



# Stadt Landshut

## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 07-83/1b**

**„Nördlich LAs 14 – östlich Weißestraße – Teilbereich b“**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

#### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1b wurde am 23.04.2018 rechtskräftig. Um die Umsetzbarkeit der Planung sicherzustellen, wurde ein gesetzliches Umlegungsverfahren eingeleitet. In diesem Rahmen wurde festgestellt, dass es im Bereich der Parzellen 10 und 11 zu unzumutbaren Härten für die dortigen Eigentümer führen würde, wenn die gesetzliche Umlegung auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen würde. Ursache hierfür sind die bis 23.04.2018 in diesem Bereich gültigen Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen zwischen den beiden Parzellen aus dem Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“. Als Folge dieser Konstellation hätten die Eigentümer der Parzellen 10 und 11 Flächen im Rahmen des Umlegungsverfahrens für die neu (und weniger breit) festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche Flächen abtreten und zusätzlich aufgrund der unterschiedlichen Zuteilungswerte von Bauland und Verkehrsflächen noch einen finanziellen Ausgleich leisten müssen. Aufgrund dieser unzumutbaren Härte wäre die Rechtssicherheit der Umlegung in Frage gestanden; ohne die Umlegung ist aber der Bebauungsplan nicht umsetzbar. Somit ergab sich die Erfordernis einer Änderung des Bebauungsplanes, die diese unzumutbare Härte beseitigt, und zwar dahingehend, dass im Bereich zwischen den Parzellen 10 und 11 die Größe der öffentlichen Flächen der aus dem Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ entspricht. Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wird auch die Verteilung der Bindung von Bauvorhaben an den geförderten Wohnungsbau im Hinblick auf die Umsetzung und Behandlung im Umlegungsverfahren optimiert.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im überplanten Bereich größtenteils Wohnbauflächen dar. Entlang der Neißestraße sind zwischen der Kreisstraße und dem Neckarplatz Mischgebietsflächen dargestellt, östlich davon ist nördlich der Kreisstraße zusätzlich ein sonstiges Sondergebiet für das Wohnheim für geistig behinderte Erwachsene eingetragen. Das Gebiet wird von West nach Ost durchzogen von einem Grünstreifen (gliedernde und abschirmende Grünflächen), der den Verlauf des früheren Gretlmühlbaches nachvollziehen soll. In diesem Bereich ist auch ein Spielplatz vorgesehen. Am südlichen Rand befindet sich ebenfalls ein von West nach Ost laufender Grünstreifen zur Abschirmung der Wohnbauflächen von der Kreisstraße. Entlang der Kreisstraße sind zudem Immissionsschutzmaßnahmen (Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) dargestellt. Im Bereich des Neckarplatzes wird auf eine erwünschte Stärkung der Zentrumsfunktion hingewiesen. Das Deckblatt Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt die Wohnbau-, die Mischgebiets- und die Sondergebietsflächen des Änderungsbereiches als Siedlungsfläche dar. Ebenso sind die oben genannten Grünstreifen als geplante gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt; der Spielplatz aus dem Flächennutzungsplan ist ebenfalls dargestellt. Gleichfalls dargestellt sind bestehende Einzelbäume. Zudem sind geplante Einzelbäume entsprechend den Aussagen aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Entwicklungsplan Auloh Süd“ eingetragen.

### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Die Änderungen des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschränken sich planlich auf den Bereich zwischen den Parzellen 10 und 11 sowie auf die Festsetzung durch Text, Nr. 6. Es werden im Weiteren die bisherigen dortigen Festsetzungen dargestellt; auf eine Darstellung der übrigen Festsetzungen wird hier verzichtet, da diese nicht von der vorliegenden Bebauungsplanänderung betroffen sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Parzelle 10 ein maximal zweigeschossiges Einzelhaus mit einer Wohneinheit und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15°-20° fest. Die Grundfläche beträgt 158m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 316m<sup>2</sup>. Hinzu kommen eine eingeschossige Anbauzone mit einer Grundfläche von 15m<sup>2</sup> sowie eine eingeschossige Garage mit Satteldach und einer Grundfläche von 40m<sup>2</sup>. Für die Parzelle 11 ist eine zweigeschossige Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit und einem Satteldach wie bei der Parzelle 10 festgesetzt. Zusammen mit Parzelle 12 beträgt die zulässige Grundfläche 160m<sup>2</sup> und die zulässige Geschossfläche 320m<sup>2</sup>. Für die Parzelle 11 sind außerdem noch eine eingeschossige Anbauzone mit einer Grundfläche von 10m<sup>2</sup> sowie eine eingeschossige Garage mit Flachdach und einer Grundfläche von 45m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Festsetzungen in den Parzellen 10 und 11 sind bestandssichernd mit Ausnahme der Anbauzonen und einer Erweiterungsmöglichkeit für die Garage der Parzelle 11. Die Bestandssicherung gilt auch für die in diesem Bereich vorhandenen Bäume. Für die Zufahrt zu den jeweiligen Garagen sind private Verkehrsflächen eingeplant, die restlichen nicht überbaubaren Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt.

Zwischen den Parzellen 10 und 11 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind im Änderungsbereich zwei zu pflanzende Bäume als straßenbegleitende Begrünung vorgesehen. Die Breite dieser Verkehrsfläche liegt deutlich unter der dort vorher im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ festgelegten Breite.

In der Festsetzung durch Text Nr. 6 wird bisher bestimmt, dass auf den Parzellen 26 und 40 sowie auf einer Geschossfläche von 378m<sup>2</sup> der Parzelle 23 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan Nr. 07-83/1b festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 11.206m<sup>2</sup> zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt in Auloh im Stadtteil Frauenberg und umfasst 46.790m<sup>2</sup>. Es umschließt den Neckarplatz mit seinen zentralen Einrichtungen und seiner Wohnbebauung und ist eingespannt zwischen Neißestraße im Norden und Westen und der LAs 14 im Süden. Östlich angrenzend liegen landwirtschaftliche Flächen, die im Zuge einer Rahmenplanung als weitere Wohnbauflächen untersucht wurden.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Derzeitige Nutzung des Baugebietes ist großteils landwirtschaftliche Fläche, im speziellen Ackerfläche (abweichende frühere Nutzungen sind nicht bekannt). Entlang der Neißestraße sind innerhalb des Geltungsbereiches die Hausnummern 1b, 1c, 1d, 1e, 7, 9, 11 und 11a bereits bebaut. Es handelt sich dabei um zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldach. An der Einmündung der Neißestraße in die Kreisstraße LAs 14 befindet sich ein Autohaus mit Werkstatt und Tankstelle, wobei baurechtlich nur eine Genehmigung für die Werkstatt vorliegt. Das Gebäude ist eingeschossig.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Baum- und Strauchbestand ist entlang eines ehemaligen Bachlaufes im westlichen Teil des Geltungsbereiches angrenzend an die Bebauung am Neckarplatz vorhanden. Kleinere Gehölzstandorte sind nördlich des Autohauses und an der Kreisstraße zu finden. Zudem verfügen die bestehenden Privatgärten der o. g. Hausnummern über umfangreichen Baumbestand.

Bezüglich der Bodenverhältnisse können folgende Aussagen getroffen werden: ortsüblich sind stark lehmiger Feinsand bis lehmiger Schluff über Kies.

Die Bebaubarkeit einschränkende Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, war es notwendig, im Bereich der Parzellen 10 und 11 die Flächengröße der öffentlichen Flächen entsprechend den Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ wiederherzustellen. Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen in der Dimension, wie im Deckblatt Nr. 2 vorgesehen, entspricht aber nicht mehr einer zeitgemäßen Verkehrsflächenplanung (überdimensioniert) und widerspricht außerdem dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB. Daher wird die Verkehrsfläche in der Breite erhalten wie im rechtskräftigen Bebauungsplan und die übrige öffentliche Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie umfunktioniert. Zur Optimierung der Flächenaufteilung werden die Verkehrsfläche an der Westseite der öffentlichen Fläche (angrenzend an Parzelle 10) und die Grünfläche an die Ostseite gelegt. Die beiden straßenbegleitenden Bäume werden innerhalb der Verkehrsfläche erhalten. Aufgrund der Verbreiterung der öffentlichen Flächen muss die bisherige Erweiterungsmöglichkeit für die Garage auf Parzelle 11 entfallen; die zugehörige private Verkehrsfläche wurde angepasst.

Zusätzlich wird die Verpflichtung zur Errichtung von Gebäuden nach den Maßgaben des geförderten Wohnungsbaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) von der Parzelle 40 auf die Parzelle 41 sowie von der Parzelle 23 flächengleich (378m<sup>2</sup>) auf die Parzelle 27 verschoben. Damit kann im Rahmen des Umlegungsverfahrens sichergestellt werden, dass sämtliche Parzellen, für die eine Verpflichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt wurde, der Stadt Landshut zugeteilt werden, womit gewährleistet ist (durch vertragliche Regelungen bei Veräußerung), dass die Verpflichtung auch zu einer tatsächlichen Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau führt. Damit wird den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen.

Im Zuge der vorliegenden Änderung muss der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 gegenüber dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes direkt an der Neißestraße geringfügig erweitert werden, um die notwendigen Kurvenradien an der Einmündung der verschobenen Verkehrsfläche in die Neißestraße komplett in den Geltungsbereich zu integrieren. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, da die oben dargestellte Änderung bei den Flächen für den geförderten Wohnungsbau eine allgemeingültige, textliche Festsetzung betrifft; die Flächen, die durch planliche Änderungen betroffen sind, werden aber gesondert festgelegt.

Aus der Planungskonzeption ergeben sich Änderungen bei den Festsetzungen für die folgenden Bereiche; die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich b“ bleiben unverändert erhalten.

### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.2.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Da die Erweiterungsmöglichkeit für die Garage in Parzelle 11 entfallen muss, wird die diesbezügliche überbaubare Fläche an die Bestandsgarage angepasst und die zulässige Grundfläche dementsprechend von 45m<sup>2</sup> auf 26m<sup>2</sup> reduziert. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen bleiben unverändert gültig.

#### **4.2.2 Festsetzung zum geförderten Wohnungsbau**

Die Festsetzung durch Text, Nr. 6 wird entsprechend den Ausführungen in Punkt 4.1 dahingehend geändert, dass statt auf der Parzelle 40 nun auf der Parzelle 41 und statt auf 378m<sup>2</sup> der Parzelle 23 nun auf einer gleich großen Fläche der Parzelle 27 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Flächengröße für den geförderten Wohnungsbau bleibt somit gleich. Die Verpflichtung für die Parzelle 26 bleibt unverändert erhalten.

### **4.2.3 Abstandsflächen**

Bezüglich der reduzierten Garage in Parzelle 11 ist festzuhalten, dass für diese nach der Änderung die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Ansonsten ergeben sich für das Thema Abstandsflächen keine Änderungen in Folge des Deckblattes Nr. 1

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die in Punkt 4.1 dargestellte Vergrößerung der öffentlichen Flächen reduziert sich die für die Parzellen 10 und 11, sowie minimal auch die für die Parzelle 18 als private Grünfläche festgesetzte Fläche entsprechend. In Parzelle 11 wird das teilweise durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche für die Garage und die damit einhergehende Anpassung der privaten Verkehrsfläche wieder aufgefangen.

Auf der Ostseite der öffentlichen Fläche wird entsprechend den Ausführungen in Punkt 4.1 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Straßenbegleitgrün dient und daher innerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die von der vorliegenden Änderung betroffenen beiden zu pflanzenden Bäume innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches werden zusammen mit der zugehörigen Verkehrsfläche verschoben, bleiben aber ansonsten unverändert erhalten. Die Festsetzung der vier im Änderungsbereich als zu erhalten festgesetzten Bäume bleibt unverändert.

### **4.4 Erschließung**

#### **4.4.1 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1 erfolgt von der Neißestraße über den Neckarplatz Richtung Osten. Zusätzlich wird eine zweite Verbindung von der Neißestraße von Norden her ins Planungsgebiet etabliert. Diese wird im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens überarbeitet.

Wie unter Punkt 4.1 bereits ausgeführt wird die Verkehrsfläche für die neue Verbindung an den westlichen Rand der neuen öffentlichen Fläche (hin zur Parzelle 10) verschoben. Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich wird ebenso beibehalten wie die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Breite, da sich die Erschließungsfunktion und die städtebauliche Bedeutung der Straße durch das Deckblatt Nr. 1 nicht ändert. Im Deckblatt werden zudem – im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan – Kurvenradien von 5m als Anschluss an die Neißestraße festgelegt. Dadurch ergibt sich die in Punkt 4.1 bereits erwähnte geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereiches und in der Folge auch die Einbeziehung von Gehwegflächen an der Neißestraße mittels Festsetzung als Fußweg.

Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend der Intention des Deckblattes (siehe Punkte 1 und 4.1) wieder auf die im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ verschoben (die restliche öffentliche Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgelegt, siehe Punkte 4.1 und 4.3). Aus der neuen Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ergibt sich, dass Teile der Zufahrten zu den Garagen der Parzellen 10 und 11 auf öffentlicher Fläche liegen: diese werden als öffentliche Fußwege festgesetzt. Die auf privaten Flächen liegenden Teile der Zufahrten sind als private Verkehrsfläche festgesetzt, entsprechend den durch das Deckblatt Nr. 1 implizierten Änderungen überarbeitet.

Die interne Erschließung des Planungsgebietes sowie die Rad- und Fußwegvernetzung wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b erörtert. Hieran wird im vorliegenden Deckblatt nichts geändert.

Das Planungsgebiet ist durch die Stadtbuslinie 3 über die Haltestelle Pregelweg gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

#### **4.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

In der Neißestraße, im Loisachweg und im Neckarplatz befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Tele-

kom. Außerdem liegen in der Neißestraße, im Loischweg und im Neckarplatz jeweils ein Schmutzwasserkanal. 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. Bestehende Hausanschlussleitungen müssen im Falle des Abbruchs von Gebäuden abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

#### **4.4.3 Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

##### Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können eingehalten werden, da hierfür die öffentliche Verkehrsfläche verwendet werden kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Wohnheim für geistig behinderte Menschen ist zu prüfen, ob hierfür weitergehende Erfordernisse im Hinblick auf Feuerwehrflächen notwendig sind. Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

##### Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt (hier: öffentliche Verkehrsflächen) zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m. Für das o.g. Wohnheim sind auch diesbezüglich weitergehende Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

#### **4.4.4 Weitere Infrastruktur**

Private (Nahversorgung, Banken, Allgemeinarzt) und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Grundschule Konradin, Kindergarten) sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

#### **4.4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## **5. 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 (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. 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 Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

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.

## **6. Bodenverhältnisse**

Für den Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde vom Ingenieurbüro Geoplan ein umfangreiches Geotechnisches Gutachten erstellt. Als Bodenverhältnisse sind stark lehmiger Feinsand bis lehmiger Schluff über Kies zu erwarten. Das Baugebiet bietet auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sehr gute Bedingungen zur sicheren Abtragung von Bauwerkslasten. Neue Erkenntnisse seit Rechtskraft der Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b sind nicht bekannt.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-83/1 "Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße" durch die Stadt Landshut wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden unter anderem Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Neißestraße hervorgerufen werden.

Gegenüber dem Stand bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b haben sich bezüglich des Schallschutzes keine neuen Erkenntnisse ergeben. Dementsprechend werden die dortigen Festsetzungen zum Schallschutz nicht geändert.

### **7.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubeentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

In diesen Themenbereichen haben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen ergeben.

## **9. Bodenordnung**

Auf Basis der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann das laufende Umlegungsverfahren für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b zum Abschluss gebracht werden, womit die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

## 10. 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 umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - 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.

[...]

## 11. Auswirkungen der Planung

Es ergeben sich keine Änderungen bei prognostizierten Einwohnerzahlen in Folge der im Deckblatt Nr. 1 vorgesehenen Änderungen.

## 12. Flächenbilanz

Aufgrund dessen, dass der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b umfasst, wird die gesamte Flächenaufstellung aus der seinerzeitigen Begründung noch einmal dargestellt und an die Änderungen aus dem Deckblatt Nr. 1 sowie die sich aus der Umstellung der digitalen Plangrundlagen aus dem System Gauß-Krüger in UTM ergebenden Korrekturen angepasst.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>46.790 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>	<b>30.180 m<sup>2</sup></b>
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>3.493 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>	
Straßenverkehrsfläche	1.009 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.107 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	2.404 m <sup>2</sup>
Eigentümerwege	273 m <sup>2</sup>
öff. Grünfl. / Fl. z. Schutz, Pflege, Entw. v. Natur u. Landschaft	2.604 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	2.117 m <sup>2</sup>
öffentliche Wasserflächen	603 m <sup>2</sup>
	<b>13.117 m<sup>2</sup></b>



**Private Flächen:**

**Private Flächen WA + SO:**

Grundfläche Bebauung	7.978 m <sup>2</sup>		
Grundfläche Anbau- und Nebenraumzonen	525 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche	8.950 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche unterbaut	959 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche nicht eingezäunt	1.195 m <sup>2</sup>		
private Verkehrsflächen	2.376 m <sup>2</sup>		
			<b>21.983 m<sup>2</sup></b>

**Grundfläche 1 WA + SO (Bebauung, Anbau- und Nebenraumzonen)**

<b>GRZ</b>	8.503 m <sup>2</sup>		
	21.983 m <sup>2</sup>	=	<b>0,39</b>

**Grundfläche 2 WA + SO (Bebauung, Anb.- und NR-Zonen, priv. Grünfl. unterb., priv. Verkehrsfl.)**

<b>GRZ</b>	11.838 m <sup>2</sup>		
	21.983 m <sup>2</sup>	=	<b>0,54</b>

**Geschossfläche WA + SO**

<b>GFZ</b>	14.314 m <sup>2</sup>		
	21.983 m <sup>2</sup>	=	<b>0,65</b>

**Private Flächen MI1 + MI2:**

Grundfläche Bebauung	2.541 m <sup>2</sup>		
Grundfläche Anbauzonen	143 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche MI1	2.019 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche MI2	899 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche nicht eingezäunt	845 m <sup>2</sup>		
private Verkehrsflächen MI1	1.566 m <sup>2</sup>		
private Verkehrsflächen MI2	185 m <sup>2</sup>		
			<b>8.197 m<sup>2</sup></b>

**Grundfläche 1 MI1 + MI2 (Bebauung, Anbauzonen)**

<b>GRZ</b>	2.684 m <sup>2</sup>		
	8.197 m <sup>2</sup>	=	<b>0,33</b>

**Grundfläche 2 MI1 + MI2 (Bebauung, Anbauzonen, private Verkehrsflächen)**

<b>GRZ</b>	5.094 m <sup>2</sup>		
	8.197 m <sup>2</sup>	=	<b>0,62</b>

**Geschossfläche MI1 + MI2**

<b>GFZ</b>	3.714 m <sup>2</sup>		
	8.197 m <sup>2</sup>	=	<b>0,45</b>

**Grundfläche 1 gesamt**

<b>GRZ</b>	$\frac{11.187 \text{ m}^2}{30.180 \text{ m}^2}$	=	<b>0,37</b>
------------	---	---	-------------

**Grundfläche 2 gesamt**

<b>GRZ</b>	$\frac{16.932 \text{ m}^2}{30.180 \text{ m}^2}$	=	<b>0,56</b>
------------	---	---	-------------

**Geschossfläche gesamt**

<b>GFZ</b>	$\frac{18.028 \text{ m}^2}{30.180 \text{ m}^2}$	=	<b>0,60</b>
------------	---	---	-------------

**Parzellengrößen** (hier dargestellt sind nur die Parzellen 10, 11 und 18, für die sich durch Deckblatt Nr. 1 als einzige Flächenänderungen ergeben):

Parzelle 10 alt	845 m <sup>2</sup>	Parzelle 10 neu	810 m <sup>2</sup>
Parzelle 11 alt	458 m <sup>2</sup>	Parzelle 11 neu	389 m <sup>2</sup>
Parzelle 18 alt	598 m <sup>2</sup>	Parzelle 18 neu	592 m <sup>2</sup>

**13. 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 31.01.2020  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 31.01.2020  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor