Bebauungsplänen Nrn. 08-26 und 08-26/1 sowie unmittelbar östlich des Bebauungsplanes Nr. 08-26/1 orientieren sich an den durch entsprechende Festsetzungen in diesen Geltungsbereichen definierten Bauflächen.
Der östliche Teil des Geltungsbereiches, der südlich der Hagrainer Straße liegt, weist zur Straße hin eine klar definierte Gebäudekante auf, die auch vom dort zwischen Straße und Bebauung verlaufenden Graben vorgegeben wird. Diese wird durch die Festsetzung einer Baugrenze auch in den Bebauungsplan integriert. Auf eine Baulinie wird aber verzichtet, da die genannte Gebäudekante zwar städtebaulich wirksam und ablesbar ist, aber nicht in einer exakten Linie verläuft. Im äußersten südlichen Abschnitt wird die Baugrenze entlang der dortigen privaten Verkehrsfläche durch den Graben definiert. Die südwestliche Abgrenzung dieser überbaubaren Fläche folgt der Hinterkante des Gebäudes Hagrainer Straße 80 mit der oben genannten Maßgabe einer Anbaumöglichkeit und definiert somit eine klare Ortskante. Die Hs.Nr. 98 dagegen definiert keine Ortskante, da diese anders als die umgebende Bebauung deutlich in die hinteren Grundstücksbereiche zurückgesetzt ist und somit eine Sonderstellung einnimmt. Daher wird die Baugrenze hier zur Bestandssicherung lediglich um die vorhandene Bebauung inkl. Nebengebäude herumgezogen.
Ganz im Südosten des Geltungsbereiches wird noch eine überbaubare Fläche um die Gebäude Hagrainer Straße 104 und 108 definiert, die begrenzt wird durch den Graben entlang der öffentlichen Straße, dem an die westlich dieser Bebauung gelegenen privaten Verkehrsfläche angrenzenden kleinen Hangkantenbereich und – mit angemessenem Abstand zur Definition einer Ortskante – den Grenzen des dortigen geplanten Landschaftsschutzgebietes und des geplanten Landschaftsbestandteils.
Nördlich der Hagrainer Straße wird ganz im Osten eine überbaubare Fläche festgesetzt, deren Ausdehnung in die eine Richtung durch die Straße (Festsetzung Straßenbegrenzungslinie) und in die andere Richtung durch den bewaldeten Steilhang unter Integration der Bestandsbebauung definiert wird. Für den Hangbereich oberhalb der Hagrainer Straße 109 wurde während des Aufstellungsverfahrens ein Bauantrag eingereicht, der einer bereits vor der Bebauungsplanaufstellung genehmigten Bauvoranfrage entspricht. Der Bauantrag war aufgrund dessen zu genehmigen, obwohl das Vorhaben den städtebaulichen Maßgaben des Bebauungsplanes entgegenstand. Daher waren die überbaubaren Flächen auf die für die genehmigte Bebauung relevanten Flächen zu erweitern. Nach Osten hin stellt die zugehörige Baugrenze, indem sie den Bestand der Hagrainer Straße 111 mit einbezieht, die Ortskante dar. Am westlichen Ende ist diese überbaubare Fläche aufgrund einer sich dort befindlichen, steilen, nicht bebaubaren Hangkante, entsprechend mittels einer Baugrenze von der Straße abgesetzt.
Westlich dieser überbaubaren Fläche reicht der steile und bewaldete Hangbereich, der auch den Landschaftsbestandteil „Südhang Moniberg – Höglberg“ enthält, bis an die Straße. Daher ist dort keine überbaubare Fläche festgesetzt.
Die Hangbereiche nördlich der Hagrainer Straße im westlichen Teil sind eher steil; daher sind die überbaubaren Flächen dort im Wesentlichen auf bereits bebaute Bereiche und deren Zwischenräume beschränkt; die vorhandenen Landschaftsbestandteile werden dabei grundsätzlich von Bebauung freigehalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin (inkl. Eigentümerweg) wird die überbaubare Fläche großteils von der Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Ausnahmen bilden die Bereiche, wo unmittelbar an der Straße eine steile Kante vorhanden ist und eine Bebauung entsprechend zurückgesetzt werden muss. Direkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entwickelt sich die Bebauung entlang des Seitenarmes der Straße Moniberg direkt an der Hangkante. Die überbaubare Fläche beschränkt sich dort daher in der Tiefe auf den Bestand; eine zweite Reihe kann wegen der dortigen Steilheit des Hanges nicht ermöglicht werden. Dasselbe gilt unmittelbar an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Hagrainer Straße 31 bis 35. Östlich davon sind die Hangbereiche nur deshalb in die überbaubare Fläche integriert, weil dort Bestandsbebauung vorhanden ist. Diese ist teilweise aber nur über Treppen erreichbar. Aufgrund der Bestandsbebauung sind im mittleren Bereich auch die

