

Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Querstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

Marktgemeinde Altdorf

vertreten durch
Sebastian Stanglmaier, 1. Bürgermeister

Dekan-Wagner-Str. 13
84032 Altdorf

Telefon 0871 . 303-0
Telefax 0871 . 303-610
hauptamt@markt-altdorf.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl
B. Eng. Christina Buhr
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 07.07.2020, ergänzt 15.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4.	Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	4
4.1	Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	4
4.2	Planungserfordernis	5
4.3	Städtebauliche Gründe	5
5.	Wesentliche Planungsinhalte	5
5.1	Wohnbebauung	5
5.2	Erschließung	8
5.3	Grünordnerische Aspekte	8
6.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	9
7.	Ver- und Entsorgung.....	10
8.	Immissionsschutz	12
9.	Nachrichtliche Übernahmen	12
10.	Flächenbilanzen	14

ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen** 15-16
- **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Querstraße“, Markt Altdorf.....(15 Seiten)

1. Anlass

Die Marktgemeinde Altdorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Querstraße“ im Zentrum von Altdorf westlich der Ortsmitte. Hier wird im Bereich einer ehemaligen bzw. teilweise noch vorhandenen Hofstelle eine Nachverdichtung vorgesehen. Diese dient zur Deckung des derzeit gegebenen dingenden Wohnraumbedarfs im Markt Altdorf. Aufgrund des nahezu ebenen Geländes und der guten Einbindung in das Siedlungsgefüge, der bereits vorhandenen Erschließung und der Nähe zur Ortsmitte von Altdorf bzw. dem Schulzentrum in rund 300 m im Osten handelt es sich um einen sehr gut geeigneten Standort für eine Nachverdichtung mit einer Wohnbebauung (Innenentwicklung). Auch sind hier nahezu keine Einschränkungen durch den Hochwasserschutz gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Allgemeines Wohngebiet „Querstraße“ umfasst insgesamt 0,77 ha. Die sieben neuen und das als Bestand zu erhaltende Wohngebäude werden als Allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Aufgrund der **Anwendung des § 13a BauGB**, Maßnahme der Innenentwicklung, entfällt ein Parallelverfahren auf Flächennutzungsplanebene. Die Anpassung der Gebietskategorie – bisher Mischgebiet (MI) – in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachträglich im Wege der Berichtigung auf Flächennutzungsplanebene angepasst (wirksamer Flächennutzungsplan / Landschaftsplan vom 11.04.2006).

Im geplanten Wohngebiet werden neben dem Erhalt des bestehenden Wohngebäudes sieben neue Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser in Einzelbauweise geplant.

Bei den Wohngebäuden 1 sowie 5 bis 8 ist ein Wechsel von zwei- und dreigeschossigen Baukörpern, jeweils mit begrüntem Flachdach auf den dreigeschossigen Gebäudeteilen, geplant. Das Wohngebäude 3 (= Bestand) und das Wohngebäude 2 werden als zweigeschossiger Bau mit steilem Satteldach definiert. Das Wohngebäude 4 wird als dreigeschossiger Baukörper mit Dachbegrünung festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von Osten, von der Querstraße (Ortsstraße). Es sind hiervon zwei Einfahrtsbereiche in das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Die nördliche Einfahrt dient hierbei ausschließlich der Zufahrt in die Tiefgarage der Wohngebäude 1 und 2, die südliche Einfahrt dient der Erschließung des gesamten Wohnquartiers über eine neu geplante private Erschließungsstraße mit Wendeplatte, aller oberirdischer Stellplätze und der Tiefgarage der Wohngebäude 5 bis 8.

2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Altdorf westlich der Ortsmitte in einem bis auf den Geltungsbereich vollständig bebauten Mischgebiet. Der Geltungsbereich umfasst hier eine ehemalige Hofstelle (noch als Dreiseithof bestehend) mit separatem Austragshaus, mittlerweile im Zuge der Erbfolge geteilt, und deren von der Straßenseite rückwärtig liegende ehemalige Garten- und Wiesenflächen. Der bestehende Vegetationsbestand ist in den als Anhang beigefügten Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (15 Seiten) samt Skizze Bestandssituation im Maßstab M 1 : 500 zu entnehmen. Das bestehende, nahezu ebene Gelände befindet sich laut Katasterkarte in einer Höhenlage von rund 396 mÜNN.

Auf der nördlichen Fl.Nr. 117/1 besteht noch der Dreiseit-Hof, mit inzwischen unbewohntem Wohntrakt, ehemaligem Stall und Maschinenhalle sowie separatem Garagengebäude. Der Bauzustand zeigt sich stellenweise sichtbar renovierungsbedürftig (Mauerrisse, offene Kniestöcke und Dachuntersichten). Die Hofeinfahrt ist teilweise betoniert, teilweise aufgekieselt. Das südlich davon angrenzende Zweifamilienhaus mit Hausgarten (Fl.Nr. 117) wird aktuell noch bewohnt. Dahinter befindet sich eine großformatige landwirtschaftliche Scheune mit vier Garagen an der Frontseite. Die Zufahrt zu den beiden Fl.Nrn. erfolgt aktuell über die Hofeinfahrt des Dreiseithofs. Auf Fl.Nr. 117/2 besteht eine unbebaute Wiesenfläche.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 117, 177/1 und 117/2, Gemarkung Altdorf, und wird, wie folgt, umgrenzt:

im Norden: Grundstücke Bahnhofstraße 21 und 23 (Fl.Nrn. 118 und 119) mit Wohnbebauung,
im Osten: Querstraße (Fl.Nr. 113),
im Süden: Grundstück Querstraße 9 (Fl.Nr. 116) mit Wohnbebauung,
im Westen: Bahntrasse Landshut – Unterneuhausen „Museumslinie“ (Fl. Nr. 120), Grundstück Bahnhofstraße 25 (Fl.Nr. 121).

