



**Begründung  
zum Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 02 – 34**

**„Zwischen Klötzlmüllerstraße und  
Klötzlmühlbach“**

**1. ALLGEMEINES**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gehören derzeit noch zum Betriebsstandort Landshut eines Molkereiprodukteherstellers.

Wegen innerbetrieblich notwendiger Umstrukturierungsmaßnahmen wurde die Produktion an diesem Standort eingestellt. Die zugehörigen Hallen, Silos und sonstigen Produktions-einrichtungen werden zurückgebaut und abgerissen.

Die Verwaltung des Unternehmens verbleibt am jetzigen Standort und wird geringfügig er-weitert. Durch den Wegfall der Produktionseinrichtungen entfällt auch die bisherige Be-triebskantine, die angegliedert an die Verwaltung neu errichtet werden soll. Für die in der Verwaltung tätigen Mitarbeiter der BMI und deren Besucher werden ausreichend PKW-Stellplätze errichtet bzw. bleiben erhalten.

Im Norden grenzt der als Biotop kartierte Klötzlmühlbach an den Geltungsbereich an. Er trennt das komplette Betriebsgelände in zwei Bereiche - nördlich und südlich des Bach-laufs.

Nördlich des Baches gehören die Flächen zum Entwicklungsgebiet West der Stadt Landshut. Im Anschluss an einen städtebaulichen Wettbewerb soll hier eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet werden. Die Folgenutzung für diese nördlichen Betriebsflächen

kann dann auf den Ergebnissen der Rahmenplanung aufbauend in einem weiteren Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Der hier vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flächen südlich des Klötzlmühlbaches. Im Osten, Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an das aufzugebende Betriebsgelände an. Diese vorhandene benachbarte Struktur aufnehmend ist für die Flächen im Plangebiet überwiegend die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern sowie einer kleineren Wohnanlage vorgesehen. Auch die oben angesprochene Verwaltung der BMI behält ihren Sitz an der Klötzlmüllerstraße.

Im Zuge der Umstrukturierung werden die freiwerdenden Flächen in das bestehende umgebende Siedlungsbild integriert.

Eine künftige Verbindung der beiden Teilbereiche des Betriebsgeländes soll über nur für Radfahrer und Fußgänger nutzbare Stege hergestellt werden.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der seit 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Wesentlichen als Gewerbegebiet dar. Hier findet sich auch die nachrichtliche Übernahme der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen.

Für den Klötzlmühlbach am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Durch den Wegfall der eigentlich für den Standort untypischen gewerblichen Nutzung und Festsetzung von überwiegend Wohnnutzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtviertels gefördert. Aus diesem Grund kann - auch in Verbindung mit den Vorschriften für das beschleunigte Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB von der Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

### **2.2 Landschaftsplan**

Ebenfalls seit 03.07.2006 ist der Landschaftsplan für die Stadt Landshut wirksam. Dieser stellt für das Planungsgebiet Siedlungsflächen und Flächen, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (nachrichtliche Übernahme) dar. Für den Bereich des Klötzlmühlbaches sind ein geplanter Landschaftsbestandteil und das Biotop Nr. 1 dargestellt. Seine Darstellungen werden soweit notwendig an die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den gleichen Gründen und auf dem gleichen Wege wie oben für den Flächennutzungsplan beschrieben angepasst.

### **2.3 Bebauungsplan**

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Es grenzen keine weiteren rechtskräftigen oder im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne an.

Da die zulässige Grundfläche der (neuen) baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02-34 eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> weit unterschreitet, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, erfolgt die Planaufstellung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

### **3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES**

#### **3.1 Lage**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Landshut-West zwischen der Klötzlmüllerstraße im Süden und dem Klötzlmühlbach im Norden.

Die den Geltungsbereich umgebende Bebauung ist überwiegend geprägt durch Reihen- und Doppelhäuser sowie teils freistehende Einfamilienhäuser.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum und werden derzeit als Firmengelände genutzt. Nach Einstellung der Produktion von Casein und Futtermitteln am Standort Landshut verbleibt an der Klötzlmüllerstraße das Verwaltungsgebäude des Unternehmens mit den zugehörigen, benötigten Kfz-Stellplätzen für Angestellte und Besucher.

Das Bachgrundstück des Klötzlmühlbachs gehört der Stadt Landshut und erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus.

#### **3.2 Geltungsbereich**

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 19.565 m<sup>2</sup> (CAD-Ermittlung)

Die genaue Flächenverteilung ist aus der Flächenbilanz Ziffer 13 dieser Begründung ersichtlich.

#### **3.3 Geologie**

Das weitgehend ebene Baugebiet erstreckt sich zwischen dem Klötzlmühlbach und der Klötzlmüllerstraße.

Geologisch gesehen gehört das Gelände zum „Landshuter Isartal“ und innerhalb diesem zum „Stadtgebiet Landshut“. Das Bodeninformationssystem Bayern gibt für das Planungsgebiet alt- bis mittelholozäne Schotter und sandigen Kies an. Daraus hat sich fast ausschließlich kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) gebildet.

Der Klötzlmühlbach ist, wie der Name bereits aussagt, durch eine von Menschenhand geschaffene Ausleitung aus der Amper als Mühlbach entstanden. In seinem Verlauf lagen einst zahlreiche Mühlen. Im Bereich der Mühlenanlagen und in seinem Verlauf im eigentlichen Siedlungsbereich der Stadt Landshut ist der Bachlauf mehr oder weniger stark ausgebaut. Der Klötzlmühlbach ist als Biotop kartiert und stellt einen wichtigen Lebensraum im Stadtgebiet dar.

#### **3.4 Vegetation**

Bedingt durch die bisherige gewerbliche Nutzung des Geländes beschränkt sich die vorhandene Vegetation im Wesentlichen auf die bachbegleitenden Baum- und Strauchbestände, sowie auf Randeingrünungen und eine kleinere Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches. Als potentiell natürliche Vegetation wird Feldulmen-Eschen-Auwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald angegeben.

