

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## Deckblatt Nr. 1 „GE Moosweide Überarbeitung“

### Markt Altdorf

## Begründung

## ENTWURF

Markt Altdorf  
Landkreis Landshut  
Regierungsbezirk Niederbayern

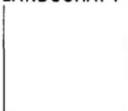
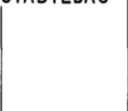
Auftraggeber Markt Altdorf  
Dekan Wagner Straße 13  
84032 Altdorf

Tel. 0871 / 303 - 0  
Fax 0871 / 303-610

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

| LANDSCHAFT                                                                          | STÄDTEBAU                                                                           | FREIRAUM                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |

Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin  
M. sc. Imogen Spadt

Landshut, den 13.12.2016

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass .....</b>                                                       | <b>3</b>  |
| <b>2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>                | <b>3</b>  |
| 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....                                   | 3         |
| 2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation .....                             | 3         |
| 2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge .....                                | 3         |
| <b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>                               | <b>3</b>  |
| 3.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 – .....                            | 3         |
| 3.2 Vorgaben der Regionalplanung .....                                       | 4         |
| 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....                               | 4         |
| <b>4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung .....</b>                        | <b>4</b>  |
| 4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ .....    | 4         |
| 4.2 Städtebauliche Aspekte .....                                             | 5         |
| 4.3 Grünordnung .....                                                        | 6         |
| <b>5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele .....</b> | <b>7</b>  |
| 5.1 Verkehr .....                                                            | 7         |
| 5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft .....                                 | 7         |
| 5.3 Ver- und Entsorgung .....                                                | 8         |
| 5.4 Immissionsschutz .....                                                   | 9         |
| 5.5 Altlasten .....                                                          | 9         |
| 5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen .....                                     | 9         |
| 5.7 Denkmalpflege .....                                                      | 9         |
| <b>6. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>                                    | <b>9</b>  |
| <b>7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche, Flächenbilanz .....</b>     | <b>10</b> |
| <b>8. Voraussichtliche Kosten .....</b>                                      | <b>10</b> |
| 8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung .....                       | 10        |
| 8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung .....                    | 10        |
| 8.3 Finanzierung der Erschließungskosten .....                               | 10        |

## Anlagen

- zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.3.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan  
**Artenliste für Gehölzpflanzungen .....** **11**
- Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt Nr. 1 „GE Moosweide Überarbeitung“ mit Skizze Bestandssituation ..... M 1 : 1.000

## 1. Anlass

Die Marktgemeinde Altdorf beabsichtigt eine Änderung innerhalb des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplans des Gewerbegebiets „Moosweide“ vom 04.08.2000. Der Anlass hierfür ist ein Neubau eines Lebensmittelmarktes am Sonnenring 9. Der bestehende, nicht mehr genutzte Supermarkt innerhalb des Geltungsbereichs soll abgerissen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird das derzeitige Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst 0,54 ha. Es wird ein **Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke** ausgewiesen. In diesem wird die maximale Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter inklusive Backshop mit insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aufgrund der **Anwendung des § 13a BauGB** entfällt ein Parallelverfahren. Es ist kein gesondertes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Anpassung der Gebietskategorie in ein Sondergebiet wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt 5.369 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Ortsgebiets von Altdorf und wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch die Sternstraße,
- im Süden durch den Sonnenring,
- im Westen durch das benachbarte angrenzende Gewerbe,
- nördlich durch Grünzug.

### 2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt und den zugehörigen Kunden-Stellplätzen weitestgehend bebaut bzw. versiegelt. Die einzigen unversiegelten Bereiche stellen kleinflächige Grünflächen im Randbereich der Verkehrsflächen dar.

Die derzeitige Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von 394 m<sup>ü</sup>NN.

### 2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Kreisstraße LA 52 und bildet Teil eines bestehenden, großflächigen Gewerbegebiets. Im Osten, Westen und Süden grenzt weitere Bebauung des Gewerbegebiets an. Nördlich befindet sich in Anschluss an einen Grünzug ein Wohngebiet. Nordwestlich verläuft die Bundesautobahn A 92.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiets. Nun wird innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts zum Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Gewerbegebiet „Moosweide Überarbeitung“ eine Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet geplant.

Der Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst insgesamt 0,54 ha und liegt ca. 700 m vom Ortskern von Altdorf entfernt. Erschlossen ist das bestehende Gewerbegebiet über die Kreisstraße LA 52 und die Staatsstraße 2045. Die nächstgelegene Autobahnananschlussstelle, die Anschlussstelle Landshut-West, befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs in rund 3 km Entfernung.

## 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –

Nach der „Strukturkarte“ Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) liegt der Markt Altdorf innerhalb der Region 13 Landshut. Die Karte weist die Stadt Landshut als Oberzentrum aus. Der Markt Altdorf befindet sich als angrenzende Nachbar-Gemeinde im unmittelbaren Einflussgebiet des

Oberzentrums. Die Marktgemeinde selbst wird in der Strukturkarte als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ dargestellt.

### 3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Marktgemeinde Altdorf zählt zur Region 13 Landshut (vgl. Regionalplan, Stand 13. Juni 2014). Im Regionalplan sind im Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dargestellt. Das nächste landschaftliche Vorbehaltsgebiet liegt in gut 500 m Entfernung des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um die großflächigen Waldbestände östlich und nordöstlich von Eugenbach.

### 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Bereich des Marktes Altdorf besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Der Geltungsbereich ist dort als „Gewerbegebiet (GE)“ dargestellt. Nördlich angrenzenden befindet sich eine Grünfläche.

Die Anpassung erfolgt nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung. Diesbezüglich soll die Art der baulichen Nutzung im Bereich des bestehenden „Gewerbegebiet“ Moosweide in ein „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO umgewandelt werden.



rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Ausschnitt unmaßstäblich (KomPlan – Ingenieurbüro für kommunale Planungen)

## 4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

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

Der 5.369 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich überplant Teilflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Moosweide-Überarbeitung“. Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Marktgemeinde Altdorf gewählt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Marktgemeinde Altdorf. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten außer im Norden (Grünzug) von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Geltungsbereich 5.369 m<sup>2</sup>).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur 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“ (11 Seiten) beigelegt.

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

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

Die Abweichungen zu den **Darstellungen im Flächennutzungsplan** (Änderung der Nutzungsart) werden **nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst**. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entfällt hier ein Parallelverfahren.

## 4.2 Städtebauliche Aspekte

Geplant sind der **Abriss des bestehenden brach gefallenen Supermarkts** und der **Neubau eines Lebensmittelmarktes** (Lebensmitteldiscounter). Die Verkaufsfläche des neuen Marktes ist mit einer Obergrenze von max. 1.300 m<sup>2</sup> klar definiert. Hierin ist ein Backshop mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche enthalten. Es ist dadurch lediglich die **Errichtung eines Betriebes** nach den heutigen Standards innerhalb der bebaubaren Fläche möglich (ein Lebensmitteldiscounter). Die Zweckbestimmung „Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke“ schließt hierbei einen in Lebensmitteldiscountern üblichen, untergeordneten Anteil von Non-Food-Sortimenten mit ein.

Für die zugehörige Außengastronomie wird die Obergrenze von 20 Sitzplätzen festgelegt. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird das bestehende Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke“ geändert.

In der nachstehenden Tabelle werden die Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebiets und des geplanten Sondergebiets gegenüber gestellt.

|                         | bestehendes GE                                                                                                                | geplantes SO                                                                                                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zulässige Nutzung       | nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO Tankstellen am nördlichen Sonnenring sowie Vergnügungsstätten         | <b>Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und Getränke</b><br><br>Verkaufsfläche<br>Lebensmitteldiscounter<br>max. 1.300 m <sup>2</sup> |
| Grundflächenzahl GRZ    | max. 0,8                                                                                                                      | max. 0,8                                                                                                                               |
| Geschossflächenzahl GFZ | max. 1,6                                                                                                                      | max. 1,6                                                                                                                               |
| Wandhöhe                | Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude max. 9,0 m ab OK-Erschließungsstraße<br>Betriebsgebäude max. 12 m ab OK-Erschließungsstraße | max. 9 m                                                                                                                               |
| Firsthöhe               | -. -                                                                                                                          | -. -                                                                                                                                   |
| Dachform                | Flach-, Pult- oder Satteldach; Satteldach 26 – 42°, Pultdach 6 – 24°                                                          | Flachdach; Satteldach 15 – 24 °; Pultdach 6 – 24 °                                                                                     |

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung dar. Diese erfolgt von zwei Seiten, im Süden vom Sonnenring und im Westen von der Sternstraße.

Im Sondergebiet werden 2.679 m<sup>2</sup> private Verkehrs- und Erschließungsfläche und 878 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, siehe Flächenbilanzen auf Seiten 10. Mit den geplanten 71 PKW-Stellplätzen werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Altdorf nicht eingehalten (1 Stellplätze je 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Nach der Stellplatzverordnung des Marktes Altdorfs müssten insgesamt 99 Stellplätze für den Lebensmittelmarkt errichtet werden. Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes ist für die Stellplatzermittlung ein Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche anzusetzen. Daraus ergeben sich nur 66 notwendige Stellplätze.

#### ■ Werbeanlagen

Die textliche Festsetzung 0.1.6 „Werbeanlagen und Beleuchtung“ wird nur zum Teil aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Moosweide Überarbeitung“ übernommen, da diese nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten vor Ort und den aktuellen Anforderungen entspricht. Die textlichen Festsetzungen 0.1.6.1 bis 0.1.6.3 sind entsprechend neu gefasst.

Werbeanlagen sind an Gebäuden bis zu einer Fläche von maximal 5 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,00 m beleuchtet, einseitig wirkend, zulässig. Pro Fassadenseite sind maximal 2 Werbungen zulässig. Werbeanlagen haben sich in Maßstab, Form, Farbgebung und Anbringungsart dem Bauwerk sowie dem Landschafts-, Orts- und Straßenbild anzupassen und dem umgebenden Gebäudebestand unterzuordnen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Ausnahmsweise sind zwei senkrechte Werbetafeln mit maximal 8 m<sup>2</sup> Fläche je Tafel zulässig, die sich dem First unterordnen.

Zudem ist ein Werbeturm bzw. Pylon (siehe Planzeichen 3.2) zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind vor dem Lebensmittelmarkt innerhalb der Baugrenze zulässig. Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des Immissionsschutzes auf umgebende Nutzungen,
- der Regelung des Wasserabflusses,
- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung,
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Landschaftsbildes.

**Zusammenfassend** stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle bauliche Entwicklung dar und ermöglicht durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Deckung der Gewährleistung des täglichen Bedarfs eine nicht unbedeutende Stärkung der Marktgemeinde in wirtschaftlicher Hinsicht.

### 4.3 Grünordnung

#### ■ Grünordnerische Konzeption – Flächen zum Anpflanzen –

Im Geltungsbereich bestehen bisher insgesamt 9 Einzelbäume (4 Kugel-Robinien, 4 Silber-Ahorn, 1 Spitz-Ahorn, siehe Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000) sowie eine Baum-Strauch-Hecke im nord-westlichen Geltungsbereich. Von den 9 Einzelbäumen werden 5 als zu erhalten festgesetzt. Ebenso wird die Hecke als zu erhalten festgesetzt. Die vier Kugel-Robinien zwischen dem doppelreihigen Stellplatz vor dem Lebensmittelmarkt können in der Planung nicht berücksichtigt werden.

Im Zuge der Planung werden zudem 9 Bäume zu pflanzen festgesetzt. Somit wird die im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Moosweide Überarbeitung“ festgesetzte Anzahl an Bäumen erreicht.

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit des Sondergebietes. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf die Herstellung einer leistungsfähigen Randeingrünung als Flächen zum Anpflanzen (vgl. Festsetzungen 13.5 und 0.2.1). Die Randeingrünung auf den privaten Grünflächen kann als Rasenfläche, Magerrasen, Wiese, Staudenpflanzung, Zwergsträucher oder flächige Gehölzpflanzung erfolgen.

Die Zielsetzung der Grünordnungsplanung beruht auf einer landschaftsverträglicheren Einbindung der Gebäude in ihr Umfeld. Es erfolgt hierdurch die Schaffung einer lockeren Randstruktur.

Ein optimaler Durchgrünungsgrad soll durch die textliche Festsetzung nachhaltiger interner Grünflächen mit einem Anteil von 20 % der privaten Grundstücksflächen (Festsetzung 0.2.1.1) gewährleistet werden. Dieser Flächenanteil ist lagemäßig durch die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen noch nicht nachgewiesen.

#### ■ Raumkonzept – Gehölzpflanzungen und Einfriedung –

Die Gebäudeentwicklung bleibt mit Wandhöhen bis max. 9,0 m in einem landschaftsverträglichen Rahmen. Insgesamt werden 9 Neupflanzungen von Großbäumen lagemäßig festgesetzt. Diese sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Durch die Ergänzung der bestehenden Bepflanzung, den Erhalt von 5 Großbäumen und der Hecke im Nordwesten des Geltungsbereichs wird der Baukörper in die Landschaft eingebunden.

#### ■ Flächenversiegelung und Versickerungsflächen

Aufgrund der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke“ ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Daher sind die Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß zu minimieren. Weiterhin soll die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch wasserdurchlässige Beläge zumindest für Standflächen und untergeordnete Lagerflächen sowie untergeordnete Verkehrsflächen wie z. B. Rad- und Fußwege sowie PKW-Stellplätze gewahrt werden. Derzeit wird angestrebt sämtliche Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Mit den textlichen Hinweisen 0.3.3.2 und 0.3.3.6 wird auf eine flächige Versickerung des anfallenden Dach- und unverschmutzten Oberflächenwassers innerhalb der privaten Grünflächen hingewiesen. Es werden voraussichtlich unterirdische Rigolen geplant.

## 5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

### 5.1 Verkehr

Durch die am Ostrand und Südrand des Geltungsbereichs verlaufende Sternstraße und den Sonnenring sowie die Nähe zur Bundesautobahn A 92 ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die genannten beiden Straßen. Über die Moosstraße und die Kreisstraße LA 52 ist ein Anschluss zur A 92 gegeben.

### 5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das bestehende Gelände befindet sich laut Daten aus dem Bayernatlas in einer Höhenlage von 994 müNN. Es handelt sich um eine ebene, bereits anthropogen überformte Fläche.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der überwiegend überbauten Flächen ohne Bodeninformation ist für das Planungsgebiet eine Abgrenzung von wassersensiblen Bereichen nicht möglich. Teilbereiche sind möglicherweise überschwemmungsgefährdet.

Der **Grundwasserstand** ist im Planungsgebiet bei 391 müNN, d. h. in etwa 3 m unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Ca. 350 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Pfettrach.

Es werden entsprechende Hinweise vorgesehen, die den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regeln, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen wird (vgl. textliche Hinweise 0.3.3.1 und 0.3.3.5). Ebenso enthalten die textlichen Hinweise Aussagen dazu, wie mit unverschmutztem Niederschlagswasser umzugehen ist. Dieses ist in Muldenrigolen oder Sickermulden zur

Versickerung zu bringen (vgl. textlicher Hinweis 0.3.3.6). Dabei ist die Methode der flächigen Versickerung über belebte Bodenschichten zu bevorzugen.

■ Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Der Grundwasserstand ist im Planungsgebiet bei 391 müNN, d. h. in etwa 3 m unter der Geländeoberfläche zu erwarten.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

■ Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Wasserzweckverband Isar-Gruppe sichergestellt.

■ Löschwasserversorgung

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

■ Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser). Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt Landshut zugeleitet.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber E.ON-Bayern, Kundencenter Altdorf.

■ Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinie vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

■ Gasleitung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit dem Deckblatt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Moosweide - Überarbeitung" beabsichtigt der Markt Altdorf eine Überplanung der Grundstücke Fl.Nrn. 1354 und 1354/2 der Gemarkung Altdorf, auf denen sich ein derzeit leer stehender Lebensmittelmarkt befindet. Auslöser für die städtebauliche Planung ist der Abriss und Neubau des Lebensmittelmarktes.

Im Zuge der Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm zu erbringen.

#### **5.5 Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### **5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,30 m über dem angrenzenden fertigen Straßenniveau liegen. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück oder auf die Straße gelangt.

#### **5.7 Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

### **6. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **■ Leitungstrassen**

Strom-Freileitungen, Anlagen der bayernnets GmbH, der terranets bw GmbH und der Energienetze bestehen im gesamten Geltungsbereich nicht.

Bei einer Neupflanzung im Bereich von Leitungstrassen sind der Hinweis DVGW-Hinweis GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen“ und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die Erschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gem. DIN 1998 ohne gegenseitige Beeinträchtigungen erfolgen kann. Bei der 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 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.

## 7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche, Flächenbilanz

### ■ Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich gesamt.....       | 5.369 m <sup>2</sup> |
| Bruttobaufläche gesamt.....       | 5.369 m <sup>2</sup> |
| Abzüge.....                       | -/-                  |
| Nettobaufläche (Neuplanung) ..... | 5.369 m <sup>2</sup> |

### ■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen, gegliedert nach den Teilbereichen

| <b>Festsetzung</b>                                                                       | <b>Geltungsbereich</b>                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                          | gesamt                                  |
| Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen<br>(= Baufenster)                           | <b>1.812 m<sup>2</sup></b><br>(33,75 %) |
| private Verkehrs- und<br>Erschließungsflächen<br>(v. a. PKW-Stellplätze,<br>Anlieferung) | <b>2.679 m<sup>2</sup></b><br>(49,90 %) |
| Flächen zum Anpflanzen,<br>lagemäßig festgesetzt                                         | <b>878 m<sup>2</sup></b><br>(16,35%)    |
| <b>Gesamt</b>                                                                            | <b>5.369 m<sup>2</sup></b>              |

## 8. Voraussichtliche Kosten

### 8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe I.

### 8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) der Marktgemeinde Altdorf berechnet.

### 8.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Marktgemeinde Altdorf berücksichtigt. Durch die Nutzungsänderung sind keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

Landshut, den 13.12.2016

Dipl.Ing. Marion Linke  
Stadtplanerin und  
Landschaftsarchitektin BDLA

## ■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.3.1

### 0.2.3.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

|                      |                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Großbäume</b>     | Begrünung auf privaten Grünflächen und Stellplatzbegrünung,<br>Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm<br>(siehe Planzeichen 13.1)                 |
| Acer pseudoplatanus  | Berg-Ahorn                                                                                                                                                        |
| Acer platanoides     | Spitz-Ahorn                                                                                                                                                       |
| Fraxinus excelsior   | Gewöhnliche Esche                                                                                                                                                 |
| Juglans regia        | Echte Walnuss                                                                                                                                                     |
| Pyrus calleryana     | Chinesische Wild-Birne                                                                                                                                            |
| 'Chanticleer'        |                                                                                                                                                                   |
| Quercus robur        | Stiel-Eiche                                                                                                                                                       |
| Tilia cordata        | Winter-Linde                                                                                                                                                      |
| Tilia platyphyllos   | Sommer-Linde                                                                                                                                                      |
| <b>Heister</b>       | für Randeingrünung der Parzellen (siehe Planzeichen 9.2),<br>Anteil der Heister 10 %<br>Pflanzqualität: verpflanzter Heister, mind.3-5 Grundtriebe,<br>200-250 cm |
| Acer campestre       | Feld-Ahorn                                                                                                                                                        |
| Acer platanoides     | Spitz-Ahorn                                                                                                                                                       |
| Acer pseudoplatanus  | Berg-Ahorn                                                                                                                                                        |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                                                                                                                                                         |
| Fraxinus excelsior   | Esche                                                                                                                                                             |
| Malus sylvestris     | Holz-Apfel                                                                                                                                                        |
| Prunus avium         | Vogel-Kirsche                                                                                                                                                     |
| Prunus padus         | Trauben-Kirsche                                                                                                                                                   |
| Pyrus pyraeaster     | Holz-Birne                                                                                                                                                        |
| Quercus robur        | Stiel-Eiche                                                                                                                                                       |
| Salix alba           | Silber-Weide                                                                                                                                                      |
| Tilia cordata        | Winter-Linde                                                                                                                                                      |
| Ulmus carpiniifolia  | Feld-Ulme                                                                                                                                                         |
| <b>Sträucher</b>     | für Randeingrünung der Parzellen (siehe Planzeichen 9.2),<br>Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe,<br>60-100 cm                             |
| Cornus mas           | Kornelkirsche                                                                                                                                                     |
| Cornus sanguinea     | Blut-Hartriegel                                                                                                                                                   |
| Corylus avellana     | Haselnuss                                                                                                                                                         |
| Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen                                                                                                                                                    |
| Frangula alnus       | Faulbaum                                                                                                                                                          |
| Ligustrum vulgare    | Liguster                                                                                                                                                          |
| Lonicera xylosteum   | Gemeine Heckenkirsche                                                                                                                                             |
| Prunus spinosa       | Schlehe                                                                                                                                                           |
| Rhamnus carthaticus  | Echter Kreuzdorn                                                                                                                                                  |
| Rosa canina          | Hunds-Rose                                                                                                                                                        |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose                                                                                                                                                    |
| Rosa rubiginosa      | Wein-Rose                                                                                                                                                         |
| Salix caprea         | Sal-Weide                                                                                                                                                         |
| Salix purpurea       | Purpur-Weide                                                                                                                                                      |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder                                                                                                                                                |
| Viburnum lantana     | Wolliger Schneeball                                                                                                                                               |