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist den Markt Altdorf als **ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.6 (G) soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Weiterhin wird den LEP-Zielen des **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** und der **Berücksichtigung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung** Rechnung getragen.

In der Teilfortschreibung des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2018** sind die genannten Inhalte unverändert dargestellt.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut, Stand 18.01.2019, werden für das Planungsgebiet selbst keine Zielsetzung ausgewiesen. Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet selbst keine Aussagen. Das nächst liegende Vorranggebiet für Wasser befindet sich nordöstlich von Gstaadach im sog. Klosterholz (Festsetzungsdatum 06.07.1990).

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, allerdings befindet sich das nächste Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland“ nordwestlich in ca. 500 m Abstand zum Geltungsbereich auf dem Altdorfer Höhenrücken Richtung Pfettrach (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 29.12.2006). Der Regionale Grünzug 2 – „Täler der Pfettrach und des Further Bachs“ grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung am Siedlungsrand nördlich der Bahnhofstraße an, rund 65 m nördlich des Geltungsbereichs beginnend.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan / Landschaftsplan** vom 11.04.2006. Den Geltungsbereich und die umgebenden Siedlungsteile im Norden und Osten stellt der wirksame Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als Mischgebiet (MI) dar. Im Geltungsbereich werden ebenfalls Einzelbäume und eine Baum-/Strauch-Hecke teilweise geschützt nach Art. 13 e BayNatSchG dargestellt (= aktuell geschützt nach § 16 BayNatSchG). Südlich der Eugenbacher Straße beginnt ein Allgemeines Wohngebiet, ebenso westlich des direkt an der Geltungsbereich angrenzenden „Bahnanlage“.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

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

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Marktgemeinde Altdorf angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist von allen vier Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine **Maßnahme der Innenentwicklung**.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 7.679 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (15 Seiten) beigefügt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet. Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne

des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die **Anpassung der Gebietskategorie** – bisher Mischgebiet (MI) – in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachträglich im Wege der **Berichtigung auf Flächennutzungsplanebene** angepasst.

4.2 Planungserfordernis

Die Marktgemeinde Altdorf strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine **Deckung des derzeit gegebenen dringenden Wohnraumbedarfs** an. Hierzu wird im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle innerörtlich nachverdichtet. Somit erfolgt eine flächensparende Entwicklung im Innenbereich nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich wird von vier Seiten von Bebauung eingerahmt.

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Querstraße“ wird eine **innerörtliche Nachverdichtung** auf 7.679 m² vorgesehen. Hierbei werden sieben neue zwei- bis dreigeschossige Baukörper in fußläufiger Lage zum Ortszentrum neu geschaffen und zwei Wohneinheiten im Wohngebäude 3 (= Querstraße Hs.Nr. 15a) beibehalten. Insgesamt sind 45 neue Wohneinheiten geplant und dementsprechend ein Einwohnerzuwachs von 104 EW anzusetzen. Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption der Marktgemeinde Altdorf ist ein moderates Wachstum mit Stärkung der Wohnqualität im Bereich des Hauptortes, gerade auch für junge Familien aber auch für ältere Menschen. Verpflichtende Anteile sozialgerechter Wohnungen werden in den städtebaulichen Verträgen geregelt. Somit wird den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie „einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ Rechnung getragen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung – eine Neubebauung in Anlehnung an die Strukturen in der Ortsmitte – sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugrundstücks (private Erschließungsstraßen, zwei Tiefgaragen) nach. Er leistet die Grundlage für die erforderlichen Erschließungskosten und bereitet die öffentlichen Verkehrsflächen vor.

4.3 Städtebauliche Gründe

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten im Markt Altdorf und der Nähe zur Ortsmitte. Lage und Umgebungsbebauung rechtfertigen die gewählte Dichte mit der umgebungsangepassten Höhenentwicklung der Gebäude. Es erfolgt eine Neubebauung mit insgesamt sieben zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden und dem Erhalt eines Gebäudes. Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Allgemeines Wohngebiet:

- ruhige Lage am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes an der stillgelegten alten Bahntrasse mit Blick auf die bewaldete Hangleite Richtung Westen (Schlossbergholz, Waldsteig),
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen,
- fußläufige, sehr gute Erreichbarkeit der Ortsmitte (300 m) mit Einkaufsmöglichkeiten und Grund- und Mittelschule sowie Sportflächen,
- günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht, v. a. umgeben von Wohnbebauung, ein Gewerbebetrieb im Süden, keine landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung im Umfeld,
- verkehrsgünstige Lage: die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Nr. 13 „Altdorf“ der Bundesautobahn A 92 München – Deggendorf befindet sich nördlich in einer Entfernung von etwa 1,4 km Luftlinie zum Geltungsbereich. Erreichbarkeit des Flughafen MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Regensburg, Landshut, München und Ingolstadt.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Wohnbebauung

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachformen

Um eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, werden acht Hauptbaukörper mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Ausrichtung erfolgt hier an der gehölzbestandenen

Achse der Bahntrasse, die das Baugebiet im Westen begrenzt. Zudem werden maximale **Wandhöhen** (WH, definiert als Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) **bzw. Firsthöhen** (FH) festgelegt.

