

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ROSSWEIDE ÜBERARBEITUNG II D E C K B L A T T N R . 0 2

MARKT

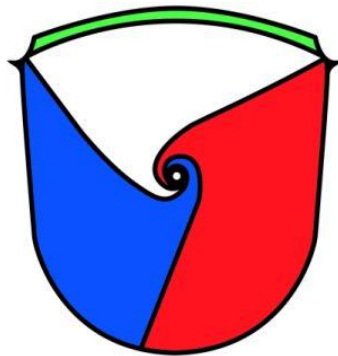
ALTDORF

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Markt Altdorf
Dekan-Wagner-Straße 13
84032 Altdorf

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 24-1578_BBP

Stand: 25.03.2025



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
---------------------------	---

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand	7
3.3	Entwicklung	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1	Rechtsverhältnisse	9
4.2	Umweltprüfung	9
4.3	Planungsvorgaben	10
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	10
4.3.2	Regionalplan	10
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	11
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	11
4.3.5	Biotopkartierung	11
4.3.6	Artenschutzkartierung	11
4.3.7	Schutzgebiete	11
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	11
4.3.9	Aussagen zum speziellen Artenschutz	12
4.4	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse	12
4.5	Wasserhaushalt	12
4.5.1	Grundwasser	12
4.5.2	Oberflächengewässer	12
4.5.3	Hochwasser	12
4.6	Altlasten	15
4.7	Denkmalschutz	15
4.7.1	Bodendenkmäler	15
4.7.2	Baudenkmäler	15
5	KLIMASCHUTZ	16
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
7	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN	18
7.1	Nutzungskonzept	18
7.2	Höhenentwicklung	18
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
7.4	Örtliche Bauvorschriften	19
7.5	Innere Verkehrserschließung	19
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	20
8.1	Verkehr	20
8.1.1	Bahnanlagen	20
8.1.2	Straßenverkehr	20
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	20
8.1.4	Geh- und Radwege	20
8.2	Abfallentsorgung	20
8.3	Wasserwirtschaft	20
8.3.1	Wasserversorgung	20
8.3.2	Abwasserbeseitigung	20
8.4	Energieversorgung	21
8.5	Telekommunikation	22
9	BRANDSCHUTZ	23
10	IMMISSIONSSCHUTZ	24
10.1	Verkehrslärm	24
	In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen Verkehrsstrassen den Planungsbereich tangieren	24
10.2	Sport- und Freizeitlärm	24
10.3	Gewerbelärm	24
10.4	Geruchsimmissionen	24
11	FLÄCHENBILANZ	25

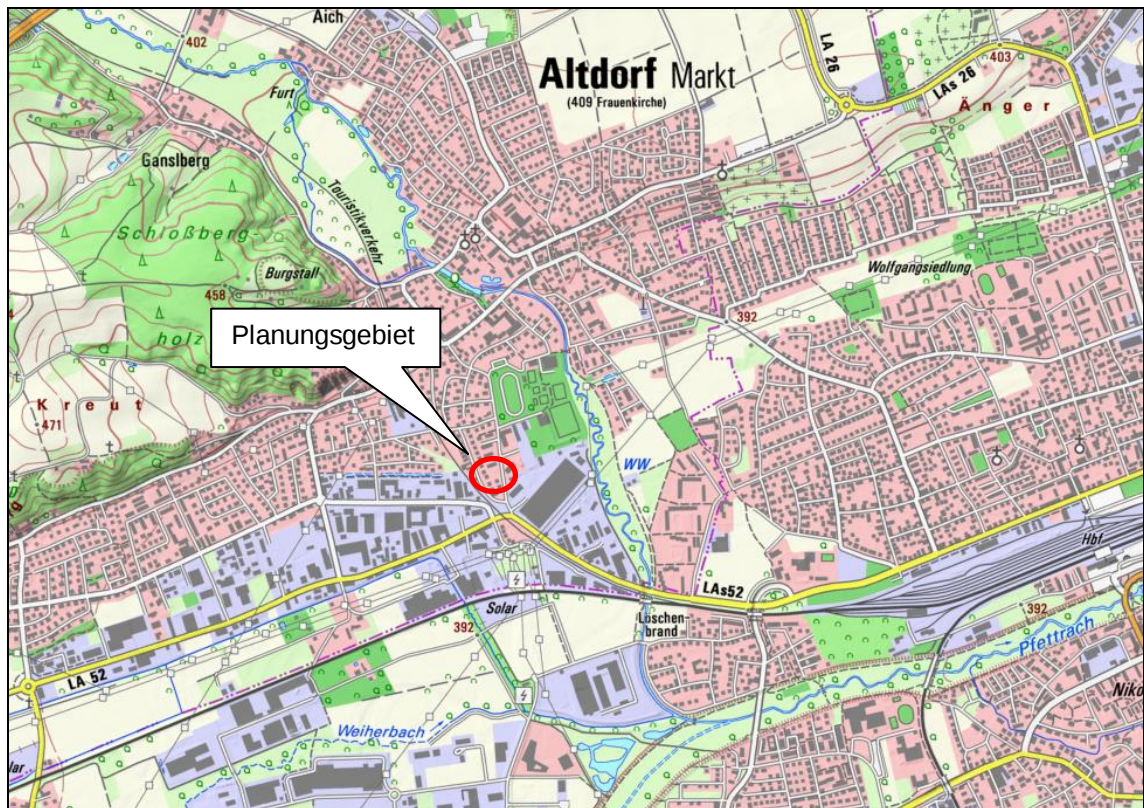
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	25
13	VERFAHRENSVERMERKE.....	26
14	NATURRÄUMLICHE LAGE	27
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	27
15.1	Reale Vegetation.....	27
15.2	Biotopausstattung.....	27
15.3	Boden	27
15.4	Wasser	28
15.5	Klima	28
15.6	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	28
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	28
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	29
17.1	Verkehrsflächen	29
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	29
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen	29
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen	29
	17.3.2 Private Grünflächen	29
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	29
19	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	30

ANHANG 1

B. HOFMANN INGENIEURBÜRO FÜR BAU- U. UMWELTECHNIK: Prüfung der Auswirkungen auf den Retentionsraum, Pfarrkirchen, Stand: 27.03.2024

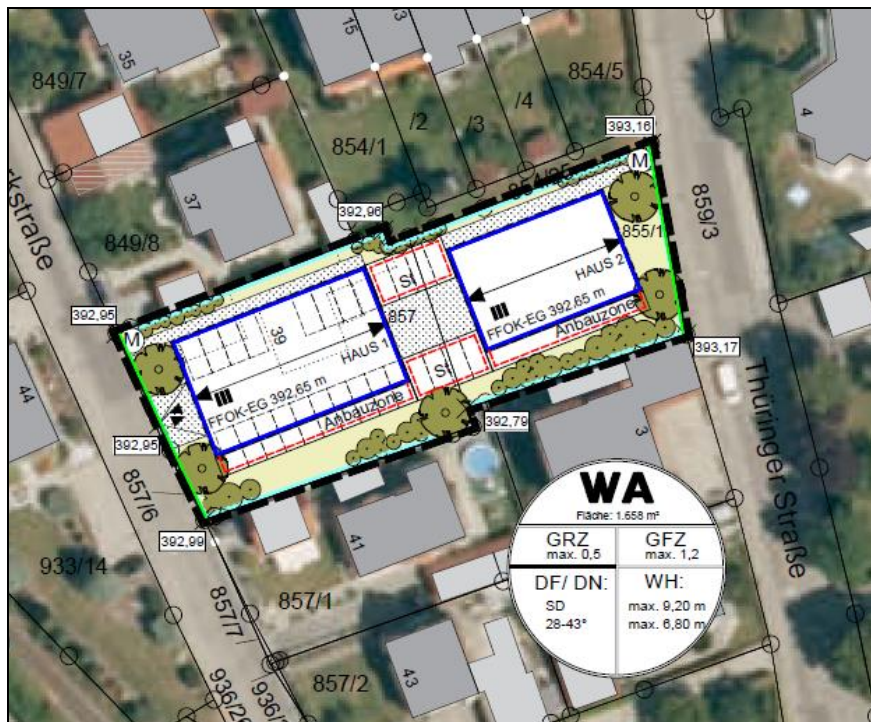
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Räumliche Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Lageplan des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Roßweide Überarbeitung II Deckblatt Nr. 02“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Marktgemeinde Altdorf liegt im Norden der Stadt Landshut an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, direkt angrenzend an das Stadtgebiet von Landshut.

Der Markt Altdorf ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen und gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zum benachbarten Oberzentrum der Stadt Landshut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Roßweide Überarbeitung II Deckblatt Nr. 02“ liegt relativ zentral im Hauptort Altdorf.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Roßweide Überarbeitung II Deckblatt Nr. 02“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Altdorf: Flurnummern 857 sowie 855/1.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden Wohngebiet (Fl.-Nr. 849/8; 854/25)
- im Osten Erschließungsstraße *Thüringer Straße* (Fl.-Nrn. 859/3);
- im Süden Wohngebiet (Fl.-Nr. 856/1; 857/1);
- im Westen Erschließungsstraße *Unterwerk Straße* (Fl. Nr. 857/6; 943).

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich ebenfalls auf der Gemarkung Altdorf.

Lage des Geltungsbereiches



3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erarbeitung vorliegender Planung ist eine Nachverdichtung für zwei Mehrfamilienhäuser am betreffenden Standort auf Grund zahlreicher Anfragen nach Wohnbauland. Im gesamten Gemeindegebiet Altdorf und insbesondere am Hauptort selbst besteht weiterhin ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland, da gegenwärtig kaum Flächen am Markt zur Verfügung stehen.

In diesem Fall bietet sich die Gelegenheit die größtenteils unbebaute Fläche im Ort städtebaulich zu erschließen bzw. weiterzuentwickeln und somit für eine bauliche Nutzung zu akquirieren.

Diese Zielsetzungen werden nun auf Ebene eines Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB entsprechend den Zielsetzungen des Baulandmobilisierungsgesetzes in die Wege geleitet, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich innerhalb bereits bebauter Ortsteile befinden.

Die Baurechtschaffung soll dabei entsprechend den Anforderungen und Zielsetzungen der hierfür erforderlichen fachlichen Belange unter Mitwirkung der betreffenden Fachstellen sowie unter Einbezug der Öffentlichkeit erarbeitet werden.

3.2 Bestand

Das Grundstück liegt fast Zentral in Mitten des Marktes und befindet sich in einem Wohngebiet. Im Süden nur unweit entwerft befindet sich das Gewerbegebiet von Altdorf. Östlich der Thüringer Straße befinden sich der Bauhof, ein Kindergarten sowie das Sportgelände des DJK Altdorf.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und wird von Westen durch die *Unterwerk Straße* über eine Zufahrt erschlossen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze oder Einzelbäume. An der nördlichen und südlichen Grenze befinden sich Hausgärten mit entsprechenden Bepflanzungen.

Fotodokumentation



Geltungsbereich nach Westen



Geltungsbereich nach Osten



Unterwerk Straße nach Norden

Quelle: Aufnahmen Januar 2024, KomPlan.



Thüringer Straße nach Süden

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme soll ausschließlich eine an den Bedarf und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Erweiterungsfläche für zwei Mehrfamilienhäuser des bestehenden Siedlungskörpers von Altdorf geschaffen werden. Beabsichtigt ist dabei die Baulücke zu schließen und Grundstücksflächen, die bereits eine bestehende Erschließung aufweisen, auch für wohnbauliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

Dabei werden folgende fachliche Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Definitionen von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des speziellen Artenschutzes und des Umweltschutzes.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes von Altdorf ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland und Wohnflächen zu verzeichnen. Diesem Siedlungsdruck ist die Gemeinde bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch eine kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Nachverdichtung in zentraler Lage von Altdorf.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet den Markt Altdorf nach den Gebietskategorien dem *Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen* zu. Die unmittelbar an die Marktgemeinde angrenzende Stadt Landshut ist als Oberzentrum dargestellt.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Wohnbaufläche befindet sich im Anschluss innerhalb der Ortslage.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

4.3.2 Regionalplan

Der Markt Altdorf liegt in der Region 13 – Landshut. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist der Markt Altdorf als Unterzentrum beschrieben, das dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet wird.

Ca. 800 m nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 15 „Wälder im Donau-Isar-Hügelland“. Durch die Planung wird aber nicht in diese Kategorie eingegriffen. Weitere Darstellungen der Karten Siedlung und Versorgung sowie Landschaft und Erholung sind für das Planungsgebiet im Regionalplan nicht vorhanden.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Markt Altdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 2006. Darin ist der vorliegende Planungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

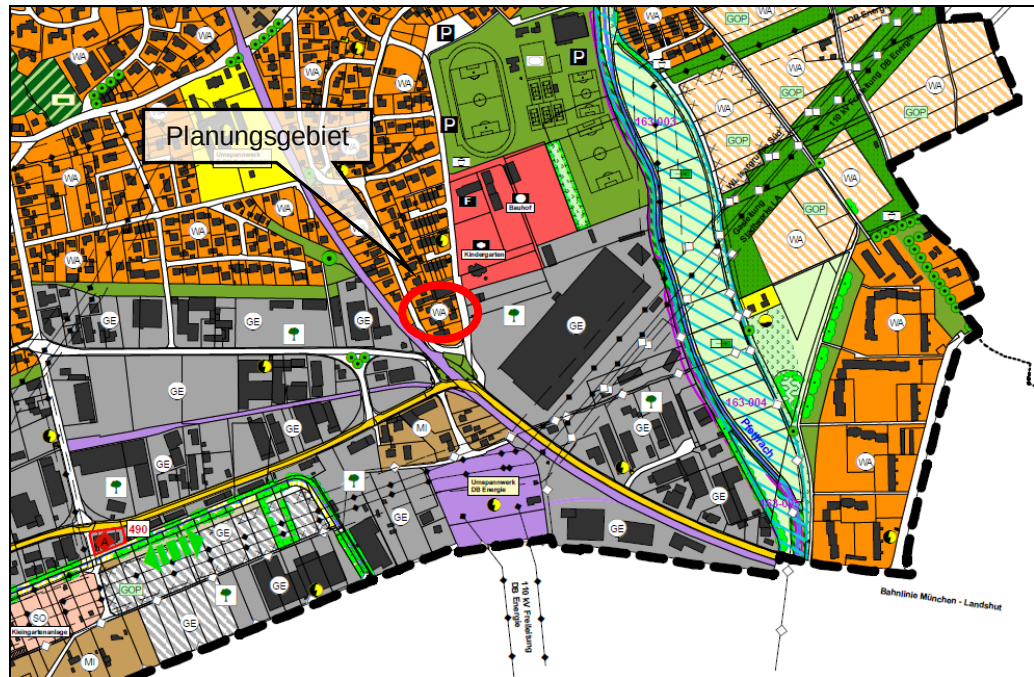


Abbildung: FNP/ LP Altdorf – Bestand; Quelle Markt Altdorf; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich selbst werden im Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) keine konkreten Aussagen oder Angaben getroffen.

4.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

4.3.7 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht vorhanden.

4.3.9 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Rodungsarbeiten von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentiellies Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Für die naturschutzfachlichen bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernung sowie Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

4.4 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Gelände, Relief

Das Gelände am Standort ist nahezu eben. Das Gelände der gesamten Fläche verläuft zwischen 393,00 m üNN und 393,30 m üNN. Die höchste Stelle befindet sich an der Unterwerkstraße bei 393,30 m üNN.

Bodenverhältnisse

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M = 1:25.000) gibt für den Geltungsbereich *besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegeungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert an.*

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Landshut – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

4.5.2 Oberflächengewässer

Ein Gewässerlauf als Vorfluter ist im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bzw. des BayernAtlas PLUS liegt der Geltungsbereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Pfettrach sowie innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀.

In Bezug auf den Hochwasserschutz bedeutet dies am vorliegenden Standort die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für HQ₁₀₀.

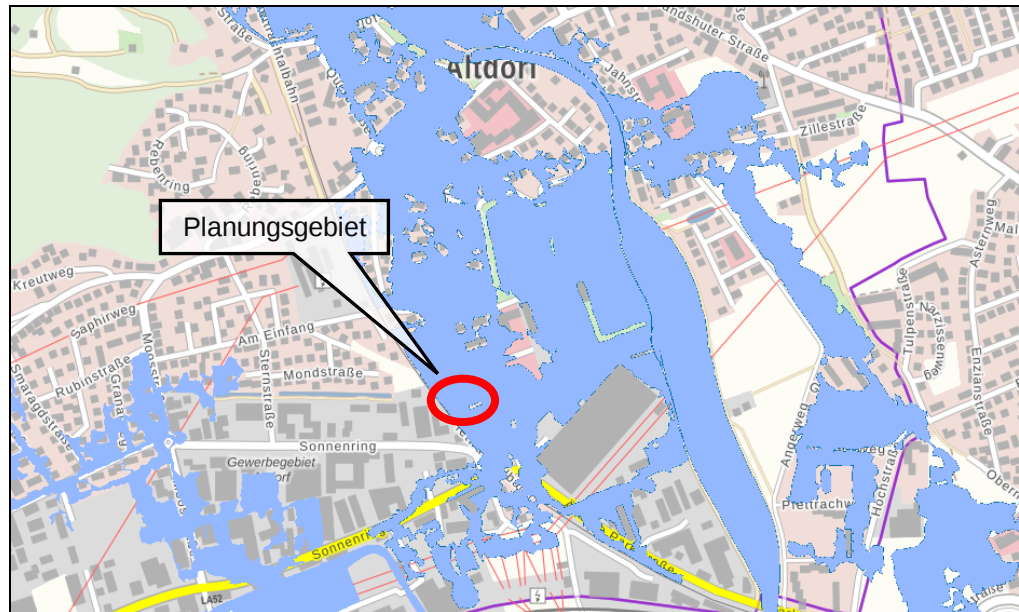


Abbildung: Hochwassergefahrenkarte Altdorf; Quelle: BayernAtlas Plus, verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und die Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende vorsorgemaßnahmen zu definieren.

Um den gesetzlichen Anforderungen damit entgegenzuwirken, wurde das Büro B.Hofmann Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik beauftragt eine Berechnung, bezüglich der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Retentionsraum des Überschwemmungsgebietes, durchzuführen. Die Schaffung eines Retentionsraumes ist notwendig. Die genauen Ergebnisse aus der Berechnung befinden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes „Roßweide Überarbeitung II Deckblatt Nr. 02“.

Unter Berücksichtigung der Voraussetzungen am Standort werden folgende Maßnahmen umgesetzt.

- Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vollständig erschlossen und ausgebaut, da es sich in der Planung um eine Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.
- Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück werden komplett rückgebaut.
- Die geplante Bebauung wird aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 30 cm unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraße (auf 392,67 m NHN) gelegt.
- Das westliche Gebäude (Haus 1) der geplanten Bebauung soll in aufgeständerter Bauweise errichtet werden, wobei neben dem Tragwerksstützen lediglich das Treppenhaus und ein Technikraum bis auf Geländeniveau reichen. Haus 2 ist als komplett umschlossener Baukörper ab Geländeniveau vorgesehen. Jedoch befinden sich nur Kellerersatzräume, der Technikraum sowie das Treppenhaus im Erdgeschoss. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss unzulässig.
- Der Standort grenzt umliegend vollständig an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände oder am Straßenniveau orientieren. Durch die Geländemodellierung ist zu den angrenzenden Grundstücken eine Böschungsneigung von 1 : 2 vorgesehen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Bei einer Umsetzung der Planung mit den, in der Berechnung in Anlage 1, angegebenen Randbedingungen ergibt sich eine kleine Zunahme des Retentionsraumes.

Bei einem HQ₁₀₀ – Hochwasser ist allerdings mit einer Überflutung von nahezu der gesamten Planungsfläche mit einer Wassertiefe von rund 96 cm auszugehen, was bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden muss. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallationen sollten aus diesem Grund an das 100-jährige-Hochwasser (HQ₁₀₀) angepasst sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind wie folgt:

Das betreffende Grundstück befindet sich bereits aktuell innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes und genießt entsprechend den darin getroffenen Definitionen Baurecht. Durch die vorliegende Planung werden jedoch die Grundzüge der Planung tangiert, die es dann allein aus Hochwasserschutzgründen erforderlich macht, ein entsprechendes Änderungsverfahren zu veranlassen. Dabei ist ein bis Dato geltendes Baurecht in Bezug auf die aktuellen Anforderungen zum Hochwasserschutz wieder herzustellen. Zudem soll durch ein angemessenes Maß der Nachverdichtung das Vorhaben dem dringend benötigten Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen. Aus diesem Grund hält der Markt Altdorf weiterhin an der Planung fest unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger bzw. Unterlieger
Durch die Erarbeitung der begleitenden Hochwasserberechnungen in Bezug auf die vorliegende Planung wird nachgewiesen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch Schaffung ausreichend dimensionierter Retentionsersatzflächen auf die umliegende Bestandsnutzungen hervorgerufen werden.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung auf den best. Hochwasserschutz
Durch die vorliegende Planung ergibt sich im Ergebnis eine geringe Zunahme an Retentionsflächen von ca. 117 m³. Somit wird keine Beeinträchtigung auf den Hochwasserschutz hervorgerufen.
- Berücksichtigung einer hochwasserangepassten Bauweise
Durch folgende Maßnahmen wird eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt:
 - Wohnnutzungen sind bei allen Gebäuden im EG unzulässig,
 - aufgeständerte Bauweise bei Haus 1 mit Schaffung tieferliegender Stellplatzflächen sowie einer Selbstentleerung im Hochwasserfall durch eine Verrohrung, evtl. mit einem Pumpwerk,
 - Schaffung ausreichender Retentionsersatzflächen entsprechend der beiliegenden Hochwasserberechnung,
 - Erarbeitung eines Notfall-/ Rettungsplanes im Hochwasserfall mit Angabe der taillierter Maßnahmen im Zuge der nachgeordneten Verfahren.

Mit diesen Maßnahmen können somit alle erforderlichen Anforderungen an den Hochwasserschutz mit den damit verbundenen Vorsorgemaßnahmen sichergestellt werden. Im Ergebnis kann an der Planung in der nun vorliegenden Form festgehalten werden und das Änderungsverfahren somit weitergeführt werden. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG wird dann im Detail mit allen erforderlichen Angaben und Nachweisen im Zuge der Einzelbaugenehmigung durch den Antragsteller beantragt.

4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind dem Markt Altdorf nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal **keine** Bodendenkmäler.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind mit Ausnahme des Adlhochhaus (ehem. Einfirsthof, sog. Oswald-Gütl, heute Heimatmuseum), zu dem aber keine Blickbeziehung besteht, **keine** Baudenkmäler registriert.

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Der Markt Altdorf misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Er hat sich zum Ziel gesetzt, den elektrischen und thermischen Energiebedarf um 15 % zu verringern und so den Primärenergiebedarf um 17 % zu drosseln. Gleichzeitig ist es nötig, die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung von gegenwärtig rund 10% auf 30 % zu erhöhen.

Um diese Aufgabe zu bewältigen, sind folgende Maßnahmen geplant bzw. werden durchgeführt:

- Energie- und Klimaschutzkonzept,
- Sanierung von Gebäuden,
- Stromverbrauch im Haushalt senken,
- Werte für durchschnittlichen Strombedarf,
- Neue Photovoltaikanlage (Mehrfunktionsgebäude) installiert,
- Solarstromernte wirtschaftlich nutzen,
- Energieberatung für Altdorfer Bürger,
- Förderung von Heizungstausch.

Die Bürgerinnen und Bürger des Marktes Altdorf können zudem den sogenannten „EnergieMonitor“ abrufen. Der **EnergieMonitor** wurde vom Energieversorger Bayernwerk entwickelt. Neben dem Markt Altdorf wurde auch die Gemeinde Furth als Pilotkommune ausgewählt. Mit dem EnergieMonitor wird ein Überblick über die örtliche Energiesituation ermöglicht. Alle 15 Minuten werden die Daten zur Stromeinspeisung und zum Stromverbrauch in der Marktgemeinde Altdorf aktualisiert. Mittelfristig sollen durch die Bereitstellung von EnergieMonitoren die regionalen Energiemärkte gestärkt werden. Seit Oktober 2020 bietet der Markt Altdorf zudem eine **Energieberatung** vor Ort an. (Quelle: <https://www.markt-altdorf.de/energie-und-klimaschutz>).

Im Planungsgebiet sollten o.g. Maßnahmen beachtet werden.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Deckblatt Nr. 02 basiert im Wesentlichen auf den Bebauungsplan „Roßweide Überarbeitung II“. Durch diese Änderung wird jedoch eine gegenwärtig überwiegend ungenutzte Fläche im Siedlungsgebiet von Altdorf städtebaulich neu geordnet und einer angemessenen baulichen Nachverdichtung unterzogen. Diese ordnet sich städtebaulich im bestehenden Umfeld verträglich ein und lässt sich daher entsprechend baulich integrieren.

Dabei wurden bereits im Vorfeld des Verfahrens Detailabstimmungen mit der Antragstellerseite auf Ebene einer projektbezogenen Planung vorgenommen, um die vorgesehene Bebauung mit den fachlichen Anforderungen am Standort abgleichen zu können, so dass eine zukünftige Nutzung des Grundstückes unter den bestmöglichen Voraussetzungen und auch unter Berücksichtigung sämtlicher Restrektionen zur Verfügung gestellt werden kann.

Geplant ist eine bauliche Entwicklung des Grundstückes mit zwei Mehrfamilienhäusern als eine Wohnanlage, die auf die Anforderungen des hier relevanten Hochwasserschutzes ausgerichtet werden. Aus diesen Gründen werden in den jeweiligen Erdgeschossen keine Wohnnutzungen zugelassen. Um die gesamte Höhenentwicklung auf einem verträglichen Maß zu beschränken, wurden zudem Dachformen und Dachneigungen definiert, die auf diese Anforderungen am Standort Rücksicht nehmen und zu einer schonenden Bebauung beitragen sollen.

In Ergänzung zu den planlichen Darstellungen wurden entsprechende textliche und planliche Festsetzungen definiert, die eine Umsetzung gemäß der zu berücksichtigenden Zielsetzung auf Ebene des Bauleitplanes gewährleisten sollen. Diese dienen im Weiteren als Vorgabe und werden im Zuge des Verfahrens ggfs. weiterentwickelt.

Im Nachfolgenden werden die Details hierzu textlich beschrieben.

7 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden im Wohngebiet:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Kommune keine geeigneten Entwicklungen am vorgesehenen Standort dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes im Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,5 und eine maximale GFZ von 1,2.

7.2 Höhenentwicklung

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,80 m, bei dem Giebel des Treppenhauses max. 9,20 m, festgesetzt.

Die Wandhöhe ist dabei zu messen von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die FFOK-Erdgeschoss innerhalb des Geltungsbereiches sind mind. 0,30 m unter dem Geländeniveau im Bereich der Zufahrt an der Unterwerkstraße zu legen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächenregelung

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

Bauweise

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 4 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

7.5 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Entwicklungsbereiches erfolgt über eine Zufahrt von der Unterwerkstraße. Dies stellt somit eine ausreichende Erschließung sicher.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

8.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine Zufahrt von der Unterwerkstraße.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Altdorf ist an das Busliniennetz des *Landshuter Verkehrsverbundes* (LAVV) und die Stadtbuslinien der Stadtwerke Landshut angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 150 m südlich. Direkte Verbindungen sind dadurch unter anderem nach Landshut gegeben.

8.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im vorliegenden Geltungsbereich nicht vorgesehen.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. -verwertung wird zentral auf Landkreisebene durchgeführt. Auf den Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in der Marktgemeinde Altdorf erfolgt durch den Zweckverband Isar-Gruppe 1.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Hierzu wird am Grundstück eine getrennte Abwasserbeseitigung mit neuen Hausanschlüssen errichtet.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum und Weiterleitung in die Kläranlage.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Geltungsbereich sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- sowie Versickerungsanlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die einschlägigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Grundwasserschutzes sind dabei zu beachten. Ebenso wird auf die Entwässerungssatzung des Marktes Altdorf verwiesen.

Allgemeine Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke u. ä.).

Es wird weiterhin empfohlen das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Wiederverwendung (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und für die Brauchwassernutzung heranzuziehen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf* gewährleistet.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne, Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Beim Versorger dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

8.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL/ PT122Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u. a. Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn den Auftrag an

TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie um die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

9 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100,00 – 200,00 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Entsprechend Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, eine Feuerwehrezufahrt und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen.
- Alle Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14 090) auszuführen. Dies gilt auch für Privatwege. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist.
- Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern besteht Bedenken.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen. Hierzu ist bei einer GFZ > 0,7 eine Löschwassermenge von 96 m³ /h auf 2 h und 15 m Vordruck anzusetzen.
- Es ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gem. DIN 1998 ohne gegenseitige Beeinträchtigung erfolgen kann

Außerdem sind folgende technischen Hinweise und Normen zu beachten:

- DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“, Din 19630 „Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen“, DVGW-Hinweis GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“, DVGW-Hinweis GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen Verkehrsstrassen den Planungsbereich tangieren.

10.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

10.3 Gewerbelärm

In Bezug auf Gewerbelärm sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine Gewerbeflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Im Süden in ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Gewerbegebiet, jedoch wird hier nicht von negativen Auswirkungen ausgegangen.

Im Ergebnis handelt es sich in vorliegender Situation um ein rechtskräftiges Bestandsgebiet, in dessen Umfeld auch die bereits vorhandenen Gewerbenutzungen seit langem vorhanden sind. Alle relevanten Emissionen sowie Immissionen sind daher auf diese Bestandssituation auszurichten.

Grundsätzlich werden durch die vorliegende Planung somit keine maßgeblichen Veränderungen auf den Immissionsschutz hervorgerufen.

10.4 Geruchsimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind nicht zu erwarten, da in der Nähe des Geltungsbereiches keine landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	1.658
Abzgl. Verkehrsfläche/ Zugang	12,4	205
Abzgl. Anbauzone, Stellplätze	13,7	227
Abzgl. Grünflächen	32,2	534
Nettobaufläche	41,7	692

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit dem Markt Altdorf zu regeln.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen,

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Roßweide Überarbeitung II Deckblatt Nr. 02“ wurde am 09.04.2024 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Roßweide Überarbeitung II Deckblatt Nr. 02“ in der Fassung vom 09.04.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.04.2024 bis 20.05.2024 durchgeführt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.04.2024 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2024 bis 16.08.2024 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf II des Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.12.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2025 bis einschließlich 05.02.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Bund Naturschutz,
- Deutsche Post AG,-
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG,
- PLEdoc GmbH,
- Bayernets,
- Telefónica Germany GmbH & OHG,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Stadtwerke Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt – Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Isargruppe 1,
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht,
 - Abteilung Kreisbau/ SG 44,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat,
 - Abteilung Gesundheitswesen,
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 NATURRÄUMLICHE LAGE

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Geltungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (D 65) und darin in der Untereinheit nach ABSP 061 *Unteres Isartal*.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Januar 2024 statt.

Rund um den Geltungsbereich ist das Gebiet vollständig bebaut. Beim Vegetationsstand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die umliegenden Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf der bislang noch unbebauten Parzelle ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

15.2 Biotopausstattung

Weder im Geltungsbereich selbst noch in seiner näheren Umgebung sind amtlich kartierte Biotope erfasst.

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

15.3 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Unteres Isartal und darin nach der geologischen Karte 1:500.000 zur geologischen Einheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten (fast ausschließlich kalkhaltige Anmoorgleye und Niedermoorgleye aus Hochflutmergel oder Alm über carbonatreichem Terrassen- oder Schotterplatten). Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, mit bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen.

Eine kulturhistorische Bedeutung oder eine Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist nicht relevant.

15.4 Wasser

Weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

15.5 Klima

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei 650 bis 750 mm.

Die vorhandenen Nutzungen im Bearbeitungsgebiet dienen zwar als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet und haben eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion, das Kleinklima für die benachbarte Bebauung wird jedoch nur geringfügig beeinflusst. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Frischluftschneise und besitzt keine Bedeutung als Frischlufttransportweg.

15.6 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund seiner Lage und bereits bestehenden Siedlungsnutzung und der Brachfläche anthropogen überprägt und wenig bedeutsam für das Landschaftsbild. Das Ortsbild ist in Teilbereichen geprägt von der vorhandenen überwiegend zweigeschossigen Bebauung sowie der gepflegten Hausgärten. Die visuelle Erscheinung der Siedlungen ist hier eher kleinstrukturiert und differenziert.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Planung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen stellen im Ergebnis für diesen Standort eine ausreichende Grünordnung dar, die zu einer ansprechenden Gestaltung des Planungsgebietes aus grünordnerischer Sicht führt.

Das grünordnerische Konzept sieht im Detail eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen bzw. Rasen- oder Wiesenflächen, Bodendeckern und/ oder Stauden vor.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und teilweise mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

In vorliegendem Geltungsbereich finden sich keine öffentlichen Grünflächen.

17.3.2 Private Grünflächen

In vorliegendem Geltungsbereich finden sich keine privaten Grünflächen.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

19 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli .2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli .2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/](#)

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org/plan>

