

Begründung

zum Bebauungsplan „Hollедauer Tor Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Planungsbegünstigten möchten im vorliegenden Geltungsbereich auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Ärztehaus sowie eine Bebauung für Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe und Wohnnutzung realisieren. Durch diese Entwicklung und die veränderten Besitzverhältnisse nördlich der Staatsstraße im Klosterkomplex der Maristenbrüder wurde ein Masterplan für die Entwicklung des Klostergeländes und des Ostrandes der Ortschaft Furth angestoßen und als Leitfaden für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches herangezogen. Der Standort zeichnet sich durch seine gute Lage, die Nähe zum Dorfzentrum und die gute verkehrliche Anbindung aus und bietet damit beste Voraussetzungen für ein hochwertiges Dienstleistungszentrum mit Wohnstandort. Lage und Umgebungsbebauung rechtfertigen die moderate Dichte mit der umgebungsangepassten Höhenentwicklung der Gebäude.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Siehe Begründung Grünordnung

2.2 Umweltbericht

Siehe Begründung Grünordnung

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Furth der Gemeinde Furth am östlichen Rand, direkt neben dem Ortszentrum und umfasst ca. 19.484 m².

Es wird im Norden von der Staatsstraße mit der angrenzenden Wohn- und Dienstleistung beinhaltenden Bebauung und im Westen vom bestehenden Ärztehaus und Wohnbebauung begrenzt. Im Süden befindet sich die gemeindliche Kläranlage sowie die Bachaue des Further Baches, im Osten grenzt das Gebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

3.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet fällt leicht nach Süden. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 424,50 und 427,50 m üNN.

4. Planungsziele

4.1 Städtebau

Ziel der Planung ist, den Ortskern der Gemeinde Furth in seiner Substanz zu stärken und zu ergänzen. Im Vorfeld wurde, wie eingangs erwähnt, ein Masterplan aufgestellt, der die städtebaulichen Ziele wie neue Eingangssituation „Hollédauer Tor“, grüner Ortsrand Ost, neue Bebauung mit verkehrsberuhigter Erschließung, neues Fußwegenetz zur Anbindung der Ortsmitte und der bestehenden Wohnbebauung an das neue Baugebiet vorgibt. Diese Planungsziele wurden im Bebauungsplan „Hollédauer Tor Süd“ festgeschrieben, um die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde am Ostrand fortzusetzen.

4.2 Grünordnung und Umweltschutz

Grünordnung siehe Anhang Grünordnung

5. Planungskonzept

5.1 Allgemein

Das Planungskonzept sieht im Westen einen sich zur Ortsmitte hin öffnenden Platz mit dem geplanten Ärztehaus vor mit einer Abfolge von Höfen, die sich zur Landschaft hin öffnen. Den Schlusspunkt der Bebauung bildet ein Platz im Osten, der sich zur Talaue öffnet und am Ortsrand den Auftakt der Ortschaft Furth bildet.

Die Bebauung besteht aus giebelständigen Baukörpern mit 3 Vollgeschossen inkl. Dachgeschoss und Satteldach, die über eingeschossige Bauten mit begrüntem Flachdach verbunden sind. Die Erschließung sichert eine verkehrsberuhigte Straße parallel zur Staatsstraße, die als Einbahnstraße die Verkehrsströme von der unsicheren bisherigen Einmündung weg an eine neue Stelle weiter östlich verlagert.

Die Parkierung wird über oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage unter den Höfen gelöst. Die gesamte südliche Fläche des Geltungsbereichs wird ein großzügiger Grünzug, der auch die Ausgleichsfläche und die evtl. notwendigen neuen Seigen beinhaltet. Dadurch entsteht für die Nutzer und Bewohner, aber auch die Anwohner eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiräume.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

5.2 Festsetzungen zur Bebauung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit Dienstleistung, Arztpraxen, nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzung wird das Gebiet als MI Mischgebiet dargestellt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung nimmt die Höhenentwicklung der Bebauung im benachbarten Ortszentrum auf. Die Hauptbaukörper werden mit max. 3 Vollgeschossen inkl. Dachgeschoss festgesetzt, die Zwischenbauten haben 1 Vollgeschoss. Die bauliche Dichte wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen entsprechend der Planungsintention fixiert.

5.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die festgesetzte Bauweise folgt jeweils der Planungsintention für das Gebiet (Abfolge von Plätzen und Höfen). Die Lage der geplanten Baukörper wird durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

5.3 Gestaltfestsetzungen

Die Gestalt der Häuser wird in den Festsetzungen genau festgelegt. Der Ortsrand Ost ist optisch stark exponiert und bedarf daher einer genauen gestalterischen Festlegung. Die Bebauung ist in ihrer Höhenentwicklung genau festgelegt, die Dachformen und die Dachneigung wird festgeschrieben, ebenso die genaue Lage der Baukörper. Die Dächer, soweit keine Satteldächer, sind begrünt bzw. können als Dachterrassen genutzt werden. Stellplätze sind teilweise offen, größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht.

6. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz und Erneuerbare Energien (z.B. Anschluss an Heizwerk/Nahwärmeversorgung, Nutzung Solarenergie) einzuplanen und nachzuweisen.

Das Gebiet wird über das bestehende Heizwerk erschlossen. Das Further Kommunalunternehmen erstellt ein geeignetes Regelwerk zum Anschluss aller Gebäude.

Darüber hinaus wird auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Das Städtebauliche Konzept unterstützt durch die Lage der Baukörper dieses Energiekonzept.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die neue von West nach Ost verlaufende Erschließungsstraße. Die Straße bindet im Westen an den bestehenden Kapellenweg an und führt dann über eine Einbahnregelung auf die Staatsstraße im Norden.

Offene Stellplätze sind über die Erschließungsstraße anzufahren. Die Erschließung der TG erfolgt ebenfalls von dieser Straße.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie an der Staatsstraße über die Haltestelle am Alten Friedhof gut an den ÖPNV angeschlossen.

7.2 Technische Infrastruktur

Die Ableitung des anfallenden Abwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Gemeinde Furth. Hierzu wird auch auf Punkt 9.1 dieser Begründung verwiesen.

Die Strom-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung ist durch örtliche Versorger sichergestellt.

Im Planungsgebiet befinden sich bereits Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Elektro). Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Bestehende Hausanschlussleitungen müssen im Falle des Abbruchs von Gebäuden abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den entsprechenden Versorgern ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen.

Die Abfallbeseitigung wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Kleider etc.) über die im Wertstoffhof der Gemeinde aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Private (Nahversorgung, Banken, Ärzte) und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Grund- und Mittelschule, Gymnasium, Kindergarten, Gemeindeverwaltung) sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

7.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Gemeinde Furth gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können eingehalten werden, da hierfür die Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche verwendet werden kann.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

8. Bodendenkmäler

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-7438-0421.

Untertägige Befunde im Bereich des Schlosses von Furth mit ehemaligem Wassergraben, Ringmauer und Toranlage mit Torturm, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen und abgebrochenen Gebäudeteile. Es sind in diesem Bereich keine Eingriffe in den Bestand geplant. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend dem Landratsamt Landshut – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern“

(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.“

9. Bodenverhältnisse

9.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Im Zuge der Bauleitplanung wurde das Planungsbüro Kargl, Kumhausen, mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt. Die Ergebnisse sind wie folgt zusammengefasst:

Die Ableitung des anfallenden Abwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Gemeinde Furth.

Durch Rammkernbohrungen wurde der Grundwasserspiegel untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der hohe Ruhewasserspiegel von ca. – 0,60 m einer oberflächennahen Versickerung entgegensteht. In tieferen Schichten wurden vorwiegend tonige Schichten angetroffen, welche keine ausreichende Versickerungsfähigkeit ausweisen.

Die Möglichkeit der Versickerung als Niederschlagswasserbeseitigung fällt daher aus. Das anfallende Niederschlagswasser muss gepuffert und dem nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet werden. Die Pufferung erfolgt in den öffentlichen und privaten Bereichen unterirdisch in einem geschlossenen System. (Pufferschächte, Stauraumkanäle oder Pufferrigolen)

Die Ableitung kann im Konzept entsprechend nachgewiesen werden.

Die Abwassersatzung der Gemeinde Furth ist zu beachten. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu puffern. Ein Retentionsvolumen von 6 Liter je qm Grundstücksfläche ist vorzuhalten.

9.2 Baugrube und Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Antragsformulare sind im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt des Landkreises Landshut erhältlich.

9.3 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

9. Altlasten / Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel im Planungsgebiet.

10. Auswirkungen der Planung

Bei der maximalen Ausnutzung aller Baufenster ist im Geltungsbereich bei einem geschätzten Anteil von 60 % Dienstleistung und 40 % Wohnnutzung ist mit ca. 20 Wohnungen zu rechnen. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen je Wohnung ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 60 Personen zu rechnen.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich		19.484 m²
Private Flächen (Nettobauland)		
Grundfläche Bebauung	2.241 m ²	
private Grünfläche, unterbaut	1.153 m ²	
private Grundstücksfläche	2.203 m ²	
private Verkehrsfläche	1.150 m ²	
privater Fußweg, öffentlich Zugänglich	106 m ²	
		6.853,0 m²
Grundfläche 1 Bebauung		
Grundfläche Bebauung	2.241 m ²	
		2.241,0 m²
GRZ 1	2.241 m ²	
	/ 6.853 m ²	0,33
Grundfläche 2		
Grundfläche Bebauung	2.241 m ²	
private Grünfläche, unterbaut	1.153 m ²	
private Verkehrsfläche	106 m ²	
		3.500,0 m²
GRZ 2	3.500 m ²	
	/ 6.853 m ²	0,51
Geschossfläche		
		5.757,0 m²
GFZ	5.757 m ²	
	/ 6.853 m ²	0,84
Öffentliche Flächen		
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	659 m ²	
Verkehrsfläche	2.839 m ²	
öffentliche Geh- und Radwege	130 m ²	
Geweg Zugang Spielfläche	21 m ²	
öffentliche Stellplätze	288 m ²	
öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün	1.736 m ²	
öffentliche Grünfläche, Spielfläche	1.889 m ²	
öffentliche Grünfläche	631 m ²	
öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche	4.438 m ²	
		12.631,0 m²
Grundstücksgrößen (Nettobauland)		
Parzelle 1	2.180 m ²	
Parzelle 2	2.787 m ²	
Parzelle 3	1.886 m ²	
		6.853 m²

12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Furth, den 14.09.2020
Gemeinde Furth

Horsche
Erster Bürgermeister