Es werden insgesamt acht schlichte Baukörper als Einzelhäuser in offener Bauweise mit Flach- und Satteldächern geplant, die als **Höchstgrenze drei Vollgeschosse (III)** aufweisen dürfen. Die je Wohngebäude **maximal zulässigen Wohneinheiten** sind den jeweiligen Nutzungsschablonen am oberen und unteren Rand der Planzeichnung zu entnehmen (siehe Planzeichen 15.1). Diese sind als maximale Höchstgrenzen zu verstehen.

Für das gesamte Baugebiet, ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** erfolgt eine Begrenzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** auf **0,4** sowie der **Geschossflächenzahl (GFZ)** auf maximal **1,2**

Die neu entstehenden zwei- und dreigeschossigen Wohngebäude 5 bis 8 entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze bilden mit ihrer durch die Baulinien definierten (siehe Planzeichen 3.2) giebelständigen Orientierung einen attraktiven Straßenraum an der privaten Erschließungsstraße (siehe Planzeichen 6.1). Zur Verstärkung der städtebaulichen Kante des privaten Straßenraums wird ebenfalls mit Baulinie ein traufständiger dreigeschossiger Gebäudekörper (Wohngebäude 4) auf der Ostseite als Raumkante gegenübergestellt.

Die Durchblicke zu der im Westen gelegenen grünen Kulisse (Hecke an Bahntrasse, bewaldete Hangleite) bleiben durch die Ost-West Orientierung der Baukörper gewahrt. Es werden hier in einer abwechselnden Rhythmik zwei- und dreigeschossige Gebäudeteile an einer klaren städtebaulichen Achse ausgerichtet. Großzügige Dachterrassen entstehen. Eine Anbauzone für Balkone an den Süd- und Westseiten ergänzt das Wohnungsangebot durch attraktive Freiräume.

Im **Nordteil** wird für das Wohngebäude 1 zum Planstand Entwurf, analog zu den Wohngebäuden 5 bis 8 im Südteil, ein Gebäudekörper mit Flachdach und wechselnd zwei- und dreigeschossigen Bereichen festgesetzt. Für die dreigeschossigen Gebäudeteile mit Dachbegrünung ist eine Wandhöhe bis 9,5 m zulässig. Im zweigeschossigen Bereich mit begehbaren Dachterrassen ist eine Wandhöhe von 7,50 m vorgegeben. Die beiden Baukörper der Wohngebäude 1 und 2 sind bewusst west- bzw. ostseitig des Nachbargebäudes Hs.Nr. 21 im Norden angeordnet, um den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen. Dennoch wird im vorliegenden Fall zusätzlich die geplante Bebauung zugunsten einer besseren Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke Fl.Nr. 118 und 121 gezielt reduziert. Bei Wohngebäude 1 mit einem Umgriff der Baugrenze von 308 m² derart, dass die Nordhälfte weiterhin mit drei Geschossen vorgesehen wird und die Südhälfte des Hauptbaukörpers auf bis zu 154 m² mit zwei Geschossen gezielt zum Nachbargebäude im Westen, Fl.Nr. 121 herabgestuft wird. Beim Wohngebäude 2 sind im Gegensatz zu den drei vollgeschossen im Vorentwurf nunmehr noch zwei Vollgeschosse zulässig. Es wird so gezielt zum Nachbargebäude im Norden – Hs.Nr. 21 - herabgestuft. Die Anzahl der Wohneinheiten beim Wohngebäuden 2 reduziert sich um zwei Wohneinheiten auf nunmehr fünf Wohneinheiten. Die Firsthöhe für Wohngebäude 2 wird um einen Meter auf 10,3 m verringert.

Das Wohngebäude 3 (= Bestandsgebäude) kann eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11,5 m aufweisen. Für das **Satteldach** der Wohngebäude 2 und 3 wird die Firstrichtung und die Dachneigungen vorgegeben, siehe Festsetzung 0.1.2.2: Wohngebäude 2 mit 25- 34 Grad, Wohngebäude 3 15 bis 38 Grad (wie im Bestand). Als Dachdeckungen sind Beton- und Ziegelpfannen in naturroter bis rotbrauner und anthrazitgrauer Farbe zulässig (siehe textliche Festsetzungen unter 0.1.2). Dachgauben sind unzulässig. Die Wohngebäude 2 und 3 werden bewusst mit Satteldach festgesetzt, damit sich die Gebäude dem Bild der vorhandenen Dachlandschaft im Straßenraum anpassen. Der Wert ortsbildtypischer Erscheinung nahe dem Ortskern von Altdorf wird von der Gemeinde als wesentlicher Aspekt erachtet.

Im **Südteil** werden die Wohngebäude 4 bis 8 ausschließlich mit Flachdächern vorgesehen. Hier ist ein **Wechsel der Zwei- und Dreigeschossigkeit** prägend. Für die dreigeschossigen Gebäudeteile ist eine Wandhöhe bis 9,5 m zulässig. Im zweigeschossigen Bereich mit begehbaren Dachterrassen ist eine Wandhöhe von 7,50 m vorgegeben. Die Bezugshöhe für sämtliche Wand- und Firsthöhen ist hier die Höhenkote 396 m^{üNN}.

Bei den Wohngebäuden 1 sowie 4 bis 8 ausschließlich **Flachdächer (FD)** zulässig. Hier sind auf den dreigeschossigen Gebäudeteilen zwingend Gründächer herzustellen (siehe Planzeichen 9.1). Die zweigeschossigen Gebäudeteile sind als großzügige Dachterrassen vorgesehen (siehe Planzeichen 15.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen).

Je Dachterrasse ist bei den Wohngebäuden 1 sowie 5 bis 8 zudem ein Sonnenschutz mit einer Grundfläche von maximal 9 m² zulässig. Dieser ist mindestens 2 m von jeder Gebäudekante einzurücken.

Die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper ist entsprechend dem Niveau der Erschließungsstraße (Planzeichen 6.1) mit einer Abweichung von maximal + 0,30 m herzustellen, um zugleich einen gewissen Schutz der Wohngebäude gegen wild abfließendes Wasser zu gewährleisten.

Nachbarschaftliche Belange – Verschattung

Die Verschattung wurde im Detail geprüft. Die Ergebnisse liegen Gemeindeverwaltung vor. Auf die Einwände der Angrenzer, welche die verstärkte Verschattung Ihrer Häuser beanstandeten, wird insofern eingegangen als ein gemeinsamer Erörterungstermin am 12.08.2020 für die Anlieger stattfand, zusammen mit den Planungsbegünstigten, dem Planungsbüro und der Verwaltung. Als Ergebnis dieses Termins wurde von beiden Seiten signalisiert, dass bei dem geplanten Gebäude an der Querstraße, (Wohngebäude 2, welches ein Satteldach erhalten soll) bei einer reduzierten Firsthöhe von 10,30 m die Interessen aller gewahrt sind. Der Entwurf wurde mit Planstand 15.09.2020 diesbezüglich ergänzt.

■ Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Für Nebenanlagen und Garagen darf die maximale Wandhöhe 3,0 m über 396 müNN nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind außerhalb der Baugrenzen straßenabgewandt bis zu einer Grundfläche von je max. 10 m² zulässig. Dies gilt nicht in einem 10 m breiten Korridor entlang der Querstraße.

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung der Garagen sind der des jeweiligen Haupthauses anzupassen (siehe textliche Festsetzungen unter 0.1.3).

Der Großteil der Stellplätze wird in zwei separaten Tiefgaragen (vgl. Planzeichen 15.4) nachgewiesen. Diese ist mit einer Baugrenze versehen, siehe hierzu auch Kapitel 5.2 Erschließung auf Seite 8.

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Altdorf in der jeweils gültigen Fassung.

■ Geländegestalt

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante Querstraße bzw. Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes. In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs sind im Bereich der mit Planzeichen 16.7 gekennzeichneten Fläche keinerlei Geländeauffüllungen zulässig (siehe textliche Festsetzungen unter 0.1.6, Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes).

■ Einfriedungen

Es sind Maschendrahtzäune, Metallzäune, Holzlattenzäune oder Hanichelzäune mit einer Höhe bis zu 1 m zulässig. Freistehende Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante Querstraße bzw. Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes. Sockel sind nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung 0.1.4.1).

■ Erneuerbare Energien

Von der Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, ist auszugehen. Neben inzwischen verbreiteten Nutzungen, v. a. Sonnenkollektoren und Dach-Photovoltaikanlagen, sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Die Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

■ Grundsatz des Flächensparens

Die Planung versucht durch eine differenzierte Gebäudestellung und minimierte Erschließungsflächen dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Hierzu trägt auch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen bei. Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen wird auf bestehende Erschließungsstraßen (Querstraße) zurückgegriffen und die privaten Erschließungsstraßen und oberirdische Stellplätze auf ein Mindestmaß beschränkt. Auch die dichtere Bauweise mit Mehrfamilienhäusern trägt dem Gesichtspunkt des Flächensparens Rechnung.

Zudem werden in der vorliegenden Planung zum Großteil Flächen überplant, die zum einen im Innenbereich liegen und zum anderen bereits locker bebaut sind (vgl. Planlicher Hinweis 16.4). Somit ist ein geringer Flächenverbrauch und die Wahrung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung gegeben.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Querstraße, welche als Verbindungsstraße vom Kreisverkehr der Dekan-Wagner-Straße im Süden zur Bahnhofstraße im Norden führt. Es werden hiervon zwei Einfahrtsbereiche (siehe Planzeichen 6.4) in das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen.

Die südliche Einfahrt bildet die oberirdische Erschließung des südlichen Wohnquartiers: zum einen über eine neu geplante, private, 5 m breite Erschließungsstraße (siehe Planzeichen 6.1) mit einer Wendepalte mit 21 m Radius. Aber auch sämtliche oberirdischen Stellplätze und die Tiefgarage der Wohngebäude 5 bis 8 werden angebunden.

Die oberirdischen Stellplätze der Wohngebäude 1 und 2 werden über eine 3,5 m breite Abzweigung der privaten Erschließungsstraße erreicht. Es wird hierzu auf der Fl.Nr. 117, Gemarkung Altdorf, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 117/1, Gemarkung Altdorf, festgesetzt. Die zweite, nördliche Einfahrt von der Querstraße dient ausschließlich der Zufahrt in die Tiefgarage der Wohngebäude 1 und 2.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst gute Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und ein Achten der Ortsrandlage an der alten Bahntrasse. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes aufgegriffen (Gebäudestellung, Großbäume, Erhalt der Hecken). Die Durchblicke auf die bewaldete Hangleite (Orts- und Landschaftsbild) und die für die Fauna relevante Erreichbarkeit der im Westen gelegenen Wanderungsachsen (Bahntrasse und Hangleite) bleiben durch die Ost-West Orientierung der Baukörper gewahrt.

Der hohen Flexibilität innerhalb des Geltungsbereichs und der Baugrenzen stehen einige wesentliche Festsetzungen zur Grünordnung, v. a. am West- und Nordrand gegenüber. Dem Belang „Natur und Landschaft“ wird zudem durch den Erhalt eines über 10 m hohen Kirschbaums (siehe Planzeichen 13.2) und der bestehenden, zu erhaltenden Rand-Eingrünung an der West- und Nordseite (siehe Planzeichen 13.3) Rechnung getragen. An der Nordseite des Geltungsbereichs wird zwischen den oberirdischen Parkplätzen und der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 118, Gemarkung Altdorf, eine Pflanzung einer Strauch-Hecke (verpflanzte Sträucher / Heckenpflanzen, z.B. Hainbuche, Feld-Ahorn u.a., auch als Schnithecke), bis max. 2 m Höhe als Fortsetzung der bestehenden Hecke festgesetzt (siehe Planzeichen 13.4). Weiterhin werden insgesamt acht zu pflanzende Laubbäume – privat (Hochstamm, 4xv, StU 20-25, Arten siehe Artenliste) gemäß Planzeichen 13.1 lagegenau festgesetzt. Zudem wird grundsätzlich eine Minimierung der versiegelten Flächen angestrebt. Auf den Wohngebäuden 1 sowie 4 bis 8 wird auf den dreigeschossigen Bereichen zwingend eine Dachbegrünung festgesetzt (siehe Planzeichen 9.1). Es werden somit insgesamt mindestens 932 m² begrünte Dachflächen entstehen. Damit wird neben dem Artenschutz zugleich auch ein wesentlicher Beitrag für den Hochwasserschutz – hier v. a. durch das Verzögern des Starkregenabflusses – geleistet.

In der Gesamtschau entsteht ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität in den privaten Freibereichen. In der südöstlichen Ecke wird eine rund 250 m² große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (siehe Planzeichen 9.2) für das neu entstehende Wohnquartier festgesetzt. Bänke oder weitere Ausstattungselemente sind hier denkbar. In Verbindung mit der Wendepalte ist hier auch die Möglichkeit für quartiersbezogene Aktivitäten (Kinderspiel auch im Straßenraum, Sommerfeste) gegeben. Insgesamt sind folgende Planungsgrundsätze verfolgt worden:

- differenzierte Gebäudestellung (Anordnung der Baugrenzen) mit Wechsel trauf- und giebelständiger Gebäude (siehe Baulinien, Baugrenzen, Wandhöhen, u. v. m.), Stellplätze v. .a. in Tiefgaragen.
- Dachbegrünung auf sämtlichen dreigeschossigen Gebäudeteilen (siehe Festsetzungen 9.1 und 0.1.2.3, gesamt 932 m²),
- Festsetzung zum Erhalt des Kirschbaums (siehe Festsetzungen 13.2, 0.2.2.1 und 0.2.2.2),
- Sicherung der Rand-Eingrünung im Westen als private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Festsetzungen 13.3 und 0.2.2.1),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge bei Grundstückseinfahrten und Stellplätzen, jeweils nicht einzufrieden (siehe Festsetzungen 6.2, 15.5 und 0.2.1.1),
- Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (siehe Festsetzungen 0.2.4.1, 13.5 und 13.6),
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 0,50 m (Festsetzung 0.1.6.1).

■ Gehölzrodung und Gebäudeabriss – Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Die Fällung der Bäume und Gehölze v. a. im Umfeld des Dreiseithofs ist innerhalb der Wintermonate (1. Okt. bis Ende Feb.) vorzunehmen. Somit ist eine Störung gänzlich auszuschließen. Einzig die beiden Obstbäume (Apfel und Zwetschge östlich des bestehenden Gehöfts) wurden bei den Kartierungen mit Ansätzen von Asthöhlen angetroffen. Hierbei handelt es sich um Sommerquartiere. Somit stellt die Festsetzung 0.2.4.1, welche Rodungen auf das Winterhalbjahr (01. Oktober bis Ende Februar) beschränkt, eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

Im Plan ist lediglich die Rodung der flächigen Bestände über 10 m Höhe eingezeichnet (siehe Planzeichen 13.5 und 13.6). Rodungen niedrigwüchsiger Gehölzbestände sind nicht dargestellt, aber innerhalb der Baufenster und Erschließungsflächen grundsätzlich zulässig.

Im Bereich des Spielplatzes im Süden und am Südostrand können wahrscheinlich weite Teile dieser niedrigwüchsigen Bestände erhalten werden. Im Bereich der Wendeplatte muss voraussichtlich ein kleiner Teilbereich des Strauch- bzw. Baum-Strauch-Bestandes gerodet werden.

Am Westrand entlang der ehemaligen Bahnlinie bleiben sämtliche Gehölzbestände erhalten (siehe Planzeichen 13.3).

Für den Abriss der Gebäude wird mit Festsetzung 0.2.4.2 ebenfalls eine wirksame Vermeidungsmaßnahme aktenkundig definiert. Der Abriss des nördlichen Gehöfts sowie der Scheune neben dem verbleibenden Wohnhaus im Südosten ist nach einem zeitlich auf die Arten abgestimmter Ablauf ausschließlich im September durchzuführen. Vor Abriss ist in jedem Fall rechtzeitig eine Begehung durch einen **Fledermaus-Experten**, i. d. R. einen Tierökologen, durchzuführen. Der Abriss ist an mehreren Tagen durchzuführen, damit die Fledermäuse vergrämt werden können.

Falls andere Abrisszeiträume erforderlich werden sollten, ist hierfür gesondert ein Nichtvorhandensein der jeweiligen Arten durch einen Experten (Tierökologen) nachzuweisen.

■ Flächenversiegelung

Der Straßenraum ist auf ein Mindestmaß begrenzt, hier in Form einer asphaltierten 5 m bzw. 3,5 m breiten privaten Erschließungsstraße (siehe Planzeichen 6.1). Die Wendeplatte weist einen Durchmesser von 21 m auf.

Die Garagenzufahrten sind zwingend in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kies- oder Schotterfläche auszubilden (vgl. textliche Festsetzung 0.2.2.1.). Die Belagsflächen in den Hausgärten sind ebenfalls auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Grundwasserspiegel liegt laut Grundwassergleichen der Digitalen Hydrologischen Karte M 1:100.000 des LfU zwischen 400 und 395 müNN. Ein etwa 150 m nordöstlich gelegener Stützpunkt zur Konstruktion der Grundwassergleichen wird ebenfalls mit 395 m angegeben. Es ergibt sich somit ein Grundwasserspiegel von etwa 395 müNN und ein Grundwasser-Flurabstand von ca. 1,5 m bei einer mittleren Geländehöhe von 396,5 müNN. Im Geltungsbereich besteht kein Wasserschutzgebiet (WSG). Der gesamte Geltungsbereich befindet sich jedoch im Hochwasser-Risikogebiet (= H_{Qextrem}), das heißt, dass dieser bei einem Extremhochwasser betroffen wäre (z. B. Volllaufen der Tiefgaragen).

175 m² in der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes liegen im **festgesetzten Überschwemmungsgebiet** der ca. 115 m östlich verlaufenden **Pfettrach**, einem Gewässer 2. Ordnung (Quelle: Wasserwirtschaftsamt, Datum der Verordnung 25.07.2019).

Entsprechend § 78 WHG besteht **grundsätzlich ein Bauverbot im Überschwemmungsgebiet**. Es darf nur gebaut werden, wenn hierfür die wasserrechtliche Ausnahme vor dem Bau eingeholt wird. Betroffen sind alle Anlagen im Überschwemmungsgebiet, auch wenn es nur ein Ersatzbau wäre. Fachlich könnte die Voraussetzungen für eine Ausnahme bei Nebenanlagen oder Stellplätzen gegeben sein, wenn ohne Seitenwände gebaut wird.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird gewürdigt und berücksichtigt. Ein Eingriff in den Hochwasserrückhalteraum ist zwar grundsätzlich zunächst untersagt (s. o.). Es kann aber von der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Landshut) eine Ausnahme erteilt werden. Hier erfolgt eine nochmalige Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Abteilung Wasserrecht, zur Vorgehensweise und danach, sofern erforderlich, die Beantragung der Ausnahme durch den Markt Altdorf.

Sofern die bestehenden Geländehöhen beibehalten werden und kein Eingriff durch geschlossene Baukörper erfolgt, ist davon auszugehen, dass Dritte nicht negativ beeinträchtigt werden. Des Weiteren sind die Randbedingungen zu stellen, dass eine Bodenfreiheit von 20 cm für die Abschnitte im Überschwemmungsgebiet vorzusehen ist. Diese Maßgaben werden vollumfänglich in die textliche Festsetzung 0.1.6.2 eingearbeitet.

Mit Aktenzeichen Az. 23-6326.2-3-5573 liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Landshut „Einleiten von Niederschlagswasser aus Regenwasserkanälen im Bereich des Marktes Altdorf in den Bucher Graben, den Franzosengraben, die Pfettrach, den Pfettracher Mühlkanal, den Bahngraben zum Mühlbach, den Mühlbach sowie das Grundwasser durch den Markt Altdorf“ vom 06.02.2017 vor. Diese gibt eine gedrosselte Einleitung von 4,0 l/s für den Bestand für ein einjähriges Regenereignis vor sowie von 6,6 l/s für ein fünfjähriges Regenereignis für Neubebauungen. Daher wird dieser **Drosselwert von 6,6 l/s** in die textliche Festsetzung unter 0.1.5.1 aufgenommen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der privaten Erschließungsstraße ist dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen. Von den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser in geeigneten baulichen Anlagen, z. B. Retentions-Zisternen, zurückzuhalten. Darüber hinaus ist der maximale Abfluss in den Regenwasserkanal nach Drosselung mit maximal 6,6 l/s aus dem Geltungsbereich einzuhalten und der Nachweis der Bewältigung durch einen Fachplaner zu erbringen. Hierfür ist ein Rückhaltekonzept für Niederschlagswasser zu entwickeln, das der örtlichen Bodenbeschaffenheit Rechnung trägt.

Ein Bebauungsplan muss auch eine Erschließungskonzeption zugrunde legen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen (BVerG, Urteil vom 21.03.2002, DVBl. 2002, 1469 = UPR 2002, 443 = ZfBR 2002, 795, aus Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben, Stand 26.11.2018)

Eine **detaillierte Entwässerungsplanung** ist daher **bereits beauftragt** und wird bis zum Satzungsbeschluss in die Bauleitplanung einzuarbeiten, ggf. mit erforderlichen (redaktionellen) Änderungen.

Folgende zu beachtende **Rahmenbedingungen** liegen hierzu bereits durch das gemeindliche Planungsbüro, Ingenieurbüro Lichtenacker & Spagl GmbH, Landshut, vom 17.02.2020 vor:

Das Planungsgebiet "Querstrasse" entwässert über den Regenwasserkanal in der Querstraße (DN 400), weiter in der Bayernstraße (DN 500), der Schlesierstraße (DN 700) und der Böhmerwaldstraße (DN 800) bis schließlich über den Regenwasserauslass "O" in die Pfettrach.

Bei der Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis wurden die für die Regenwasserabgabe angemeldeten, an den RW-Kanal angeschlossenen befestigten Flächen herangezogen. Im vorliegenden Fall sind für die Flurstücke 117, 117/1 und 117/2 bisher insgesamt 340 m² befestigte Fläche an den Regenwasserkanal angeschlossen. Dieser Wert wird auch für künftige Bebauung als maßgebend angesehen. Damit ergibt sich für das Planungsgebiet ein Maximalabfluß von:

$$\begin{aligned} 118,0 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \times 0,034 &= 4,0 \text{ l/s} \quad (n = 1,0) \\ 149,2 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \times 0,034 &= 5,1 \text{ l/s} \quad (n = 0,5) \\ 195,0 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \times 0,034 &= 6,6 \text{ l/s} \quad (n = 0,2) \end{aligned}$$

Eine Hydraulische Überrechnung des Regenwasserkanalnetzes erfolgte im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren nicht. Ferner geben das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt im Erlaubnisbescheid Az. 23-6326.2-3-5573 vom 06.02.2017 folgenden Hinweis unter Punkt Nr. 8: "Bei weiteren Versiegelungen ist eine Begutachtung unter Berücksichtigung des entsprechenden Gesamtzusammenhangs vorzunehmen. Hierbei sind vom Antragsteller die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 zu berücksichtigen und im jeweiligen Gesamtzusammenhang darzustellen."

7. Ver- und Entsorgung

■ Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Wasserzweckverband Isar-Gruppe I sichergestellt. Die Grundstücke sind versorgungstechnisch komplett erschlossen und werden bzw. wurden bis vor kurzem bewohnt. Für alle neu anzuschließenden Wohngebäude gelten die einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe 1. Hierbei ist derart zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß DIN 1998 ohne gegenseitige Beeinträchtigungen erfolgen kann. Bei der Planung und Erschließung sind die nachstehenden 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".

■ **Löschwasser**

Aufgrund der bestehenden Versorgungsleitungen wird hinsichtlich der Bereitstellung des Löschwasserbedarfs durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bemerkt, dass hier die Richtwerte von 48 m³/h bis zu 96 m³/h, über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 15 m Vordruck, sowie darüber hin- aus, durch Förderbetrieb aus den Erschließungsgebieten des Zweckverbandes in die Hochbehälter Altdorf und Eugenbach, zur Verfügung stehen. Die Betriebsdrücke bei den verschiedenen Entnahmemengen aus den umliegenden Hydranten für den Löschwasserbetrieb aus der öffentlichen Wasserversorgung können vorab bei Bedarf mittels einer Rohrnetzberechnung unter Einbeziehung des gesamten Versorgungsnetzes des Marktes Altdorf konkret ermittelt werden.

■ **Elektroversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk Netz GmbH. Die Grundstücke sind versorgungstechnisch komplett erschlossen und werden bewohnt bzw. wurden bis vor kurzem bewohnt.

Es ist beim Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft bei der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen. Weiterhin wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Im Bereich des Spielplatzes ist mit Planzeichen 7.1 neben dem Wendehammer ein Trafostandort festgelegt. Es ist mit einem Flächenbedarf von etwa 25 m² zu rechnen.

■ **Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Marktgemeindegebietes Altdorf erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Inwieweit die geplanten Bauflächen zukünftig an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke angebunden werden können ist mit dem Energieträger abzustimmen.

■ **Fernwärme**

nicht gegeben

■ **Fernmeldeanlagen**

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind im Planungsgebiet vorhanden (siehe Leitungsplan unter Kapitel 9. „Nachrichtliche Übernahmen“). Die Grundstücke sind versorgungstechnisch komplett erschlossen und werden bewohnt bzw. wurden bis vor kurzem bewohnt.

Eine Prüfung für die Voraussetzungen zu Errichtung neuer TK-Linien durch die Deutsche Telekom AG wird erfolgen. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein muss und das eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger folgt. Im Zuge der Baudurchführung ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

■ **Abwasserbeseitigung**

Die betroffenen Grundstücke sind versorgungstechnisch erschlossen und bereits an das vorhandene Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene im Landkreis Landshut zentral geregelt.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu betrachten. Da sich der Geltungsbereich im Zentrum eines Mischgebietes mit hohen Anteilen an Wohnnutzung befindet, sind durch die geplante Nachverdichtung mit Wohngebäuden keine Konflikte zu erwarten.

Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im näheren Umfeld. Der nächstliegende Gewerbebetrieb ist eine Autowerkstatt im Süden an der Eugenbacher Straße. Im Südosten am Kreisverkehr mit der Dekan-Wagner-Straße befinden sich ein Restaurant und eine Eisdiele.

Im Nordwesten grenzt westlich der Bahntrasse eine aufgekieste Fläche als Parkplatz für Museum und Museumsbahn an und dann folgt weiter nordwestlich das Heimatmuseum Adlhoch-Haus (bäuerliche Kultur. Dokumentation zur Haus- und Hofgeschichte, archäologische Funde. Gewölbekeller, v. a. sonntags für die Öffentlichkeit geöffnet).

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

■ Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. In der näheren Umgebung befinden sich **Bau- und Bodendenkmäler** in 50 bis 280 m Entfernung (Luftlinie). Blickbeziehungen im Ort werden durch die geplante Nachverdichtung nicht verstellt oder beeinträchtigt:

Baudenkmäler

- D-2-74-113-9, **Adlhochhaus, Oswald-Gütl**, Ehem. Einfirsthof, sog. Oswald-Gütl, heute Heimatmuseum, [...]
- D-2-74-113-3, **Klingsölde**, Ehem. Kleinbauernhaus, [...]
- D-2-74-113-2, **Hirschauer Hof**, Wohnstallhaus eines Vierseithofes, [...]

Bodendenkmäler

- D-2-7438-0325, **Siedlung** der späten Latenezeit und des Mittelalters
- D-2-7438-0075, **Burgstall des Mittelalters**
- D-2-7438-0428, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Nikolaus in Altdorf, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
- D-2-74-113-6, **St.Nikolaus, katholische Kirche, Saalkirche**, Kath. Kirche St. Nikolaus, [...]

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zu tage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. gestattet.

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.

■ Leitungstrassen

Durch die vorhandene Bestandsbebauung und den unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsteile sind Spartenanschlüsse der Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereichs bereits gegeben.

In der Abbildung rechts sind die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereiches ablesbar. Hier befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom AG. Dies sind in pink dargestellt.

■ Bahnanlagen

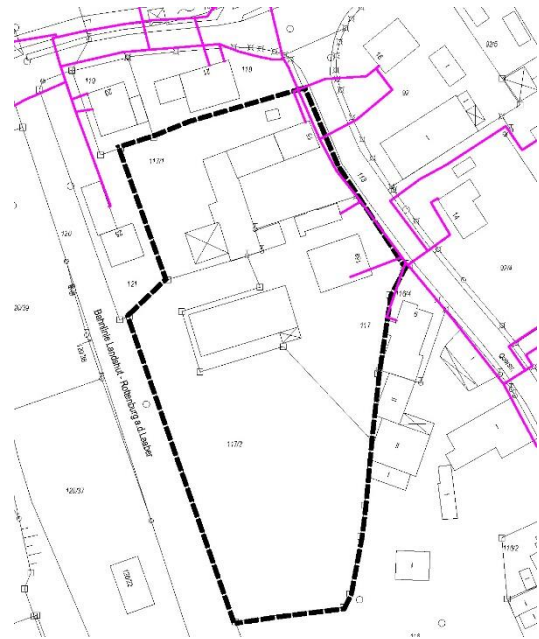
An den Geltungsbereich westlich angrenzend befindet sich auf der Fl.Nr. 120, Gemarkung Altdorf, die Bahnstrecke 5632 welche durch die BayernBahn GmbH, Adamstraße 12 (Am Güterbahnhof), 86720 Nördlingen betrieben wird.

Es wird drauf hingewiesen, dass ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß § 62 EBO unzulässig ist und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen ist.

Dies gilt auch während der Bauzeit. Baumaterial, Bau-Schutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Es wird darauf hin, dass Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze so vorzunehmen sind, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.



Leitungstrassen im Geltungsbereich und näherem Umfeld

10. Flächenbilanzen

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m ²	in %
Umgriff der Baugrenzen der Hauptbaukörper davon Wohngebäude 1..... 307 m ² Wohngebäude 2..... 301 m ² Wohngebäude 3 (Bestand) 208 m ² Wohngebäude 4..... 185 m ² Wohngebäude 5..... 367 m ² Wohngebäude 6..... 326 m ² Wohngebäude 7..... 307 m ² Wohngebäude 8..... 307 m ²	2.308	30,1
Anbauzonen	348	4,5
Nebenanlagen und Tiefgaragenabfahrten	240	3,1
Erschließungsstraße, privat	1.018	13,3
Gebäudezuwegungen und Stellplätze, privat	535	7,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.603	33,9
private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bestand zu erhalten (= Hecke am Westrand an Bahn)	340	4,4
private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzung einer Strauch-Hecke	33	0,4
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	254	3,3
Geltungsbereich gesamt	7.679 m²	100,0

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 0.2.3.

0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume

Pflanzqualität:

Acer campestre
Acer platanoides
Juglans regia
Prunus avium

Pyrus calleryana Chanticleer
Sorbus domestica
Tilia cordata

Neupflanzungen Laubbäume auf privaten Grünflächen, siehe Planzeichen 13.1)

Hochstamm H 4 x verpflanzt, StU 20-25, mit Ballen

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Walnuss
Vogel Kirsche oder Süß-Kirsche in Sorten (z. B. Büttners Rote Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche)
Chinesische Wild-Birne
Speierling
Winter-Linde

Baum-Strauch-Hecken

Heister

in privaten Grundstücksflächen (Planzeichen 13.3 und Festsetzung 0.2.2.1) zur Nachpflanzung als Rand-Eingrünung, Heisteranteil maximal 5 %,

Pflanzqualität:

verpflanzter Heister, mind.3-5 Grundtriebe, 200-250

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyraeaster
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Holz-Apfel
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Holz-Birne
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Winter-Linde

Sträucher

in privaten Grundstücksflächen (Planzeichen 13.3, 13.4 und Festsetzung 0.2.2.1) zur Nachpflanzung als Rand-Eingrünung,

Pflanzqualität:

verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus carthaticus
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

mögliche freiwillige Pflanzungen in den Hausgärten

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

Laubbäume

**d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18**

Acer campestre
Carpinus betulus

Feld-Ahorn
Hainbuche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14

Crataegus x prunifolia
Malus sylvestris
Prunus avium 'Plena'

Pflaumenblättriger Weißdorn
Holz -Apfel
Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

in den Hausgärten,
Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

Walnuss
Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

hier nach Möglichkeit je Schnitthecke nur eine Gehölzart

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Forsythia europaea
Ligustrum vulgare *
Syringa vulgaris

Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Kornelkirsche
Goldglöckchen
Liguster
Flieder

weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt