

Begründung

zum Bebauungsplan „Keramiksiedlung“ 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 die Entwicklung eines Wohngebietes realisieren.

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 südlichen Ortsrand neben dem neuen Friedhof und umfasst ca. 30.112 m².

Es wird im Norden und Westen von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Im Osten befindet sich das Gelände des neuen Friedhofs. Im Süden grenzt das Gebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

3.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet fällt nach Süden. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 429,50 und 444,50 m üNN.

4. Planungsziele

4.1 Städtebau

Ziel der Planung ist, den südlichen Ortrand mit seiner unklaren städtebaulichen Kante räumlich zu schließen und die Erschließung der bestehenden Siedlung zu stärken. Der schwach dimensionierte Hommerweg wird dazu mit dem Kapellenweg verbunden, neue Fußwegeverbindungen in den Ortskern entstehen.

4.2 Grünordnung und Umweltschutz

Grünordnung siehe Anhang Grünordnung

5. Planungskonzept

5.1 Allgemein

Das Planungskonzept sieht hauptsächlich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern vor, im Kern des Geltungsbereichs sind zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage geplant. Die Haupteerschließung bildet eine Straße von Ost nach West, die den Hommerweg mit der Verlängerung des Kapellenweges verbindet. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird durch eine ringförmige Straße erschlossen. An dieser Straße befinden sich auch die Mehrfamilien mit den Tiefgaragen, die die erforderlichen Stellplätze unterirdisch zur Verfügung stellen. Der von Süden kommende Grünzug entlang der Verlängerung des Hommerwegs findet in der südlich gelegenen Freifläche als Ortsrandeingrünung seine Fortsetzung. 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 umgebenden Bebauung auf. Die Einfamilienhäuser haben 2 Vollgeschosse, die beiden Mehrfamilienhäuser werden je nach Höhenlage mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss festgesetzt. 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 (Einzelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser). Die Lage der geplanten Baukörper wird durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

5.3 Gestaltfestsetzungen

Die Gestalt der Häuser wird in den Festsetzungen festgelegt. Die Bebauung ist in ihrer Höhenentwicklung durch Systemschnitte festgelegt, die Dachformen und die Dachneigung wird

festgeschrieben. Die Dächer, soweit keine Satteldächer, sind begrünt bzw. können als Dachterrassen genutzt werden.

Stellplätze sind teilweise offen, größtenteils in Tiefgaragen bzw. den Garagen untergebracht. Die Mehrfamilienhäuser haben Anbauzonen für Balkone.

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.

Ein Anschluss des Gebietes an das bestehende Heizwerk wird geprüft. Das Further Kommunalunternehmen erstellt bei wirtschaftlicher Darstellbarkeit ein geeignetes Regelwerk zum Anschluss aller Gebäude.

Darüber hinaus wird auf das Gebäude-Energie Gesetz (GEG) 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 über die neue Verbindungsstraße zwischen Homer- und Kapellenweg und die ringförmige Straße im Norden des Geltungsbereiches.

Entlang der Straßen befindet sich ein privater Multifunktionsstreifen der unter anderem für offene Stellplätze zur Verfügung steht. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt über die ringförmige 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

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 Wasserleitung des Wasserzweckverbandes Pfettrachgruppe wird verlegt. Eine freizuhal-
tende Fläche für diese Leitungsrechte ist in der Planzeichnung eingetragen. Die bestehende
Stromtrasse wird ebenfalls im Zuge der Erschließungsplanung verlegt.

Weitere 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 Entsor-
gungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Lei-
tungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsor-
gungsanlagen“ zu beachten.

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 Wasser-
versorgung 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

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal:
D-2-7438-0290 Siedlung des Neolithikums.

Mit Herrn Kreisarchäologen Dr. Thomas Richter vom Landratsamt Landshut wurde bereits Kontakt aufgenommen. Es wurden Voruntersuchungen durchgeführt und das Gebiet wird vor Beginn jeglicher Bauarbeiten im Geltungsbereich durch die Kreisarchäologie weiter untersucht. Bauarbeiten finden erst nach Freigabe durch das Landratsamt Landshut statt. Entsprechende Festsetzungen werden in der Planunterlage mit aufgenommen.

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 28 zusätzlichen Einfamilienhäusern, 3 Doppelhäusern und insgesamt 18 Wohnungen zu rechnen. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen je Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte und je 2 Personen je Wohnung ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 138 Personen zu rechnen.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich **30.112 m²**

Parzellengrößen

Parzelle	1 EFH	704 m ²	Parzelle	20 DHH	398 m ²
Parzelle	2 EFH	685 m ²	Parzelle	21 EFH	743 m ²
Parzelle	3 EFH	674 m ²	Parzelle	22 EFH	699 m ²
Parzelle	4 EFH	632 m ²	Parzelle	23 EFH	699 m ²
Parzelle	5 EFH	582 m ²	Parzelle	24 EFH	699 m ²
Parzelle	6 EFH	682 m ²	Parzelle	25 EFH	699 m ²
Parzelle	7 EFH	506 m ²	Parzelle	26 EFH	696 m ²
Parzelle	8 EFH	503 m ²	Parzelle	27 EFH	712 m ²
Parzelle	9 EFH	620 m ²	Parzelle	28 EFH	527 m ²
Parzelle	10 MFH	1.256 m ²	Parzelle	29 EFH	527 m ²
Parzelle	11 DHH	338 m ²	Parzelle	30 EFH	703 m ²
Parzelle	12 DHH	375 m ²	Parzelle	31 EFH	668 m ²
Parzelle	13 EFH	710 m ²	Parzelle	32 EFH	505 m ²
Parzelle	14 MFH	1.256 m ²	Parzelle	33 EFH	505 m ²
Parzelle	15 DHH	372 m ²	Parzelle	34 EFH	505 m ²
Parzelle	16 DHH	425 m ²	Parzelle	35 EFH	505 m ²
Parzelle	17 EFH	777 m ²	Parzelle	36 EFH	515 m ²
Parzelle	18 EFH	590 m ²			
Parzelle	19 DHH	401 m ²			
		12.088 m ²			10.305 m ²

Nettobauland gesamt **22.393 m²**

Grundfläche WA

GRZ max. 0,35 **7.838 m²**

Geschossfläche WA

GFZ max. 0,7 **15.675 m²**

Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.285 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.000 m ²
Gehwege	198 m ²
Multifunktionsstreifen, öffentlich	879 m ²
öffentliche grünfläche, Ausgleichsfläche	660 m ²
öffentliche Grünfläche	1.697 m ²

7.719,0 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, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der BauNVO i.d.f. vom 21.11.2017 (BGBl. I S 3786), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Furth, den 02.09.2024
Gemeinde Furth

Horsche
Erster Bürgermeister