#### **3.5 Fauna**

Aus den gleichen Gründen findet man Fauna-Vorkommen überwiegend im Bereich des Ufersaums des Klötzlmühlbachs. Die hier vorgefundenen Arten sind in der Biotop - Beschreibung zum Klötzlmühlbach (kartiert als Biotop LA-0001-009) aufgeführt.

## **4. ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSKONZEPTION**

### **4.1 Allgemein**

An der Klötzlmüllerstraße wird das Verwaltungsgebäude, Klötzlmüllerstraße 140, in seinem Bestand gesichert. Eine geringfügige Erweiterung für eine kleine Betriebskantine wird vorgesehen.

Westlich hieran angrenzend befindet sich der zum Verwaltungsgebäude gehörende Parkplatz. Auch dieser wird, allerdings in etwas kleinerem Umfang, erhalten. Er erhält eine neue Zufahrt direkt von der Klötzlmüllerstraße. In seiner Ausdehnung wird er dem neuen Grundstückszuschnitt, bedingt durch die ihn umgebenden bestehenden und neuen öffentlichen Verkehrsflächen, angepasst. Seine gegenüber dem Bestand verbesserte Begrünung ist Teil der Grünordnungsplanung.

Die Flächen für das Verwaltungsgebäude und den Parkplatz werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Nördlich des Verwaltungsgebäudes und des Betriebsparkplatzes verbindet eine neue Erschließungsstraße (Straße A) den Kreuzeckweg mit einem westlichen Zweig der Klötzlmüllerstraße.

Wiederum hieran nördlich angrenzend bis zum Pfliegeweg entlang des Baches wird Wohnbebauung vorgesehen.

Ein Mehrfamilienwohnhaus mit ca. 15 - 18 Wohneinheiten südlich Straße A, 3 Baureihen für Reihen- und Doppelhäuser (z.B. für 6 Reihenhäuser und 4 Doppelhaushälften) und 4 freistehende Einfamilienhäuser werden für eine breite Bevölkerungsschicht attraktiven Wohnraum bieten.

Die geplanten Sichtachsen, Baufluchten und Baumreihen sollen zum einen das Baugebiet gliedern und dabei auch als Einheit erscheinen lassen und zum anderen zu interessanten Durch- und Ausblicken führen.

Die neu entstehenden einzelnen Baufelder werden durch drei Eigentümerwege und die bereits erwähnte Erschließungsstraße (Straße A) an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer über den jetzigen Geltungsbereich hinaus nach Norden zum Brauneckweg wird durch zwei neue Stege über den Klötzlmühlbach vorbereitet. Die tatsächliche Verbindung zu den nördlichen Bauquartieren am Brauneckweg und dem dortigen städtischen Kindergarten und der Einrichtung der Lebenshilfe e.V. kann dann im Zusammenhang mit den Planungen für die nördlich des Baches liegenden Teile des Betriebsgeländes realisiert werden. Dies soll vor allem für die gefahrlose Erreichbarkeit der beiden Einrichtungen auf kurzen Wegen aus dem neuen Baugebiet aber auch aus den bereits bestehenden Siedlungsflächen von Bedeutung.

### **4.2 Festsetzungen allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch – BauGB – und der Baunutzungsverordnung - Bau NVO - getroffen. Diese können aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den zugehörigen „Textlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **4.3 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.3.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Die Nettobaulandflächen zwischen der neuen Straße A und dem Klötzlmühlbach sowie westlich des Parkplatzes an der Klötzlmüllerstraße werden entsprechend der Struktur der

umgebenden Bebauung und gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung – BauNVO - als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt. Die Fläche des Geschosswohnungsbaus, des Verwaltungsgebäudes und des betriebsnotwendigen Parkplatzes direkt nördlich der Klötzlmüllerstraße wird als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wird durch Berichtigung (siehe Pkt. 2.1) den neuen Gegebenheiten angepasst.

#### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein Ziel der Planung ist die harmonische Eingliederung der neuen Nutzung in die umgebende Bebauung durch Schaffung von Wohnraum in möglichst vielfältiger Ausgestaltung mit hochwertigen Wohn- und Freiräumen. Das Verwaltungsgebäude soll in seinem Bestand, unter Gewährung einer bescheidenen Erweiterung, gesichert werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der max. möglichen Wohneinheiten pro Gebäudeinheit (für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes) und die maximal mögliche Geschosßfläche tragen dem Rechnung und können jeweils aus der Planzeichnung entnommen werden.

Neben den Gesichtspunkten moderner und attraktiver Architektur ist auch der gebotene schonende Umgang mit Grund und Boden von Bedeutung.

Aufgrund der Vorbelastung des Baugeländes (siehe auch Nr. 7 ) aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung wird festgesetzt, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht für die Kellergeschosse im WA 1 bis WA 4 nicht unter 389,80 m ü.NN reichen darf. Diese Höhe entspricht in etwa dem mittleren Grundwasserspiegel im Planungsbereich. Damit soll vermieden werden, dass bei den Aushubmaßnahmen und sonstigen Erdarbeiten Bodenmaterial anfällt, das hinsichtlich einer PCB-Restbelastung erhöhte Anforderungen bezüglich des Umgangs und der Entsorgung erfordert. Zudem soll möglichst vermieden werden, dass bei den notwendigen Aushubarbeiten in das Grundwasser eingegriffen und eine Bauwasserhaltung erforderlich wird. Sollte sich zeigen, dass das Grundwasser während der Aushubarbeiten temporär höher ansteigt, sind die Arbeiten bis zum Absinken des Grundwassers vorübergehend einzustellen oder zumindest soweit einzuschränken, dass Eingriffe ins Grundwasser ausgeschlossen sind. Darauf wird in den textlichen Hinweisen auch verwiesen. Im Bereich des Mischgebietes liegen einerseits geringere Bodenbelastungen vor; andererseits ist hier bei Erstellung der geplanten Tiefgarage in Parzelle 1 ein Eingriff in das Grundwasser unvermeidlich. Für das Gebäude inkl. Tiefgarage ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens, um eine behördliche Kontrolle aus Sicherheitsgründen zu gewährleisten, dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut ein altlastenbezogenes Vorgehenskonzept vorzulegen. Die Details inkl. einer Weitergabeverpflichtung hierzu sind in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Landshut abgeschlossen wurde, geregelt.

#### 4.3.3 Bauweise

Das Verwaltungsgebäude an der Klötzlmüllerstraße wird sich, auch nach der erfolgten geringfügigen Erweiterung, gegenüber dem Bestand im Wesentlichen unverändert präsentieren. Die Erweiterung betrifft, wie aus der Planzeichnung ersichtlich, lediglich einen kleinen Bereich für eine Kantine im Erdgeschoß. Für dieses Gebäude wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Größe des dem Verwaltungsgebäude zugeordneten Parkplatzes orientiert sich am tatsächlichen derzeitigen Bedarf für die Mitarbeiter, einschließlich einer kleinen Reserve für die künftige Entwicklung und einiger Besucherstellplätze (insgesamt ca. 76 Plätze).

Das Mehrfamilienhaus südlich der neuen Erschließungsstrasse A gliedert sich in zwei ablesbare Teil-Baukörper. Der westliche Teil wird mit drei Vollgeschossen errichtet. Für den

östlichen, senkrecht zur Klötzlmüllerstraße verlaufenden Teil-Baukörper, parallel zur östlichen neuen Grundstücksgrenze, sind vier Vollgeschosse vorgesehen. Auch hier ergibt sich eine offene Bauweise

Die notwendigen Stellplätze für das Mehrfamilienwohnhaus werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Klötzlmüllerstraße.

Bei der Bebauung mit Einfamilienhäusern wurde darauf geachtet keine zu langen Gebäudezeilen entstehen zu lassen. Die geplanten Hauszeilen gewährleisten attraktive familien-gerechte Grundrisse und ausreichend große zugeordnete Freiflächen.

Zum Bach hin nimmt die Baudichte durch die Anordnung von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern ab. Entsprechend den obigen Darstellungen erfolgen Festsetzungen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder wahlweise als Doppelhäuser oder Hausgruppen.

Für die privaten Einfamilienhäuser sind an den Erschließungswegen je ein Doppel-Carport oder eine Doppelgarage bzw. eine Kombination aus beiden ausgewiesen und möglich. Insgesamt sind je errichteter Wohneinheit > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut 2 Stellplätze erforderlich.

Ausgehend von der unter obiger Ziffer 4.3.2 beschriebenen höhenmäßigen Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht für die Kellergeschosse erfolgt auch eine Festsetzung der Wandhöhe. Damit soll ein insgesamt harmonisches Einfügen ohne zu starkes Herausragen der künftigen Wohngebäude aus dem Gelände gewährleistet werden.

#### 4.3.4 Abstandsflächenregelung

Ziel der Planung ist eine dem Standort gerecht werdende Bebauung mit Eigenheimen und Wohnungen mit einer attraktiven Freiflächengestaltung, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum.

Um die Lage und Ausrichtung der Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches zu optimie-

ren, sind teilweise von der Bayerischen Bauordnung abweichende Abstandsflächen notwendig. Die Baukörper werden dazu durch Baugrenzen, die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Geschoßfläche beschrieben.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie der Brandschutz sind sichergestellt.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Freibereiche sind nicht eingeschränkt.

Zu den bestehenden Bebauungen außerhalb des Geltungsbereiches werden die Abstandsflächen entsprechend der BayBO eingehalten.

#### 4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der neuen Gebäude sollen das Entstehen modernen, qualitätvollen Wohnraums gewährleisten.

Die festgesetzten Flachdächer werden entweder extensiv begrünt oder als attraktive Dachterrassen ausgebildet. Satteldächer sind im WA 4 mit einer leichten Dachneigung von 15° - 20° zulässig.

Die Wohnhäuser in den Baufeldern WA 1 – 4 erhalten auf der West- und Südseite eine 2,5 m breite Anbauzone für gedeckte Terrassen und Balkone. Innerhalb dieser Zonen wird bei den Doppel- und Reihenhäusern im WA 1 – WA 3 die Ausdehnung der Überdeckungen aus gestalterischen Gründen auf max. die Hälfte der zugeordneten Fassadenlänge und bei den freistehenden Einfamilienhäusern im WA 4 auf ein Drittel der zugeordneten Fassadenlänge beschränkt. Damit sollen die gesamte Fassadenlänge umfassende Balkone oder Terrassenüberdachungen vermieden und eine ansprechende Fassadengliederung ermöglicht

#### 4.5 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Mit diesem Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen, das unter zwei aufschiebenden Be-

dingungen steht.

#### 4.5.1 Altlastensanierung

Um eine geordnete Sanierung der auf dem Gelände vorhandenen Altlasten zu gewährleisten wurde in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden ein Sanierungsplan erstellt. Dieser Sanierungsplan ist vor der Neubebauung des Geländes umzusetzen. (siehe hierzu auch Ziffer 7 dieser Begründung). Erst wenn der Sanierungsplan umgesetzt ist und eine entsprechende Freigabe der entsprechenden Flächen durch die Fachbehörde (Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz) erfolgt, kann diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden. Eine baufeldweise Freigabe ist möglich, wenn dies der Sanierungsplan vom 23.11.2012 oder der öffentlich-rechtliche Sanierungsvertrag vom 03.01.2013 vorsieht.

#### 4.5.2 Erdgasleitung

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine Erdgasleitung, die für das angrenzende Stadtviertel von Bedeutung ist. Im Zuge der Abbrucharbeiten der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude wurde diese Leitung zunächst stillgelegt. Sie muss jedoch bis zur Verlegung und Inbetriebnahme der neugeplanten Leitung innerhalb des Baugebietes vorgehalten werden. Somit ist das von der bestehenden Gasleitung betroffene WA 1 erst nach Rückbau der bestehenden Gasleitung und Inbetriebnahme der geplanten Leitung möglich.

### 5. ABFALLBESEITIGUNG

Die Standorte für die privaten Müllbehälter sind auf den jeweils privaten Hausgrundstücken entweder in die Carport-/Garagenanlagen oder die Hauptgebäude zu integrieren bzw. gestalterisch anzugliedern.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder Stadt Landshut beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die hierfür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen. Hierzu werden entlang der Straße A im Bereich der WA 1-4 Flächen für die temporäre Bereitstellung der Abfallbehälter am Tag der Abholung festgesetzt.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wiederverwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider, tec.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

### 6. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG, VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, GRUNDWASSERNUTZUNG

Aufgrund der Vornutzung der Flächen ist es möglich, dass nicht alle Bodenverunreinigungen im Rahmen der Sanierungsarbeiten beseitigt werden können, obwohl streng nach dem Sanierungsplan vorgegangen wurde. Daher wird vorbeugend zum Schutz des Grundwassers und zur Vermeidung einer Verschleppung der Altlast in den Festsetzungen bestimmt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig ist. Das Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten. Am Grundstück liegen Mischwasserkanäle an, die geeignet sind die Niederschlagswassermengen aufzunehmen. Eine gesonderte Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken oder durch Stauraumkanäle ist nicht notwendig.

Aus den gleichen Gründen wird von einer Grundwassernutzung, z.B. für die Gartenbewässerung oder für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen abgeraten.

Sollte aufgrund vorübergehend hoher Grundwasserstände bei Bauarbeiten, vor allem im MI (im WA 1-4 sind die Arbeiten bei entsprechend hohen Ständen einzustellen oder ausreichend einzuschränken, siehe Nr. 4.3.2) eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist dafür im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstr. 29a, 84034 Landshut der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular kann bei der genannten Dienststelle angefordert werden. Das Formular ist auch auf der Internetseite der Stadt Landshut verfügbar (Pfad: [www.landshut.de](http://www.landshut.de) --> Download --> Formulare --> Ordnung und Umwelt --> antrag\_bauwasserhaltung.pdf).

Die öffentlich gewidmeten Eigentümerwege werden dauerhaft befestigt. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird über eine Straßenentwässerungsanlage abgeleitet.

## 7. **ATLASTEN**

Von 1953 – 1960 wurden auf dem Gelände innerhalb des Geltungsbereiches durch die damalige Eigentümerin Spezialkondensatoren produziert. Hierbei kamen polychloriertes Biphenylen (PCB) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zum Einsatz. Am 22./23. September 1960 wurden die Produktionsstätten durch einen Großbrand völlig zerstört. In Folge der Vornutzung und als Brandfolge kam es zu einer Kontamination des Untergrundes, vor allem durch PCB.

Bereits 1990 führte man Schadstoffuntersuchungen auf dem Grundstück durch, bei denen der Gutachter sanierungsbedürftige LHKW und PCB-Konzentrationen feststellte.

Von 1992 - 95 erfolgte auf dem nunmehr dem jetzigen Eigentümer gehörenden Gelände eine Sanierung der Bodenluftverunreinigungen durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) durch eine Bodenluftabsaugung. Die PCB-belasteten Bereiche wurden damals nicht ausgekoffert.

Am 28.11.2003 wurde die Rechtsnachfolgerin des Verursachers mit Bescheid der Stadt Landshut verpflichtet eine Sanierungsuntersuchung des verbliebenen PCB-Schadens durchzuführen.

In der Folgezeit fanden weitere ergänzende Untersuchungen statt. Im Auftrag der Rechtsnachfolgerin des Verursachers erstellte ein Gutachterbüro einen zweigeteilten Sanierungsplan, der mit Bescheid vom 30.11.2010 für verbindlich erklärt wurde. Der Plan sieht zum einen Grundwassersicherungsmaßnahmen während der Betriebszeit des jetzigen Eigentümers und zum anderen Bodenaustauschmaßnahmen nach Stilllegung des Standortes vor.

Nachdem die Betriebsanlagen nunmehr rückgebaut sind, wurde in mehreren Gesprächen mit der Stadt, dem Wasserwirtschaft und dem Gesundheitsamt das weitere Vorgehen konkretisiert. Unter anderem wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Betriebsanlagen erarbeitet.

Der Sanierungsplan wurde angepasst und in weiten Teilen neu erstellt. Der Sanierungsplan vom 23.11.2012 wurde am 13.12.2012 für verbindlich erklärt und am 03.06.2013 nochmals mit Ergänzungen versehen.

Derzeit werden auf der Basis der Sanierungsplanes, des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes und dem Ergebnis weiterer Abstimmungen die Sanierungsmaßnahmen durch Bodenaustausch durchgeführt. Ziel ist die grundsätzliche Entlassung der künftig zu Wohnzwecken genutzten Flächen aus dem Altlastenkataster. Eine abschnittsweise Freigabe ist im Sanierungsplan geregelt.

Alle Arbeiten werden in enger Abstimmung mit den Fachbehörden geplant, festgelegt und durchgeführt.



## 8. BODENDENKMÄLER

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich in dem Gebiet bisher unbekannte und oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG 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.“

## 9. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 9.1 Bestand

Die Fläche im Geltungsbereich stellt sich momentan als nahezu vollversiegeltes Betriebsgelände dar. Im Norden verläuft in west-östlicher Richtung der Klötzlmühlbach mit seinem Uferbewuchs.

In der Stadtbiotopkartierung Bayern von 1987 ist der Klötzlmühlbach als Biotop geführt. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf das lineare Gewässerbegleitgehölz mit Ahornen und Erlen. Von der in der Biotopkartierung erfassten Fauna sind der Bergfink, der Biber und die Gebänderte Prachtlibelle auf der Roten Liste Deutschland.

Im Rahmen der Kartierungen zum Stadt-ABSP wurde der Klötzlmühlbach 2001 erneut kartiert. Als stadtbedeutsame Arten sind hier Rumex hydrolapathum, Neuntöter, Ringelnatter und Libellenarten benannt.

Der Bodenaufbau wird im Sanierungsplan für die Altlasten der ERM GmbH v. 25.10.2010 ausführlich beschrieben.

Die Grundwasserflurabstände liegen danach bei ca. 2,5 bis 3 m unter Geländeoberkante (GOK).

Der auf den betreffenden Flächen vorhandene Gehölzbestand wurde am 24.06.2011 durch das mit der Grünordnungsplanung beauftragte Büro Wartner & Zeitler, Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner, Landshut aufgenommen und bewertet (siehe Plan B500 und 9.2.5).

### 9.2 Planung

#### 9.2.1 Grünordnerisches Konzept

Der Klötzlmühlbach wird als grünes Herz des Gebietes aufgewertet durch eine verbesserte Zugänglichkeit, Hinführung von Alleen, Schaffung von Spielflächen, Renaturierung verbau-

ter Uferbereiche und Pflanzung von standortgerechten, begleitenden Gehölzbeständen. Ein vielfältiges Wegesystem fördert die Durchlässigkeit und Vernetzung im neuen Wohngebiet. Vor allem der neue Rad-/Fußweg entlang des Klötzlmühlbachs trägt zu einer deutlichen Verbesserung der Erholungsfunktion im Quartier bei.

Alleen und Baumreihen unterstützen die Ablesbarkeit des Wegesystems und die kleinklimatische Aufwertung des bisher hochgradig versiegelten Areals. Dabei wird zur Identitätsstiftung in jedem Wohnweg eine bestimmte Baumart gepflanzt (Weg 1: Chinesische Wildbirne, Weg 2: Gefüllte Vogelkirsche, Weg 3 Wildapfel). Die äußere Eingrünung von WA 1 – 4 erfolgt mit Feldahornen, dem Parkplatz und der Straße A wird die Ungarische Eiche zugeordnet. Die südliche Eingrünung ist mit gemischten Gruppen vorgesehen, die sich an den bestehenden zu erhaltenden Gehölzen orientieren.

Bei der Neupflanzung von Bäumen wird das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ beachtet. Somit werden Beeinträchtigungen von Ver- und Entsorgungsanlagen durch Bäume vermieden.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches zwischen dem Kreuzeckweg und dem Klötzlmühlbach wird ein ungefähr 300 m<sup>2</sup> großer Spielplatz integriert. Die Sicherung gegen den Bachlauf erfolgt durch einen hinterpflanzten Sicherungszaun.

### 9.2.2 Versiegelung

Die Versiegelung wird auf das notwendige Minimum beschränkt.

Die öffentlich gewidmeten Eigentümerwege 1 bis 3 werden versiegelt, in der Qualität einer herkömmlichen Wohnstraße, ausgeführt.

Die Begrünung von Flachdächern trägt zur Erhöhung der Standortvielfalt und Rückhaltung von Niederschlägen bei.

### 9.2.3 Versickerung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig. Auf Ziffer 6 dieser Begründung wird verwiesen!

### 9.2.4 Wegeverbindungen

Über den östlichen, öffentlich gewidmeten Eigentümerweg 3 kann langfristig eine Wegeverbindung nach Norden über einen neugeplanten Steg über den Klötzlmühlbach in Richtung des Brauneckweges realisiert werden. Da die derzeit noch innerhalb des Betriebsgeländes bestehende Brücke zwischen den nördlich und südlich des Baches gelegenen Betriebsflächen im Zuge der Gesamtabbruchmaßnahmen ebenfalls beseitigt wird, ist zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der nördlichen Hallen eine behelfsmäßige, jedoch für LKW befahrbare Zufahrt über den Brauneckweg notwendig. Dies gilt jedenfalls solange bis auch für diese nördlichen Flächen eine verbindliche Bauleitplanung vorliegt.

Ein bachbegleitender, von Wartungsfahrzeugen befahrbarer Fuß- und Radweg entlang des südlichen Ufers gewährleistet neben seiner Erholungsfunktion auch die Durchführung der gegebenenfalls notwendig werdenden Unterhaltsarbeiten am Klötzlmühlbach. Der Weg wird auf der Südseite des Baches in einer Breite von insgesamt 3,5 m angelegt und in einer Breite von 2,0 m als Fuß- und Radweg ausgebaut. Er erhält beidseitig 75 cm breite, befahrbare Seitenstreifen, so dass ein Befahren für Pflege- und Unterhaltsarbeiten möglich sein wird. Der Weg hält vom Bachufer einen Abstand von durchgehend 5 m ein und wird gegenüber dem jetzigen Gelände abgesenkt. Ein Freibord von mindestens 50 cm zur Wasserlinie wird eingehalten.

### 9.2.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Klima

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich der für das Stadtgebiet wichtigen Ventilationsbahn

der Isarauen, besitzt aber selbst keine besonderen Funktionen für das Klima. Durch die weitgehende Versiegelung durch die bestehenden Fabrikgebäude und Zufahrten ist eine erhebliche Vorbelastung vorhanden. Es müssen zwar Teile der vorhandenen Laubbaumbestände, die sich durch Beschattung und Sauerstoffproduktion günstig auf das Kleinklima auswirken, entfernt werden, durch die zahlreichen Neupflanzungen und großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen wird dies mehr als kompensiert. Deshalb ist mit Verbesserungen für das Klima zu rechnen.

### Schutzgut Wasser

Der im Planungsgebiet verlaufende Klötzlmühlbach weist an seinem nördlichen Ufer überwiegend naturnahe Strukturen und standortgemäße Gehölzbestände auf. Das südliche Ufer ist in großen Teilen durch Betonmauern verbaut. Bei Durchführung der Planung ist aufgrund des geplanten Rückbaus der Mauern, Abflachung der Ufer und Schaffung einer abwechslungsreichen Uferzone mit wechselnden Böschungsneigungen und unterschiedlicher Beschattung mit Verbesserungen zu rechnen.

Der Grundwasserstand liegt ca. 2,50 m bis 3,00 m unter Geländeoberkante. Eingriffe werden v.a. durch den Bau der Tiefgaragen und der Kellergeschosse verursacht. Dabei wird eine mögliche Gefährdung des Grundwassers soweit erforderlich durch technische Maßnahmen minimiert.

Bei Durchführung der Planung wird durch die zu erwartende Versiegelung der Oberflächenabfluss verschärft sowie das Rückhaltevolumen der belebten Bodenzone vermindert. Das Gebiet ist derzeit jedoch bereits in sehr großen Bereichen versiegelt, so dass insgesamt eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser prognostiziert werden kann.

### Schutzgut Boden

Geologisch gesehen gehört das Gelände zum „Landshuter Isartal“ und innerhalb diesem zum „Stadtgebiet Landshut“. Das Bodeninformationssystem Bayern gibt für das Planungsgebiet alt- bis mittelholozäne Schotter und sandigen Kies an. Daraus hat sich fast ausschließlich kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) gebildet.

Durch die dauerhafte Versiegelung (GRZ der Bebauung = 0,22, GRZ einschließlich der unterbauten Bereiche mit Tiefgaragen und Nebenanlagen sowie inkl. des bestehenden Parkplatzes = 0,53; ohne den bestehenden Parkplatz = 0,39) ist mit Verlust der Bodenfunktionen wie Versickerung, Porenvolumen in diesen Bereichen zu rechnen. Wie oben bereits erwähnt war das Gebiet schon vor der Planung in großen Bereichen versiegelt, so dass auch für das Schutzgut Boden eine Verbesserung prognostiziert werden kann. Für private Freiflächen, Hauszugänge und evt. auf den Baugrundstücken liegende Stellplätze wird zudem eine Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen, um Auswirkungen der Planung auf den Boden zu minimieren.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Vegetation

Der im Planungsgebiet vorhandene Gehölzbestand wurde am 24.06.2011 durch das mit der Grünordnungsplanung beauftragte Büro Wartner & Zeitler, Landschaftsarchitekten bdlA + Stadtplaner, Landshut aufgenommen und gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bewertet (siehe Plan B500).

**Fläche Nr. 1** Hier wurde der Parkplatz (überwiegend versiegelt: Asphalt, Betonsteine) und die vorhandene Eingrünung (Baum- und Heckenbestand aus Spitzahorn, Baumhasel, Birke, Kolkwitzie, Spiree, 4 – 8 m hoch), die z.T. sehr stark geschädigt und durch Tausalz beeinträchtigt sind, mit I – geringer Wert zusammengefasst.

**Fläche Nr. 2** Die schmale Randeingrünung des Parkplatzes mit Spitzahorn, Feldahorn, Birke, Apfel, Hasel, Liguster, 8- 10 m hoch, wird in Stufe II – mittlerer Wert eingestuft.

**Fläche Nr. 3** Ebenfalls mittleren Wert besitzt die Randeingrünung an den Schrägparkern am Verwaltungsgebäude. Die Breite der Pflanzstreifen variiert zwischen 1 und 4 m, die Gehölze sind 6 – 10 m hoch, z.T. aufgeastet und geschnitten, z.T. Tausalzschäden. Gepflanzt wurden hier Hainbuche, Traubenkirsche, Feldahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Hasel, Felsenbirne, Apfel und Zierapfel.

**Fläche Nr. 4** Den wertvollsten Bereich (Wertstufe III – hoher Wert) stellt das Uferbegleitgehölz am Klötzlmühlbach dar, das auch als Biotop Nr. Landshut 0001-009 erfasst ist. Der Nordostteil ist dabei mit 4 – 6 m Grundfläche am breitesten, im Westen und Süden variiert die Breite zwischen 1 – 4 m. Das Südufer ist im Westteil z.T. stark mit Betonstützmauern verbaut, hier besteht ein hohes Aufwertungspotenzial des Lebensraumes Fließgewässer. Die Gehölze sind z.T. nicht standortgerecht (Hybrid-Pappel, Trauerweide), überwiegend kann der Baumbestand jedoch als naturnah bezeichnet werden: Eiche, Silberweide, Birke, Esche, Spitzahorn, 10 – 20 m hoch.

**Fläche Nr. 5** Im Südwesten befindet sich eine kleine Grünfläche mit Zierrasen, Rosen, einer Bank, Schwarzkiefern und randlicher Hecke, 8 – 12 m hoch (Wertstufe I - geringer Wert).

**Fläche Nr. 6** Neben den Silos im Westen wurde eine ca. 16 m hohe Esche mit umgebender Grünfläche (Holler, Zierrasen) aufgrund des hohen Totholzanteils als geringwertig eingestuft.

#### Biotopausstattung

In der Stadtbiotopkartierung Bayern von 1987 ist der Klötzlmühlbach als Biotop geführt. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf das lineare Gewässerbegleitgehölz mit Ahornen und Erlen.

#### Tiere

Von der in der Biotopkartierung erfassten Fauna sind der Bergfink, der Biber und die Gebänderte Prachtlibelle auf der Roten Liste Deutschland. Im Rahmen der Kartierungen zum Stadt-ABSP wurde der Klötzlmühlbach 2001 erneut kartiert. Als stadtbedeutsame Arten sind hier Neuntöter, Ringelnatter und Libellenarten benannt. Allerdings ist nicht bekannt, ob diese Arten auch im Planungsgebiet vertreten sind, da der Klötzlmühlbach weit über das Planungsgebiet hinaus geht.

Bei Durchführung der Planung werden teilweise Gehölzbestände der Wertstufe I und II entfernt, was zu einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere führen kann. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entstehen aber neue Lebensräume wie geschnittene Hecken, zahlreiche Baumneupflanzungen und naturnahe Gestaltung der jetzt in großen Teilen verbauten Klötzlmühlbachufer. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere gemindert.

#### Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet besitzt keine besonderen Funktionen für die Erholung, eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch die geplante Wohnbebauung nur in geringem Maß zu erwarten, so dass kaum negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu prognostizieren sind. Positiv auf die Erholungsfunktion wird sich die Erschließung des Klötzlmühlbachbereiches mit einem durchgehenden Rad- und Fußweg, sowie der Abbruch der Gewerbebauten und Einstellung der Nutzung mit den damit verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen auswirken.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die Gewerbebauten der Bayerischen Milchindustrie.

Durch die großflächige Versiegelung und die zum Teil wenig ansprechenden hohen Baukörper kann das Planungsgebiet als wenig reizvoll eingestuft werden. Das Landschaftsbild wird durch die gegenüber der bisherigen Bebauung geringere Höhenentwicklung und Wuchtigkeit der neuen Baukörper eher weniger als bisher beeinträchtigt.

Da zudem große Teile der vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden und die geplante Wohnbebauung durch umfangreiche die grünordnerischen Maßnahmen mit standortgemäßen Gehölzen eingegrünt wird, ist mit Verbesserungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Sollten jedoch oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler bei den Bauarbeiten aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (siehe auch Nr. 8.).

### **10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Es entstehen in insgesamt ca. 26 neuen Wohngebäuden max. ca. 6.837 m<sup>2</sup> Geschoßfläche und max. etwa 40 - 42 Wohneinheiten. Es werden demnach einmal ca. 90 - 95 Personen im Baugebiet wohnen. Hinzu kommen ca. 2.055 m<sup>2</sup> BGF im bestehenden Verwaltungsgebäude, Klötzlmüllerstraße 140.

### **11. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

11.1 Die innere Erschließung erfolgt über 3 Eigentümerwege (private Verkehrsflächen mit öffentlicher Widmung) zu der neuen öffentlichen Erschließungsstraße A und weiter entweder direkt oder über den Kreuzeckweg zur Klötzlmüllerstraße.

Eine mit Kraftfahrzeugen befahrbare Bachquerung für den Individualverkehr wird aus Gründen der Verkehrsberuhigung und der Unterbindung von Schleichverkehr nicht vorgesehen.

Die Klötzlmüllerstraße erfährt durch die neuen Wohngebäude eine geringfügig höhere Belastung. Sie ist allerdings ausreichend dimensioniert und als innerstädtische Erschließungsstraße in der Lage den relativ geringen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Zudem wird sie durch den Wegfall des LKW-Verkehrs aus der bisherigen gewerblichen Nutzung erheblich entlastet.

Im Bereich der Einmündung des Kreuzeckweges und des Rotwandweges wird für einen Anlieger ein geordneter Stellplatz in Form eines Carports oder eines offenen Stellplatzes festgesetzt.

Die darüber hinaus nicht mehr benötigte bisherige öffentliche Verkehrsfläche in diesem Kreuzungsbereich wird als private Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzt. Der Erwerb dieser Flächen durch die angrenzenden Nachbarn ist möglich.

Ebenfalls als private Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzt werden die nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Anwesens Klötzlmüllerstraße 146. Das Fortbestehen dort befindlicher Ver- und Entsorgungsleitungen wird mittels Dienstbarkeiten gesichert. Auch hier ist der Erwerb der Flächen durch den Angrenzer möglich.

Der Stellplatzbedarf wurde nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 28.07.2008 ermittelt. Die Stellplätze werden bei den Reihen-, und Doppelhäusern sowie den freistehenden Einfamilienhäusern auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Es sind Carports oder Garagen in den gekennzeichneten Bereichen, oder in die Hauptgebäude integriert zulässig.

Dem Mehrfamilienhaus wird eine Tiefgarage zugeordnet.

Das im Süden an der Klötzlmüllerstraße bestehenbleibende Verwaltungsgebäude verfügt mit den zu erhaltenden Parkplätzen vor und hinter dem Gebäude über eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen. Die Summe der zur Verfügung stehenden Stellplätze orientiert sich

am tatsächlichen Bedarf (Nutzung durch Betriebsangehörige) und dem zu erwartendem Kunden- und Besucherverkehr und liegt über der dem normalen Schlüssel aus der Stellplatzsatzung hinausgehenden Anzahl. Zusätzlich werden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt, um den Besucherverkehr bzw. sonstige Spitzen aufzunehmen.

- 11.2 Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.
- 11.3 Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Leitungen weiterer Versorgungsträger befinden sich im Planungsgebiet. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes sind diverse Leitungsum- und Neuverlegungen notwendig. Die Koordination der Neu- und Umverlegungen ist in dem zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt.
- 11.4 Die Sicherung der benötigten Trassen für die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen im Bereich der Eigentümerwege und von privaten Grünflächen hat durch Eintragung von Dienstbarkeiten in die Grundbücher der entsprechenden, noch zu bildenden Grundstücke zu erfolgen. Im Bebauungsplan werden die benötigten Flächen entsprechend festgesetzt.
- 11.5 Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt und ist damit gesichert (siehe auch Nr. 5.).
- 11.6 Über die in der Klötzlmüller-, der Sylvenstein- und der Watzmannstraße verkehrenden Buslinien ist das Baugebiet gut an das städtische Netz des ÖPNV angeschlossen.
- 11.7 Die Löschwasserversorgung (Grundsicherung) ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Alle öffentlichen Verkehrsflächen und Eigentümerwege wurden so konzipiert, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Der Abstand aller Gebäude zu einer Feuerwehrezufahrt liegt somit unter 50m. Für die Gebäude im Mischgebiet sind aufgrund der zulässigen Höhe (bzw. der Höhe des bestehenden Verwaltungsgebäudes) die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) einzuhalten. Dies ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet. Für die Gebäude im WA 1-4 ist dies aufgrund der festgesetzten Wandhöhe und der daraus resultierenden max. möglichen OK FFB nicht notwendig.

## 12. ENERGIEKONZEPT

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 hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird hingewiesen auf das ab dem 01.01.2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vom 07.08.2008 (BGBl. 2008 / I Nr. 36, S. 1658). Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 01. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

13. **FLÄCHENBILANZ** (aller graphisch gezeichneten und ermittelten Flächen!)

|   |                                |             |                       |   |  |
|---|--------------------------------|-------------|-----------------------|---|--|
| <b>Geltungsbereich</b>  |                                |             |                       |   | 19.595 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nettobauland</b>   | inkl. Bestand = Verwaltung BMI |             |                       |   | 14.350 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gewerbeflächen</b>   | nur Bestand = Verwaltung BMI   |             |                       |   | 3.654 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Öffentliche Flächen:</b>   |                                |             |                       |   |  |
| Straßenverkehrsfläche   |                                |             | 0 m <sup>2</sup>      |   |  |
| Fußweg  |                                |             | 0 m <sup>2</sup>      |   |  |
| Radweg  |                                |             | 815 m <sup>2</sup>    |   | entlang Bach                             |
| Öffentliche Grünfläche  |                                |             | 1.515 m <sup>2</sup>  |   |  |
| Interne Ausgleichsfläche (öffentl.)   |                                |             | 0 m <sup>2</sup>      |   |  |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung                                       |                                |             | 1.950 m <sup>2</sup>  |   |  |
| Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)                                  |                                |             | 0 m <sup>2</sup>      |   |  |
| Versorgungsfläche   |                                |             | 0 m <sup>2</sup>      |   |  |
| Gewässerfläche  |                                | nur Bestand | 945 m <sup>2</sup>    |   |  |
|   |                                |             | 5.225 m <sup>2</sup>  |   | 5.225 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Private Flächen:</b>   |                                |             |                       |   |  |
| Grundfläche Bebauung  |                                |             | 3.170 m <sup>2</sup>  |   | davon 660 m <sup>2</sup> Bestand         |
| Private Grünfläche  |                                |             | 5.795 m <sup>2</sup>  |   |  |
| Interne Ausgleichsfläche (privat)   |                                |             | 0 m <sup>2</sup>      |   |  |
| Private Verkehrsfläche  |                                |             | 3.495 m <sup>2</sup>  |   | davon 2.125 m <sup>2</sup> Parkplatz BMI |
| Nebenanlagen + Garagen + Carports   |                                |             | 1.870 m <sup>2</sup>  |   | davon 240 m <sup>2</sup> TG außerhalb BK |
| Wertstoffe/Müll   |                                |             | 40 m <sup>2</sup>     |   |  |
|   |                                |             | 14.370 m <sup>2</sup> |   | 14.370 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Grundfläche 1</b> (Grundfläche Gebäude und Garagen)                          |                                |             |                       |   |  |
|   |                                | GRZ         | 4.280 m <sup>2</sup>  | = | 0,30                                     |
|   |                                |             | 14.370 m <sup>2</sup> |   |  |
| <b>Grundfläche 2</b> (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen) |                                |             |                       |   |  |
|   |                                | GRZ         | 8.680 m <sup>2</sup>  | = | 0,60                                     |
|   |                                |             | 14.370 m <sup>2</sup> |   |  |
| <b>Geschossfläche</b> (Gebäude + Garagen)                                       |                                |             |                       |   |  |
|   |                                | GFZ         | 8.930 m <sup>2</sup>  | = | 0,62                                     |
|   |                                |             | 14.370 m <sup>2</sup> |   |  |

|                                       |  |     |   |                |
|---------------------------------------|--|-----|---|----------------|
| <b>vorgeschlagene Parzellengrößen</b> |  |     |   |                |
| Parzelle 1                            |  | ca. | 1.226 m <sup>2</sup>                    | Wohnungen      |
| Parzellen 2 - 21                      |  | ca. | 185 m <sup>2</sup> – 493 m <sup>2</sup> | DHH, RH        |
| Parzellen 22– 25                      |  | ca. | 505 – 569 m <sup>2</sup>                | freist. EFH    |
| Parzelle 26                           |  | ca. | 3.654 m <sup>2</sup>                    | Verwaltung BMI |
| <b>Anzahl öffentliche Stellplätze</b> |  |     |   | 13             |
| <b>Anzahl private Stellplätze</b>     | Wohnen: Garagen, Carports, Stellplätze |     |   | 58             |
|                                       | Wohnen: Tiefgarage                     |     |   | 25 - 28        |
|                                       | Verwaltung: Betriebsparkplatz          |     |   | 76             |
| <b>Ausgleichsflächenbedarf:</b>       |  |     | entfällt -                              |                |

## 14. RECHTSGRUNDLAGEN

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 § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) 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).

Landshut, den 20.12.2013  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 20.12.2013  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor