

Begründung

zum Bebauungsplan „Holledauer Tor Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Allgemeines

Der Orden der Maristenbrüder hat sein bestehendes Kloster in Furth mit angrenzendem Gartengrundstück an das Further Kommunalunternehmen verkauft. Durch diese Entwicklung wurde ein Masterplan für die Entwicklung des Klostergeländes und des Ostrandes der Ortschaft Furth angestoßen. Ein Ergebnis dieses Masterplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit teilweise verdichteten Wohnformen südlich des Klosters zu realisieren.

Der Bebauungsplan „Holledauer Tor Nord“ soll diese Entwicklung ermöglichen und im Sinne der Nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde den Ortskern in seiner Substanz stärken und ergänzen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Anwendung §13a BauGB

Das alte Klostergelände im Geltungsbereich des Planungsgebietes soll für die Entwicklung der Gemeinde wieder nutzbar gemacht werden. Es findet an dieser Stelle eine Entwicklung im Inneren der Ortschaft statt, daher ist der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu sehen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von ca. 4.157 qm, und damit weniger als 20.000 qm und ist als WA Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an die vorhandene Bebauung festgesetzt. Damit sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB erfüllt und die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

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. 20.135 m².

Es wird im Norden vom bestehenden Kloster und im Westen vom bestehenden Ortszentrum begrenzt. Im Süden befindet sich im Wesentlichen Wohnbebauung mit nichtstörender gewerblichen Nutzung entlang der Staatsstraße, im Osten grenzt das Gebiet an eine Landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. an den neu geplanten Großparkplatz des Klosters.

3.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet fällt nach Süden. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 427,50 und 444,75 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 an das neue Baugebiet sowie das Kloster und auch die Freihaltung eines Grüngürtels vor dem Kloster vorsieht. Diese Planungsziele wurden im Bebauungsplan „Hollédauer Tor Nord“ 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 Wesentlichen verdichtete Wohnformen mit Mehrfamilien- oder Reihenhäusern zur Ortsmitte hin vor, die durch Einfamilienhäuser zum Ortsrand hin ergänzt werden. Zwei Stickerschließungsstraßen sichern die Anbindung. Die Mehrfamilien/Reihenhäuser werden mit einer Tiefgarage ergänzt, die die erforderlichen Stellplätze unterirdisch zur Verfügung stellt. Ein großzügiger Grünzug verbindet die Ortsmitte mit dem nördlich gelegenen Kloster und schafft dadurch 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 Wohnnutzung wird das Gebiet als WA dargestellt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung nimmt die Höhenentwicklung der Bebauung im benachbarten Ortszentrum auf. Die Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser werden je nach Höhenlage mit 2 bis 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss festgesetzt, die Einfamilienhäuser haben 2 Vollgeschosse. Die bauliche Dichte wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen entsprechend der Planungsentention fixiert.

5.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die festgesetzte Bauweise folgt jeweils der Planungsintention für das Gebiet (Einzelhäuser bzw. Mehrfamilien-/Reihenhäuser). Die Lage der geplanten Baukörper wird durch 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 bzw. den Garagen untergebracht.

Anbauzonen für Balkone und Wintergärten differenzieren die Fassaden und schaffen Freiraumangebote.

6. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische 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 Solarenergienutzung 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 entweder direkt von der bestehenden Zufahrt zum Kloster im Osten oder über zwei Stichstraßen.

Offene Stellplätze sind über die größere Stichstraße anzufahren. Die Erschließung der TG erfolgt ebenfalls von dieser Stichstraße.

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

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Gemeinde Furth.

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

Im Planungsgebiet befinden sich bereits Versorgungsleitungen (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 Grundschutzes 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.

Feuerwehruzufahrt:

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

8. Bodendenkmäler

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

Es wird deshalb 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

Anfallendes Niederschlagswasser wird durch das gemeindliche Trennsystem entsorgt. 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. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m 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 mit 13 zusätzlichen Einfamilienhäusern, 5 Reihenhäusern und insgesamt 36 Wohnungen zu rechnen. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen je Einfamilienhaus bzw. Reihnhaus und je 2 Personen je Wohnung ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 111 Personen zu rechnen.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich **20.045,6 m²**

Private Flächen WA (Nettobauland)

Grundfläche Bebauung	4.157,0 m ²
private Grünfläche	4.908,5 m ²
private Grünfläche, unterbaut	1.311,8 m ²
private Grünfläche, Multifunktionsstreifen	113,3 m ²
private Verkehrsfläche	973,4 m ²
	11.464,0 m²

Grundfläche 1 WA

Grundfläche Bebauung	4.157,0 m ²
	4.157,0 m²

GRZ 1 WA 4.157,0 m²
/ 11.464,0 m²

0,36

Grundfläche 2 WA

Grundfläche Bebauung	4.157,0 m ²
private Grünfläche, unterbaut	1.311,8 m ²
private Grünfläche, Multifunktionsstreifen	113,3 m ²
private Verkehrsfläche	973,4 m ²
	6.555,5 m²

GRZ 2 WA 6.555,5 m²
/ 11.464,0 m²

0,57

Geschossfläche WA **7.925,0 m²**

GFZ WA 7.925,0 m²
/ 11.464,0 m²

0,69

Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.259,8 m ²
Verkehrsfläche	822,5 m ²
Gehwege	1.102,5 m ²
öffentliche Grünfläche	5.396,8 m ²
	8.581,6 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 _____.____.2018
Gemeinde Furth

Horsche
Erster Bürgermeister