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

überbaubaren Flächen an der oberen Hangkante (Moniberg) mit denen weiter unten entlang des Hagrainer Tales trotz der großen Steigungen am Hang verbunden.
Zur Thematik Baumwurfgefahr ist vertiefend zu den oben stehenden Ausführungen Folgendes anzumerken: Zur Eignung, Zulässigkeit eines Vorhabens in Waldrandnähe, hat der BayVGH mit Urteil vom 10.3.1987 ausgeführt, dass ein Waldeigentümer grundsätzlich trotz der ihm entstehenden Haftungsrisiken keinen Anspruch darauf hat, dass der so genannte Baumwurfbereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Eigentümer eines Waldgrundstücks trotz durch die Bebauung möglicherweise steigender Haftungsrisiken und unabhängig von einer etwaigen Haftungsfreistellungserklärung des Bauherrn. Er hat keinen Anspruch darauf, dass der Baumwurfbereich eines benachbarten Grundstücks von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Der VGH-BW hat diesbezüglich mit Urteil vom 16.10.1996 entschieden, dass einem Eigentümer eines im Grenzbereich zum Nachbargrundstück hin steil abfallenden Wohngrundstücks weder in Anwendung des Gebots der Rücksichtnahme noch aufgrund von § 3 Abs. 1 LBO oder § 4 Abs. 3 S. 1 LBO ein Abwehranspruch gegen ein benachbartes Bauvorhaben zusteht, auch wenn bei dessen Verwirklichung Schadensersatzansprüche des Bauherrn auf Grund umstürzender Bäume oder herabfallender Steine bzw. polizeirechtlicher Sicherungsauflagen zu befürchten sind. In dem Urteil wird hierzu ausgeführt, dass der Eigentümer nicht in der bodenrechtlichen Nutzungsmöglichkeit seines Grundstücks einschränkt wird. Tangiert sei lediglich die für sein Grundstück obliegende Verkehrssicherungspflicht, die aber unabhängig vom Bauvorhaben auch gegenüber dem Nachbargrundstück besteht. Eine (Neu-)Bebauung führt insoweit lediglich zu einer Risikoerhöhung. Die Vermeidung der Baumwurfgefahr fällt in aller Regel in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Eigentümers (BayVGH Urteil vom 14.1.1997).
Bei Bauvorhaben in Waldnähe gilt Folgendes: Wegen der Gefahr, dass Gebäude bei Sturm von umstürzenden Bäumen getroffen werden können, können aber für Gebäude in Waldnähe je nach Wuchs und Bestockung der angrenzenden Waldstandorte, allerdings nur in gesondert gelagerten Fällen, Abstände einzuhalten sein. Lässt sich das Bauvorhaben nicht so verwirklichen, dass der Standort außerhalb des Fallbereichs der Bäume des angrenzenden Waldes liegt, ist das Grundstück nur in besonderen Ausnahmefällen nach seiner Lage nicht für die beabsichtigte Bebauung geeignet. Eine Baumwurfgefahr bzw. deren Vermeidung fällt in aller Regel in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Waldbesitzers. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Eigentümer eines Waldgrundstücks trotz durch die Bebauung möglicherweise steigender Haftungsrisiken und unabhängig von einer etwaigen Haftungsfreistellungserklärung des Bauherrn keinen Anspruch darauf, dass der Baumwurfbereich eines benachbarten Grundstücks von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Ausnahmsweise kann ein Vorhaben jedoch auf Grund konkreter Baumwurfgefahren planungsrechtlich unzulässig sein, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt sind. Das ist aber nicht der Fall, wenn ein Vorhaben nur abstrakt der Baumwurfgefahr ausgesetzt ist (BayVGH Urteil vom 28.12.1998).
Entsprechend diesen Ausführungen lassen sich somit keine über das oben dargestellte Maß hinausgehenden baubeschränkenden Festsetzungen hin zu bestehenden Gehölzstrukturen, zum Wald oder den Schutzgebieten hin rechtfertigen. Allerdings wurde zur Erhöhung der Sicherheit bei Neubauvorhaben ein Passus in die Hinweise durch Text eingefügt, der konstruktive Maßnahmen zur Sicherung der Standsicherheit im Bereich möglicher Baumwurfereignisse empfiehlt.
Der oben bereits dargestellte Grundsatz für die Festsetzung der überbaubaren Flächen, nämlich dass zusätzlich zur bestehenden Bebauung eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, dem gegenüber aber die noch unbebauten Steilhangbereiche im Planungsgebiet und insbesondere die Flächen der geschützten Landschaftsbestandteile sowie des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“ von Bebauung freigehalten werden sollen, gilt im Prinzip auch für Nebenanlagen und Parkflächen. Städtebaulich wirksam sind hierbei im Wesentlichen die Nebenanlagen und Parkflächen, die mit der Erstellung von Gebäuden verbunden sind, z.B. Gartenhäuser und Garagen. Dementsprechend wurde die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO und von Garagen auf die festgesetzten überbaubaren Flächen beschränkt.

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Zur Grundfläche, Geschossfläche, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhe trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die im Planungsgebiet vorzufindenden Geschossflächengrößen weisen eine sehr große Bandbreite auf. Auch sind keine Teilbereiche zu erkennen, in denen eine bezüglich der Grundfläche relativ einheitliche Gebäudestruktur vorliegt. Aus dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes lässt sich somit keine Festsetzungsgrundlage für Grundflächen und in der Folge auch für Geschossflächen ableiten. Noch uneindeutiger ist die Bestandssituation bei der Anzahl der Vollgeschosse und den Wandhöhen. Die Hanglage vieler Gebäude verursacht, dass sich aus der Anzahl der Vollgeschosse keine einheitliche Ableitung einer Gebäudekubatur entwickeln lässt. Dies wird noch verstärkt durch die Tatsache, dass in einigen Gebäuden die ausgebauten Dachgeschosse als Vollgeschosse zu werten sind und in anderen Gebäuden nicht, obwohl die Kubaturen ähnlich sind. Weiterhin verhindert die Hangbebauung eine Definition einer sinnvollen Wandhöhe. In Punkt 3.2 wurde bereits dargestellt, welche Schwankungsbreite die Bestandsbebauung bei der Wandhöhe sogar bei einem Gebäude aufweist. Zudem kann aufgrund der Topographie auch keine sinnvolle Bezugshöhe bestimmt werden; die vorhandenen Erschließungsanlagen befinden sich je nach Gebäude hangaufwärts oder hangabwärts und sind teilweise selbst sehr steil. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die städtebauliche Bewertung der Gebäudekubaturen (Grundfläche, Höhe) im Planungsgebiet die Anwendung des § 34 BauGB als ausreichend und zielführend anzusehen ist.

4.2.4 Bauweise

Der Bebauungsplan lässt nur Einzel- oder Doppelhäuser als Unterformen der offenen Bauweise zu. Damit wird der städtebaulichen Intention der Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur Rechnung getragen, da die Bestandsbebauung fast ausschließlich aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Die drei Ausnahmen im Bestand, die eine abweichende Bauweise aufweisen, stehen der Festsetzung nicht entgegen. Die beiden Gebäude Hagrainer Straße 31 und 31a sind ja nur aufgrund der überproportionalen Anbauten bei der Hs.Nr. 31 der abweichenden Bauweise zuzuordnen. Ursprünglich waren diese auch Doppelhaushälften und sind bezüglich des zentralen Kriteriums des seitlichen Grenzabstandes immer noch mit der offenen Bauweise gleichzusetzen. Das dritte Gebäude mit abweichender Bauweise (Hagrainer Straße 63a) fällt als Ausreißer, auch aufgrund der besonderen Grundstückskonstellation an dieser Stelle, nicht mehr ins Gewicht.
Die Maßgaben des § 34 BauGB sind aber aufgrund der vorhandenen Gebäude mit abweichender Bauweise nicht mehr ausreichend, da sich ansonsten die abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung allmählich im Planungsgebiet ausbreiten kann und mittel- bis langfristig die vorhandene Baustruktur grundsätzlich verändert wird.

4.2.5 Abstandsflächen

Das Planungsgebiet hat sich bezüglich der baulichen Dichte sowie der Abstände der Bebauung untereinander und von Grundstücksgrenzen unter der Maßgabe der bis 31.01.2021 gültigen Regelungen des Art. 6 BayBO entwickelt. Ohne Festsetzung in diesem Bebauungsplan wären die ab 01.02.2021 gültigen Maßgaben zu den Abstandsflächen, insbesondere die Regel 0,4H (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO), anzuwenden. In Folge dessen müsste im Planungsgebiet mit einer langfristig massiven Verdichtung gerechnet werden. Dementsprechend musste in den Bebauungsplan eine Regelung zur Abstandsfläche integriert werden, um das städtebauliche Ziel, nämlich die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Ermöglichung von maßvoller Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur, zu sichern. Die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen im Rahmen einer städtebaulichen Satzung ist auch nach der Neuregelung des Abstandsflächenrechts, nun nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, möglich.
Hierzu wurden anhand der Bestandsbebauung in ihrer Gesamtheit die neue und die alte Regelung auf zwei Ebenen überschlägig miteinander verglichen, und zwar einerseits in Bezug auf die Abstandsflächentiefe und andererseits in Bezug auf die Flächengrößen, die durch die Abstandsflächen abgedeckt werden. Ermittelt werden sollte damit der Faktor von H nach der neuen Regelung der BayBO, bei dem sich die Bestandsbebauung in gleicher Weise entwickelt hätte, wie sie es nach der alten Regelung getan hat. Dabei wurde impliziert, dass auf zwei

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Seiten, analog zur früheren Regelung, der halbierte Faktor anzuwenden ist, da die bisherige bauliche Entwicklung auch mit Hilfe des alten sog. „16m-Privilegs“ stattgefunden hat und die Bestandsgebäude entsprechend auf den Baugrundstücken platziert wurden.
Bei den Abstandsflächentiefen wurde für die überwiegende Zahl der Bestandsgebäude im Geltungsbereich – bei den Übrigen war aufgrund fehlender Planunterlagen keine ausreichende Datenbasis vorhanden – jeweils für zwei Gebäudeseiten der maßgebende Wert H und für die beiden anderen der Wert H/2 jeweils nach der alten und der neuen Abstandsflächenregelung ermittelt. Dabei wurde in Folge der Hanglage der meisten Gebäude die jeweils größte Wandhöhe zur Ermittlung von H herangezogen. Ergebnis war, dass ein Abstandsflächenfaktor von 0,84H (bzw. 0,42H für die halbe Höhe) im Mittel dieselben Abstandsflächentiefen erzeugt hätte, wie die frühere Regelung.
Beim Vergleich der Größen der durch Abstandsflächen überdeckten Bereiche wurde ebenfalls die jeweils größte Wandhöhe zur Flächenermittlung herangezogen. Die Flächenermittlung erfolgte analog zur Abstandsflächentiefenermittlung auf zwei Seiten mit der ganzen Höhe und auf zwei Seiten mit der halben, jeweils mit der alten und der neuen Regelung. Im Ergebnis wurde in der Summe bei einem Abstandsflächenfaktor von 0,87H (bzw. 0,44H für die halbe Höhe) die gleiche Fläche durch Abstandsflächen überdeckt wie bei der früheren Regelung.
Im Hinblick auf die oben stehenden Ergebnisse beim Vergleich im Bestand wurde nun im Bebauungsplan eine Abstandsflächentiefe von 0,8H. Für zwei Seiten bei Einzelhäusern bzw. eine Seite bei Doppelhäusern erfolgt analog zur früheren Regelung des „16m-Privilges“ eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4H. Damit wird sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Im Bebauungsplangebiet zeigt sich ein sehr heterogenes Bild in Bezug auf Dachformen und Dachneigungen, aber auch im Hinblick auf Fassadengestaltung, Farbgebungen und Materialwahl, Nutzungen von Balkonen, Dachterrassen, etc. Es sind auch keine Tendenzen bei den oben stehenden Bereichen zu erkennen, die die Forcierung einer städtebaulichen Entwicklung in eine bestimmte Gestaltungsform rechtfertigen würden. Selbst die Tatsache, dass die meisten Gebäude über Satteldächer verfügen, lässt aufgrund des dennoch nicht geringen Anteils an anderen Dachformen im Geltungsbereich eine diesbezügliche Regelung nicht zu. Dementsprechend sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Gestaltung enthalten.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde im Bebauungsplan so gewählt, dass die vorhandenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, siehe Punkt 3.3) und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 „Stadtnahes Hügelland“ (siehe Punkt 2.1) von Bebauung freigehalten werden. Die Festsetzung zu den Abstandsflächen (siehe Punkt 4.2.5) ist zudem so gewählt, dass sich die bauliche Nachverdichtung in einem Rahmen bewegt, der der bereits vorhandenen baulichen Struktur entspricht. Vor diesem Hintergrund sind keine weitergehenden grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, um die vorhanden schützenswerten Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.
Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, dem wachsenden Baudruck auf den unbebauten, teilweise geschützten und schwierig zu erschließenden Hangbereichen durch planungsrechtliche Regulierung wirksam Einhalt zu gebieten. Die aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvollen Bereiche liegen zwar zum größten Teil außerhalb festgesetzten Schutzgebiete, in denen es verboten ist, bauliche Anlagen aller Art zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes zielt aber vor allem darauf ab, das Baurecht in Bereichen auf denen erhebliche Eingriffe in die vorhandene Topografie, Biotope oder Wald im Sinne des Waldgesetzes zu erwarten sind, soweit möglich auszuschließen. Die Problematik wurde auch bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie dem Fachbereich Naturschutz erörtert und die Baugrenze entsprechend angepasst (siehe auch Punkt 4.2.3).

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Da die flächenscharfe Abgrenzung der Biotope und Waldgebiete fehlten, weil die amtliche Biotopkartierung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung veraltet war, muss die Thematik bis zur Fertigstellung der geplanten neuen Biotopkartierung (vorgesehen bis spätestens 2025) zwingend im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden um die hohe Vernetztheit und Strukturvielfalt des Planungsgebietes nicht zu gefährden. Ein diesbezüglicher Hinweis durch Text wurde in den Bebauungsplan integriert.
Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.
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) vom 10.03.2021.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Sämtliche erforderliche Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden; der Bebauungsplan impliziert keinen Neubau von Straßenflächen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist über die obere Hagrainer Straße und den von dieser abgehenden privaten, öffentlichen oder als Eigentümerweg gewidmeten Stichverbindungen erschlossen. Die südwestlichen Teile entlang des Landschaftsschutzgebietes „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“ sind, teilweise auch über einen Privatweg, an die Filsermayrstraße angebunden. Im nördlichen Grenzbereich sind einige Flächen über den bereits genannten Seitenarm der Straße Moniberg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen (siehe auch Punkt 3.2).
Eigene Radwege sind im Gebiet aufgrund der stark hügeligen Umgebung nicht vorhanden; straßenbegleitende Fußwege finden sich nur im Bereich der unteren Hagrainer Straße und der Filsermayrstraße. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches beginnt die Fuß- und Radwegverbindung durch das Tal Josaphat in Richtung Weickmannshöhe. Von der Hagrainer Straße zweigt zudem noch ein Feldweg nach Süden ab, der eine fußläufige Verbindung Richtung Schopperhof darstellt.
Der westliche Teil des Planungsgebietes ist durch die vorhandene Buslinie 7 über die Haltestelle Hagrain ausreichend an den ÖPNV angeschlossen, dasselbe gilt für die über den Seitenarm der Straße Moniberg erschlossenen Flächen, die über die Haltestelle Moniberg Süd und die Buslinie 5 ausreichend an den ÖPNV angeschlossen sind. Der östliche Teil des Geltungsbereiches verfügt dagegen über keinen ausreichenden ÖPNV-Anschluss.
Im Bebauungsplan ist eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, wodurch die Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Eigentümerwege) und privaten Verkehrsflächen neu definiert wird. Großteils folgt die Straßenbegrenzungslinie den zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Straße (bzw. Eigentümerweg) und Privatflächen. An folgenden Punkten ist es aber erforderlich, dass die Linie von den bestehenden Grundstücksgrenzen abweicht:

- Der Fußweg durch das Tal Josaphat an der westlichen Grenze läuft nicht genau entlang der vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die Straßenbegrenzungslinie ist dem Verlauf des Weges entsprechend festgesetzt, damit dieser dauerhaft im jetzigen Verlauf erhalten werden kann.
- Im westlichen Teil des oberen Hagrainer Tals sind die an die Hagrainer Straße unmittelbar angrenzenden, vor der Bebauung liegenden Hangbereiche Teil des Straßengrundstücks. In diesen Hangbereichen verlaufen auch einige Zufahrten zu bebauten Grundstücken. Diese sind teilweise so steil, dass sie den Kriterien für öffentliche Verkehrsflächen nicht genügen. Daher nimmt die Straßenbegrenzungslinie diese im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung privaten Zufahrten aus dem öffentlichen Straßenraum heraus.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits über Mischwasserkanäle an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone).
Sollte eine Versickerung jedoch nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 ltr./m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt. Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.
Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.
Die Wasser- und Stromversorgung sowie im Bereich der unteren Hagrainer Straße, der Filsermayrstraße (ohne abzweigende Privatstraße) und des Monibergs Nrn. 33 bis 35 die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Weiterhin befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom und der Vodafone GmbH im Geltungsbereich.
Die Anlagen der einzelnen Betreiber 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. 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.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:
Die Abdeckung des Grundschutzes 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. Hierfür müssen in einigen Fällen private Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden.
Feuerwehrzufahrt:
Der Abstand von einer Feuerwehrzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m. Hierfür müssen in einigen Fällen private Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

Die Grundschule Peter und Paul liegt in einer Entfernung von ca. 1.100m bis 2.000m. Im Jahr 2024 sollen zwei neue Grundschulen ihren Betrieb aufnehmen; in Folge dessen werden die Bereiche südlich der Hagrainer Straße dem Grundschulsprengel Hofberg zugeschlagen. Die Entfernung bis dorthin beträgt ca. 1.400m bis 2.300m.
Die Entfernung zur Mittelschule Schönbrunn beträgt im Mittel etwa 3.300m. Diese Schule soll im Jahr 2025 in die Räumlichkeiten der jetzigen Staatlichen Realschule umziehen, die im Mittel ca. 2.400m entfernt sind.
Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich an der Marschallstraße (im Mittel 1.300m entfernt). Einrichtungen zur Grundversorgung (Lebensmitteleinzelhandel) sind an der Niedermayerstraße in der Nähe der Grundschule Peter und Paul vorhanden.

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

4.5.5 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 raumlufttechnische 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.
Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung, Transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine eigenen Baugrunduntersuchungen vorgenommen, da aufgrund der Größe und der topographischen Komplexität des Planungsgebietes eine überschlägige Untersuchung des Untergrundes nicht zielführend ist. Vielmehr sollten im Rahmen von Einzelbauvorhaben jeweils spezifisch am Ort des Vorhabens Bodenuntersuchungen in der Tiefe von Hauptuntersuchungen gem. DIN 4020 durchgeführt werden. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nummer 2 eine entsprechende Passage aufgenommen. Unter anderem wären in Baugrunduntersuchungen folgende Bereiche zu behandeln:
Aufgrund der Steilheit der Hangbereiche sind dort geologische Instabilitäten nicht auszuschließen; Aufschüttungen und Abgrabungen könnten dementsprechend nicht oder nur eingeschränkt möglich sein.

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Aufgrund der Hanglage ist die Thematik wild abfließenden Wassers bei Starkregen, evtl. Fließwege und negative Auswirkungen auf Dritte in der Planung zu berücksichtigen. Auch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen fallen zum Planungsgebiet hin ab und weisen eine erhöhte Erosionsgefahr auf. Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Es ist zu empfehlen, dass vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung von Gebäuden getroffen werden. Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr. Der Sachverhalt wird dementsprechend in den Hinweisen durch Text unter den Punkten 2 und 14 dargelegt.
Weiterhin kann nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser überall möglich ist. Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück grundsätzlich zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügen Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-) Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen.
Sollte eine Versickerung dann möglich sein, sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Es wird in diesen Fällen auch empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nr. 12 ein entsprechender Passus aufgenommen. Zudem muss mit dem Vorkommen von Schichtenwasser gerechnet werden. Dementsprechend erfolgt in den Hinweisen durch Text unter der Nummer 4 die Empfehlung, Keller und sonstige erdberührende Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
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. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächig 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.

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Im Rahmen von Neu- oder Umbauten von im Planungsgebiet zulässigen Gebäuden sind Maßnahmen zum Schallschutz umzusetzen. Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße R'w sind zu ermitteln und zu gewährleisten. Dies wurde entsprechend festgesetzt.

In den 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 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AW vom 01.06.2017, definierten Vorgaben durchzuführen sind.
Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel ≤ 50 dB (A)). 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:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): 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. Grundsätzlich gilt auch das Rücksichtnahmegebot.
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 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. Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlastenflächen bekannt.
Zudem ergibt sich aus den vorhandenen Daten auch kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet.

9. Bodenordnung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan implizieren keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:
- D-2-61-000-14 (Hagrainer Straße 59a; 20. Burgfriedenssäule mit Marmorwappen von 1603),
- D-2-61-000-226 (Hagrainer Straße 71; Wohnstallstadelhaus; ehem. Bauernhaus, erdgeschossig, mit Krüppelwalm, 1. Hälfte 19. Jh.).

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:
- D-2-61-000-13 (Am Vogelherd; 19. Burgfriedenssäule mit Tonwappen, bez. 1766 und 1838),
- D-2-61-000-15 (Nähe Hagrainer Straße; 21. Burgfriedenssäule, mit Marmorwappen von 1724, auf der Anhöhe südlich der Hagrainer Straße und östlich der Filsermayerstraße an der Flurstücksgrenze von Hagrainer Str. 66c),
- D-2-61-000-16 (Nähe Uhlandstraße; 22. Burgfriedenssäule, mit Marmorwappen von 1603, in Gartengrundstück nähe Kreuzung Uhland- und Eichendorffstraße),
- D-2-61-000-20 (Nähe Hagrainer Straße; 7. Burgfriedenssäule von 1736, steht südlich der XX. Burgfriedenssäule, ca. 103 m oberhalb der Hagrainer Straße und westlich der Altweg-Schlucht in der Wiese hinter dem Garten von Hagrainer Straße 70a auf einer Kuppe),
- D-2-61-000-224 (Hagrainer Straße 29; Wohnhaus, erdgeschossiger Mansarddachbau, Anfang 19. Jh.).

Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nummer 7 ein entsprechender Passus übernommen.
Für die Sichtbeziehungen zu den im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhandenen Burgfriedenssäulen ergeben sich durch die Planung keine Änderungen. Die 20. Burgfriedenssäule, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist aufgrund ihrer Platzierung in einem Privatgarten hinter einem Carport bereits jetzt vom öffentlichen Straßenraum nicht mehr einsehbar. Die übrigen Burgfriedenssäulen sind von den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen so weit entfernt, dass sich verglichen mit der Situation zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keine Beeinträchtigungen bezüglich der Sichtbeziehungen ergeben.
Das Denkmal Hagrainer Straße 29 befindet sich nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches an der Ostseite der Straße. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Bereich der Hagrainer Straße 31 ergibt sich keine Verschlechterung der Sichtbeziehungen zu diesem Denkmal, da die Straße dort eine leichte Kurve beschreibt und die Sicht vom äußersten Eck des Geltungsbereiches zur Hs.Nr. 29 durch die Hs.Nr. 29b bereits jetzt verdeckt ist.
Das Denkmal Hagrainer Straße 71 befindet sich im zentralen Bereich des Planungsgebietes an der Nordostseite der Straße. Das Denkmal befindet sich in einem steilen Hangbereich, der durch starken Gehölzbestand geprägt ist. Die Sichtbarkeit des Denkmals vom öffentlichen Straßenraum ist daher bereits jetzt stark eingeschränkt. Weitere wesentliche Verschlechterungen der Sichtbeziehungen sind daher nicht zu erwarten, auch wenn sich das Denkmal innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Fläche befindet.

10.2 Bodendenkmäler

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:
- D-2-7439-0038 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung),
- D-2-7439-0321 (Bestattungsplatz wohl des frühen Mittelalters).

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Außerdem fanden unweit des nordöstlichen Bereichs des Bebauungsplanes im Jahre 2017 archäologische Untersuchungen statt, bei denen mehrere vorgeschichtliche Siedlungsgruben freigelegt wurden.
Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan integriert.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern
(1) 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. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

11. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine an der vorhandenen Eigenart des Planungsgebietes und der näheren Umgebung orientierte weitere Nutzung von bestehenden und gegebenenfalls neu geplanten Gebäuden im Planungsgebiet. Für alle planungsrechtlichen Belange jenseits der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich		**180.312 m²**
vorh. öffentliche Flächen (Straßen und Wege, inkl. Eigentümerwege)		9.050 m²
vorh. private Flächen		171.262 m²
davon: bebaute Grundstücke	148.901 m²	
nicht bebaute Grundstücke inkl. priv. Verkehrsflächen	22.361 m²	
vorh. gesamte Grundfläche (private Flächen)		13.538 m²

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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

Landshut, den 29.06.2022
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 29.06.2022
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG