

Stadt Landau an der Isar
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„FICHTHEIM DORFPLATZ“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 12.12.2019

STAND: 16.09.2020

Planverfasser

 **ZAPF & OBW**
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951/6901-0; Fax: +49 (0) 9951/6901-25
E-Mail: info@obw-ig.de; Internet: www.obw-ig.de

INHALT

A) BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Lage und Bestand

2. Planungskonzeption
 - 2.1 Planungsziele und Baulandbedarf
 - 2.2 Geplante Nutzung
 - 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Immissionen
 - 2.8 Grünordnung
 - 2.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

3. Flächenbilanz

A) BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Landau an der Isar beabsichtigt in Fichtheim eine zentral gelegene Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt, da die Fläche direkt an bestehende Wohnbebauung angrenzt und die überbaute Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau an der Isar ist das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

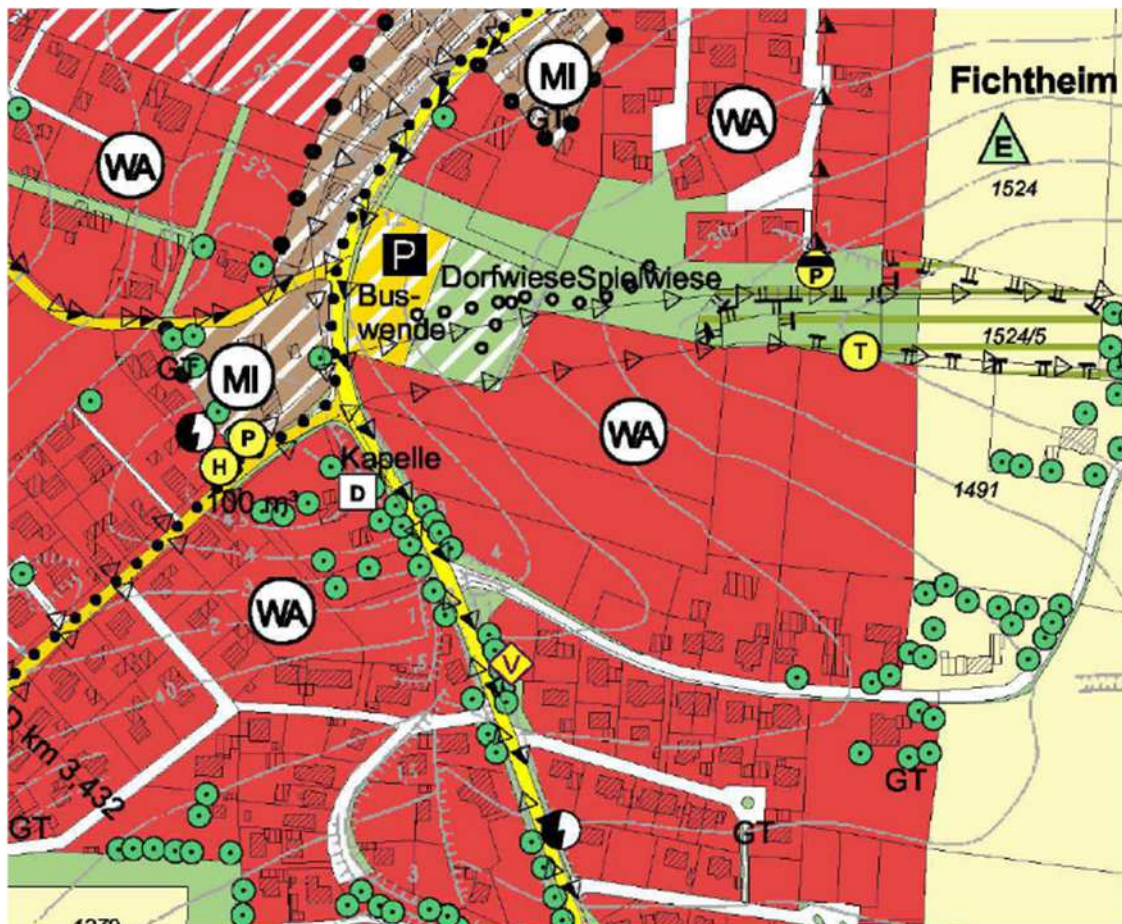


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau a. d. Isar; Linke & Oberpriller

1.2. Lage und Bestand

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Landau im Ortsteil Fichtheim am östlichen Ortsrand.

Konkret handelt es sich dabei um die Flurnummern 1484, 1485, 1486, 1486/2 und 1488 der Gemarkung Frammering.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und gliedert sich an die bestehende Wohnbebauung.

2. Planungskonzeption

2.1. Planungsziele und Baulandbedarf

Die Stadt Landau an der Isar ist im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der Planungsregion Landshut (13) als Mittelzentrum eingestuft und liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Besonders hervorzuheben ist die günstige Anbindung an die Autobahn A92 und den Schienenverkehr.

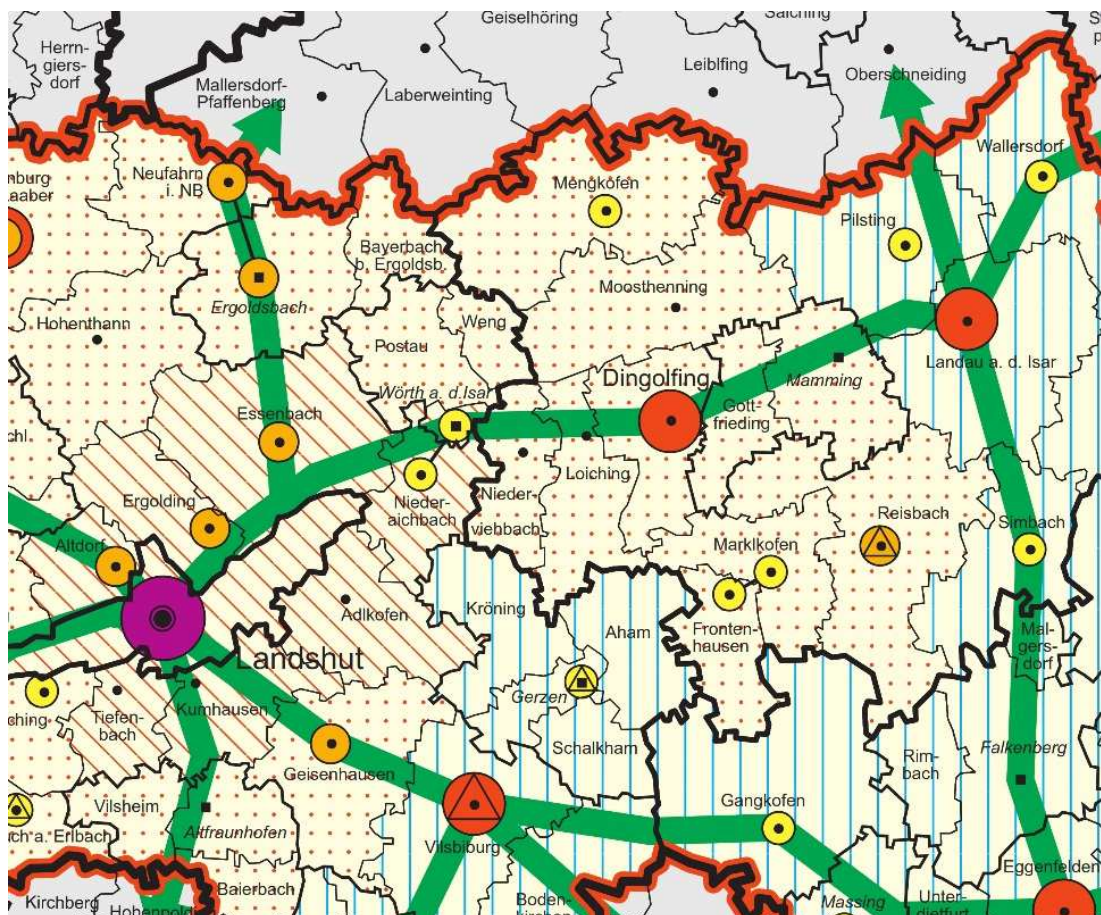


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Landshut

Nachverdichtungspotenziale

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen in einer relevanten Größenordnung sind zurzeit im Stadtgebiet und insbesondere im Ortsteil Fichthem nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt und stehen für eine Nachverdichtung und Nutzung als Wohnbauland zurzeit nicht zur Verfügung.

Baulücken / Leerstände

Die vorhandenen Wohngebiete im Stadtgebiet Landau und insbesondere im Ortsteil Fichthem sind alle abgewickelt und bis auf wenige Privatgrundstücke vollständig bebaut.

Nachfrage

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Stadt auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und erweitert vorhandene Wohngebiete im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Fichthem.

2.2. Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- insg. 24 Baugrundstücke zwischen 500 m² und 970 m² mit Wohnhäusern

WA 1: Einzelhäuser & Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten

WA 2: Kettenhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten

2.3. Schutzgebiete / geschützte Objekte

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

2.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die im westlichen Bereich verlaufende „Simbacher Straße“.

Die innere Erschließung der Parzellen erfolgt über eine 5,50 Meter breite und ca. 350 m lange Straße.

Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Bauabschnitte sind nicht beabsichtigt und daher auch nicht vorgesehen.

Ein Fußweg mit 1,50 m Breite zieht sich entlang der Nordseite des Planungsgebietes und schafft damit eine weitere Verbindung innerhalb der Ortschaft Fichthelm zum Zentralen Dorfplatz und der Bushaltestelle.

2.5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Betreiber sind die Stadtwerke Landau.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl der vorhandene Schmutzwasserkanal als auch die Kläranlage Landau sind für die anfallenden Schmutzwassermengen des geplanten Baugebietes ausgelegt.

Regenwasser

- Öffentliche Flächen:
Anfallendes Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.
- Private Parzellen:
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrassen geeignet.
Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung herzustellen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Zudem sind im Straßenkörper Trassen für weitere Spartenträger, wie z.B. Erdgas vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband mit Sitz in Eggenfelden. Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch die ringförmige Erschließung sichergestellt.

2.6. Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.7. Immissionen

Landwirtschaft

Im Baugebiet ist durch die räumliche Nähe auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

2.8. Grünordnung

Das Verfahren wird nach § 13b BauBG im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt.

2.8.1. Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Zuge der Bauleitplanung wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 1484 (insg. ca. 3.600 m²) für die Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Derzeit ist diese Teilfläche als intensiv genutztes Ackerland mit Dünge- und Spritzmitteleintrag in Nutzung. Durch die Umstrukturierung werden diese Flächen in eine extensive Nutzung überführt und dem Ökokonto der Stadt für zukünftige Bauleitplanungen gutgeschrieben.

Die Anlage und die Pflege werden zukünftig von der Stadt Landau an der Isar getragen. Das Antragsverfahren zur Aufnahme der Flächen in das Ökokonto wird separat von der Stadt Landau an der Isar durchgeführt und ist nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

Das Entwicklungsziel wird als Streuobstwiese mit Heckenstrukturen definiert:

- Die Anlage der Wiese erfolgt über eine Mähgutübertragung, welche mit dem Landschaftspflegeverband Dingolfing – Landau abgestimmt wird.
- Es sind Obstbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen und heimische Sträucher gem. Planzeichnung zu pflanzen.
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume
- Ausgefallene Obstbäume & Sträucher sind entsprechend zu ersetzen.

Es wird folgende Wiesenpflege festgelegt:

Jede Mahd ist grundsätzlich mit einem Messerbalken durchzuführen!

- 2-schürig (1. Mahd: 15.06. – Ende Juni, 2. Mahd: 8 – 10 Wochen später)
- Mähgutabfuhr
- Keine Düngung
- Keine Pflanzenschutzmittel

Die bezeichneten Teilflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen freizuhalten.

2.8.2. Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen:

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird für die Ostseite eine 5,0 m breite Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu beachten.

2.8.3. Bepflanzung der Privatgrundstücke

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (Obst-)baum als Halbstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend seiner natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 Tr., 60 - 100 cm

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
<i>Obstbäume heimischer Arten & Sorten</i>	
Pflanzliste Sträucher für Privatgrundstücke	

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.9. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Höhenlage

Um eine einheitliche Geländegestaltung im Baugebiet zu erreichen, werden die Gebäude dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst und die Grundstücke so gestaltet, dass an den Grundstücksgrenzen keine Böschungen oder Stützmauern entstehen. Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 - Gebäude entsprechend festgesetzt.

3. Flächenbilanz

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

WA (24 Parzellen)	16.700 m ² x 0,35 (GRZ) = 5.845 m ²
Straßen/Straßenbegleitstreifen	2.220 m ²
Gehweg/Stellflächen	900 m ²
Flächen zur Entwicklung von Natur & Landschaft	3.600 m ²
Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung	1.100 m ²
Insgesamt	24.520 m ²

→ Somit entfallen ca. 12% auf öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Landau an der Isar, den _____

Thomas Ebner, B.Eng.