



## Deckblatt Nr. 2

zum

# BEBAUUNGSPLAN NR. 02-29 d

„ÖSTLICH KURT-SCHUMACHER-STRASSE“

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Allgemeines

- 1.1. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Landshut vom 10.03.1997 trat der Bebauungsplan Nr. 02-29 d „Östlich Kurt-Schumacher-Straße“ in Kraft. Der südlich der Jürgen-Schumann-Straße gelegene Teil wurde durch Deckblatt Nr. 1 geändert, um in der Reaktion auf die bestehende Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhausbebauung durch die Neuplanung eine zeitnahe Vermarktung gut erschlossener und in den Siedlungsverband integrierter Grundstücke zu ermöglichen. Das geänderte Deckblatt erlangte mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31 der Stadt Landshut vom 08.10.2004 Rechtskraft.
- 1.2. Landshut West ist heute - dreizehn Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 02-29d "Östlich Kurt-Schumacher-Straße" - ein Stadtteil, der der wachsenden Stadt in integrierter Lage beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bietet. Er ist infrastrukturell gut erschlossen. Schulen, Kindergärten, eine leistungsfähige Nahversorgung und der weitläufige Grünraum der Flutmulde liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Neuplanung des Deckblatts Nr. 1 konnte in den vergangenen Jahren baulich weitestgehend umgesetzt werden und hat dem Quartier einen stadträumlich prägenden Charakter verliehen. Deckblatt Nr. 2 soll die 2004 begonnene Neuplanung des Quartiers schlüssig fortsetzen und abschließen mit dem Ziel, in der unmittelbaren Folge auch den nördlich der Jürgen-Schumann-Straße gelegenen Teil des Bebauungsplans 02-29d "Östlich Kurt-Schumacher-Straße" einer städtebaulich und räumlich qualitätvollen Wohnbebauung zuzuführen.

- 1.3. Das dargestellte Planungsvorhaben dient der städtischen Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung einer Jahrzehnte zuvor landwirtschaftlich genutzten und heute brach liegenden Fläche in integrierter Lage. Die Änderung des Bebauungsplans 02-29d "Östlich Kurt-Schumacher-Straße" durch Deckblatt Nummer 2 wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren behandelt.
- 1.4. Der Stadtrat der Stadt Landshut hat am 20.05.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-29 d „Östlich Kurt-Schumacher-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB für den im Plan dargestellten Bereich beschlossen und in gleicher Sitzung dem Entwurf zum Deckblatt Nr. 2 im Grundsatz zugestimmt. Er hat gleichzeitig über die Form der Bürgerbeteiligung Beschluss gefasst.
- 1.5. Am 31.05.2010 erfolgte in der Nr. 14 des Amtsblatts der Stadt Landshut die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit dem Hinweis darauf, wo und wann sich die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung informieren kann. Darüber hinaus wurde in der Landshuter Zeitung - ebenfalls am 31.05.2010 - auf den Änderungsbeschluss und die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren hingewiesen.
- 1.6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 09.06.2010 bis einschließlich 09.07.2010 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut (03.07.2006) ist die Fläche als "Wohnbaufläche (W)" gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt. In der Darstellung des Landschaftsplanes der Stadt Landshut erscheinen zur Kurt-Schumacher-Straße hin "abschirmende Grünflächen". Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das amtlich kartierte Biotop Nr. 33.

Die Aussagen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und konkretisiert.

### **2.2. Bebauungsplan 02-29d vom 10.03.1997**

Der augenblicklich rechtsgültige Bebauungsplan weist im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO aus. Ebenso wurden dort Fußwege als Verkehrsflächen und ein verkehrsberuhigter Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Zwecke der Gesamterschließung festgesetzt.

Der Gebietscharakter bleibt in der nun überarbeiteten Planung erhalten. Die Erschließung wird neu organisiert.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil West und wird im Norden von der Flutmulde, im Osten von der bestehenden Bebauung, im Westen von der Kurt-Schumacher-Straße und im Süden von der Jürgen-Schuhmann Straße begrenzt.

#### 3.2 Flächenverteilung

<b>Bebauungsplanumgriff</b>	<b>4.208 m<sup>2</sup></b>	
<hr/>		
<b>Bruttobaulandfläche</b>	<b>4.208 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	487 m <sup>2</sup>	11,6 %
Öffentliche Grünflächen	269 m <sup>2</sup>	6,4 %
<hr/>		
<b>Öffentliche Flächen gesamt</b>	<b>756 m<sup>2</sup></b>	<b>18,0 %</b>
<hr/>		
<b>Nettobaulandfläche</b>	<b>3.453 m<sup>2</sup></b>	<b>82,0 %</b>
Allgemeine Wohngebietsflächen	3.144 m <sup>2</sup>	74,7 %
Eigentümerweg	308 m <sup>2</sup>	7,3 %

#### 3.3 Geländeverhältnisse und Vegetation

Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus alluvialen Schottern des Isartales. Darüber lagern Auelehme in wechselnder Mächtigkeit. Das Gelände fällt derzeit zum Zentrum hin um etwa eineinhalb Meter in eine unregelmäßige Kuhle ab. Die neue Geländeoberfläche wird auf das Höhenniveau der bestehenden Straßenerschließung [Zikadenweg] angehoben und auf etwa 391,00 m ü. NN. ausgeglichen.

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten.

Bei lang anhaltenden Niederschlagsperioden und bei Isarhochwasser muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigt. Es wird daher empfohlen, Unterkellerungen als dichte auftriebsichere Wannen auszubilden.

Die einst landwirtschaftlich genutzte Fläche weist eine in den vergangenen 15 Jahren wild gewachsene Buschvegetation auf, die anlässlich der Bebauung nahezu ersatzlos entfernt wird. Bei der anstehenden Rodung ist dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere die Vogelbrutzeiten in den Frühjahrsmonaten nicht gestört werden.

## **4. Erläuterung des Planungskonzepts**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Zur Planungsvorgabe werden detaillierte Aussagen in Ziffer 1.2 getroffen. Das städtebauliche Entwurfskonzept sieht entlang der Jürgen-Schumann-Straße eine dreigeschossige, in zwei Einzelhäuser gegliederte Bebauung vor [WA 2], die den Maßstab der bestehenden Bebauung nördlich der Jürgen-Schumann-Straße aufnimmt und zur Straßenecke hin markant abschließt. Im Inneren des Areals zielt die vorliegende Planung auf eine kompakte Einfamilienhausbebauung ab [WA 1], die sich maßstäblich an der Bebauung des unmittelbaren Umfeldes orientiert. Sie ist kleinteilig und mit zwei Geschossen dementsprechend niedrig angelegt.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wählt das Planungskonzept kompakte Baustrukturen in angemessen hoher Dichte. Sie werden der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum im Landshuter Westen gerecht und tragen gleichzeitig zur Fortentwicklung und Erneuerung des Quartiers aus dem Inneren heraus bei. Die Entwicklung der Stadt in integrierter Lage stärkt die Auslastung quartiersrelevanter, öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen. Sie sichert und verdichtet die infrastrukturellen Netzwerke langfristig für das Quartier und die gesamte Stadt.

### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entnommen werden. Die Festsetzungen sollen die Errichtung von kostengünstigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit zwei und drei Vollgeschossen ermöglichen.

### **4.3 Beschränkung der Nutzungen**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und erfährt nachstehende Beschränkungen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Landshut. Um in diesem Wohngebiet eine gewisse Beruhigung zu erreichen, wurde ein Erschließungskonzept gewählt, welches diesem Wohnumfeld gerecht wird.

Da jedoch diese interne Verkehrserschließung eine von außen herangebrachte zusätzliche Verkehrsbelastung nicht aufzunehmen vermag, werden Beschränkungen gem. Ziffer 1.2. der Satzung festgesetzt. Diese in der Beschränkung aufgeführten Einrichtungen bringen erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich, wobei die nach den Richtlinien vorgeschriebenen Stellplätze gegenüber den tatsächlich benötigten in der Regel nicht ausreichen. Dadurch werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was im vorliegenden Fall aufgrund der Planung zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen würde.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten (Punkte 2.1.5. und 2.2.5. der Satzung)

Die Festsetzung der max. zulässigen Wohneinheiten wurde getroffen, um eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung mit Einfamilienhauscharakter und Wohnungen mit größeren Wohnflächen zu erhalten.

4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen in den Ziffern 2.1.2. bis 2.1.4., 2.2.2. bis 2.2.4., 3, 5, 6. sowie und 9 der Satzung erfolgen gem. Art. 91 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 BayBO, um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

4.6 Abstandsflächenregelung (Punkte 2.1.6. und 2.2.6. der Satzung)

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass sich klare städtebauliche Strukturen ergeben. Durch die Situierung der Baukörper an bzw. nahe der Grundstücksgrenze entstehen, gut nutzbare, kompakte und günstig zugeordnete Freibereiche.

Für die Hauptgebäude der Parzellen 2, 3 und 4 im WA 1 wird an der nördlichen Grundstücksgrenze grenzständige Bebauung festgesetzt.

Für den 3-geschossigen Hauptbaukörper/Bauteil 1 wird an der Nordseite gem. § 9 Abs. 2a eine gegenüber der Bayerischen Bauordnung verkürzte Abstandsfläche festgesetzt.

Eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung, sowie ein ausreichender Brandschutz sind sichergestellt. Nutzungsmöglichkeiten der Gebäudezwischenräume werden nicht eingeschränkt, ebenso wenig die Ausblickssituation.

**5. Versorgung und Entsorgung**

5.1 Ausschluss von Versorgungsleitungen (Punkt 11 der Satzung)

Die Wohnstraßen sind im Bebauungsplan in ihrer Breite minimiert und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Trennung von Fußgänger- und KFZ-Fahrverkehren durch die Anordnung von fahrbahnbegleitenden Gehwegen ist hier nicht vorgesehen.

Damit ein gefahrloses Nebeneinander aller gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer sichergestellt wird, sind oberirdische, im Straßenraum stehende Versorgungseinrichtungen nicht zulässig.

5.2 Abfallbeseitigung (Punkt 6 der Satzung)

Mülltonnenboxen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Mülltonnen in den Nebengebäuden [Carports | Garagen] unterzubringen oder in die Hauptgebäude zu integrieren. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellflächen für die Müllentsorgung berücksichtigt werden.

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

## **6. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser (Punkt 7 der Satzung)**

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass die privaten Fußwege und Stellflächen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden sind.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

### **6.1 Hinweise zur Grundwasserbenutzung**

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Zutageförderung und Entnahme von Grundwasser zur Beregnung eines Gartens ist nicht erforderlich, wenn die Wasserentnahmemenge nicht über die „haushaltsübliche“ hinausgeht. Eine Entnahmemenge von durchschnittlich weniger als 1 m<sup>3</sup> pro Tag ist unproblematisch. Ferner muss die Tiefe des Entnahmebrunnens auf das Quartär (= oberstes Grundwasserstockwerk) beschränkt bleiben.

### **6.2 Hinweise zu Brunnen**

Bohrungen bzw. das Schlagen von Brunnen zur Gartenbewässerung sind dem Ordnungsamt der Stadt Landshut unter Vorlage beschreibender Unterlagen (Skizze des Brunnens, aus der die Tiefe und der Durchmesser des Brunnenschachtes hervorgeht, Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 1000, Ort und Zeitpunkt der Bohrung bzw. des Schlagens) rechtzeitig vorher anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit Art. 30 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG)).

## **7. Hinweise auf Bodendenkmäler**

7.1. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und uns daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden sind.

7.2. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gem. Art. 8 DSchG 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.

- 7.3. 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.

## **8. Hinweise auf Grundwasserverhältnisse**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Deshalb wird empfohlen, die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebs-sichere Wannen auszuführen. Falls bei der Gebäudegründung eine Bauwasserhaltung erforderlich werden sollte, so ist dafür beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular liegt bei der genannten Dienststelle bereit bzw. kann dort angefordert werden

## **9. Festsetzungen zur Grünordnung – (Punkt 8. der Satzung)**

Um eine nützliche und das Stadtbild in diesem Bereich aufwertende Eingrünung zu erzielen, ist das Pflanzen von Bäumen (Hochstamm oder Heister) nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend vorgeschrieben. Es sind hierbei standortgerechte heimische Laub- bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 15 - 20 cm zu pflanzen. Auch bei den zu pflanzenden Sträuchern dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. Thujen, Zypressen sowie hängende und säulenförmige Bepflanzung darf keine Verwendung finden. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan und in der Satzung ist eine intensive Bepflanzung entlang der Straßen vorzunehmen.

Die Vorgärten sind durch Strauchpflanzungen zu begrünen.

Bei der Anlage von privaten Kinderspielplätzen dürfen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ungegliederte Fassadenflächen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden sollen.

Eine evtl. später notwendig werdende Entfernung dieser im Bebauungsplan festgesetzten Bäume oder Baumgruppen ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekanntgemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut) vom 27.07.1987 möglich.

## **10. Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Emissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen sind.

**11. Hinweise zum Bodenaushub**

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bodenaushub organoleptisch auffällige Materialien abfallrechtlich korrekt entsorgt werden müssen. Dazu ist umgehend das Amt für technischen Umweltschutz (Herr Spierer, Tel. 881684, Herr Ruf, Tel. 881685 oder Herr Geiger, Tel. 881687) zu verständigen.

**12. Hinweise zu Fundmunition**

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Ausläufer der Bebombung gingen bis nach Löschenbrand. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben.

Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

**13. Hinweise zu Feuerwehrumfahrten n. DIN 14090**

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plan eingetragenen Flächen für Feuerwehrumfahrten n. DIN 14090 nicht mit Einbauten wie Straßenlaternen, Verteilerkästen usw. eingeengt werden dürfen.

**14. Lärmschutz**

Aufgrund der vorhandenen Immissionsproblematik wurden schalltechnische Untersuchungen angestellt. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros „hooock-farny-ingenieure“ vom 26.04.2011 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Außerdem wurden zusätzlich konkrete textliche Festsetzungen und entsprechende Planfestsetzungen getroffen.

Durch die berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des WA 1 (Gebäudeanordnung, Lärmschutzwände auf den Nebengebäuden, Grundrissorientierung) ist gewährleistet, dass sowohl schutzbedürftige Wohnräume als auch Außenwohnbereiche einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend geschützt werden.

Im Bereich des WA 2 hingegen werden insbesondere zur Nachtzeit sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an etlichen Gebäudefassaden überschritten. Für Außenwohnbereiche werden Beurteilungspegel bis 60db(A) prognostiziert. Dies entspricht den Orientierungswerten eines Mischgebietes. Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Gebäudeanordnung in Fortsetzung der bestehenden Bebauung entlang der Jürgen-Schumann-Straße sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Für die Gebäude des WA 2 werden daher passive Schallschutzmaßnahmen als akzeptabel erachtet, auch weil die Baufenster gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 02-29d noch etwas von der Jürgen-Schumann-Straße wegrücken. Für die Außenwohnbereiche wird, in Abwägung der bereits er-

wähnten städtebaulichen Situation mit der bezüglich gesunden Wohnverhältnissen tolerierbaren Lärmpegeln, die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete als akzeptabel erachtet.

## **15. 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
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

## **16. Auswirkungen der Planung**

### **16.1. Städtebauliche Planung**

Die Planung sieht im Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von 4 freistehenden Einfamilienhäusern und 2 Geschößwohnungsbauten vor.

Unter Beachtung des statistischen Mittelwertes für die Stadt Landshut, den gewählten Wohntypen und Wohnungsgrößen, kann davon ausgegangen werden, dass ca. 58 bis 70 Einwohner im Plangebiet wohnen werden.

Alle vorhandenen und geplanten Erschließungseinrichtungen können sowohl abwassertechnisch als auch verkehrsmäßig der geplanten Bebauung gerecht werden. Unverhältnismäßige Auswirkungen, sei es immissionsrelevanter Art durch Heizanlagen oder durch Verkehrsaufkommen (Verkehrsuntersuchung Prof. Dr. Kurzak) sind nicht zu befürchten.

## **17. Erschließung**

- 17.1. Die Grundstücke sind über den Zikadenweg und ausreichend erschlossen. Die in der Umgebung vorhandenen Fuß- und Radwege stellen eine Verbindung zu den wichtigen Naherholungsbereichen der Stadt Landshut her.
- 17.2. Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.
- 17.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.
- 17.4. Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

- 17.5. Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.
- 17.6. Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.
- 17.7. Die Müll- und Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt.
- 18.** 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 Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 21.09.2011  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 21.09.2011  
BAUREFERAT

Hans Rampf  
Oberbürgermeister

Johannes Doll  
Baudirektor