

Stadt  
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 04-94**

**"An der Siemensstraße - zwischen Ottostraße und Benzstraße"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
einfacher Bebauungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Baureferat

Geiner  
Amtsleiterin

Doll  
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom Stadtrat am ..... gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

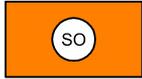
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet,  
Zweckbestimmung:  
Einrichtungshäuser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude



Hochwasserrisikoflächen HQextern  
(§ 9 Abs. 6a BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einrichtungshäusern mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 45.000 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Einrichtungshäuser sind folgende Sortimente auf den festgesetzten Verkaufsflächen zulässig:

- Möbel und Küchen (einschließlich Matratzen)
- Bodenbeläge
- Leuchten und Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Kinderwägen
- Autozubehör (Kinderautositze)
- Sonstige nicht-zentrenrelevante Randsortimente gem. „Landshuter Sortimentsliste“

Zusätzlich zu diesen Sortimenten sind innerhalb der max. zulässigen 45.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m<sup>2</sup> die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente zulässig:

- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Papier, Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Uhren und Schmuck

Dabei darf in einem Einrichtungshaus die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente jeweils 3.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Ein Einrichtungshaus in diesem Sinne ist eine selbständige Verkaufsstätte, die unabhängig von einem anderen Einrichtungshaus betrieben werden kann, also über einen eigenen Ein- und Ausgang, eigene Sozial- und Pausenräume und eine eigene Anlieferung verfügt.

Im Sondergebiet sind bis zu drei Betriebsleiterwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 90m<sup>2</sup> zulässig.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Energie und Klimaschutz

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen. Zudem wird auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut verwiesen. Die im Rahmen der Erstellung des Klimaanpassungskonzepts durchgeführte Stadtklimaanalyse weist für den Geltungsbereich eine ungünstige Aufenthaltsqualität im Außenbereich an Sommertagen aus. Es wird dringend empfohlen, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung und wasserdurchlässige Beläge auf Parkflächen) durchzuführen, um die mikroklimatische Situation zu verbessern.

### 2. Baugrund

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

### 3. Schutz vor Hoch- und Grundwasser

Das Planungsgebiet wird im Fall eines Extremhochwasserereignisses der Isar oder der Pftetrach (1,5-fach Wassermenge eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses) teilweise wie im Plan dargestellt überflutet. Die überschwemmten Flächen sowie die Überschwemmungshöhen sind einzusehen unter:

[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&catalogNodes=1&bgLayer=atkis&zoom=10&E=731450.24&N=5380801.46&layers=5c8064fc-a669-402d-9302-b73d9d79adc4,5ce61f79-290c-465e-8778-3a991be3ef71&layers\\_visibility=true,false](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&catalogNodes=1&bgLayer=atkis&zoom=10&E=731450.24&N=5380801.46&layers=5c8064fc-a669-402d-9302-b73d9d79adc4,5ce61f79-290c-465e-8778-3a991be3ef71&layers_visibility=true,false)

Es wird daher empfohlen, die OK FFB EG in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt so zu wählen, dass dieses im Falle eines Extremhochwasserereignisses nicht überflutet wird, sowie Keller auftriebssicher und bis zur OK FFB EG in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweispflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden

#### **4. Leitungsanlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

Im Geltungsbereich besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die Kanalisation im Rahmen der Bestandsbebauung. Bei Erweiterungen oder Neubauten, die über den Bestand hinausgehen, ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse oder die Altlastensituation es zulassen (siehe Nrn. 7 und 9). Für Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann sind ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf in das öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung ist ein Volumen von mind. 15l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die konkrete Festlegung der Drosselablaufmenge wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

#### **5. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen**

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

#### **6. Kampfmittel**

Die Flächen im Geltungsbereich sind im 2. Weltkrieg teilweise bebombt worden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen sind. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

#### **7. Versickerung**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

Es ist sicherzustellen, dass bei Bauvorhaben genügend Versickerungsflächen zur Verfügung stehen, ggf. auch durch Entsigelungsmaßnahmen. Der Untergrund wäre zudem, soweit notwendig, durch Bodenaustauschmaßnahmen für eine Versickerung zu ertüchtigen.

In den gemäß den Hinweisen durch Planzeichen als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" bezeichneten Bereichen ist die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben. Auf jeden Fall ist dort die Versickerungsmöglichkeit vorab zu untersuchen.

#### **8. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist.

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

## 9. Altlasten

Bei Bauvorhaben in den gemäß den Hinweisen durch Planzeichen als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" bezeichneten Bereichen ist die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation vor jeglicher Bautätigkeit mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen.

## 10. Freiflächen- und Gestaltungssatzung

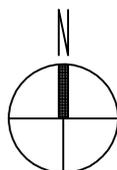
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in seiner jeweils geltenden Fassung maßgebend.

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



### Maßstab 1 : 1000

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der  
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt  
geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023  
(BGBl. 2023 I Nr. 6)



Landshut, den 15.07.2022  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

