

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-19/1 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“

mit integriertem Grünordnungsplan

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
- Einfacher Bebauungsplan -**

1. Allgemeines

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der vorhandenen gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur im Planungsgebiet. Dort befinden sich beinahe ausschließlich Einfamilienhäuser als teilweise großvolumige Einzelhäuser mit überwiegend einer Wohneinheit. Aufgrund der vorhandenen Bauvolumina einiger der Wohngebäude besteht die Gefahr, dass bestehende Gebäude durch Geschosswohnungsbauten ersetzt oder die noch vorhandenen freien Flächen mit ebendiesen bebaut werden und sich dadurch die Anzahl der Wohneinheiten im Planungsgebiet deutlich erhöht. Die Errichtung von Geschosswohnungsbauten würde zudem die Verkehrssituation in den teilweise sehr engen Straßen ohne Parkmöglichkeiten verschärfen. Im Geltungsbereich befinden sich auch Grünstrukturen in den Hanglagen zur Neuen Bergstraße hin sowie der Park des Adelmansschlosses, die den Gartenstadtcharakter des Planungsgebietes unterstreichen.

Um die Erhaltung der Siedlungsstruktur zu sichern und damit auch die Verkehrssituation nicht zu verschärfen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind und diese nur eine normale Wohneinheit sowie eine Einliegerwohnung mit weniger als 50m² Wohnfläche aufweisen dürfen. Zudem werden die Grünstrukturen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan durch Festsetzungen von nicht überbaubaren Grünflächen gesichert. Aufgrund entsprechender immissionsschutztechnischer Anforderungen werden außerdem Festsetzungen zum Betrieb von Wärmepumpen getroffen.

Die Nummerierung des Bebauungsplanes ist im Laufe des Aufstellungsverfahrens von 08-19 in 08-19/1 geändert worden. Im Zuge des Planungsprozesses wurde deutlich, dass im gesamten Bereich des Annaberges eine ähnliche städtebauliche Situation wie die oben beschriebene herrscht. Daher ist es notwendig, weitere einfache Bebauungspläne aufzustellen, die im Wesentlichen – jeweils auf den direkten, kleinräumigen Zusammenhang abgestimmt – die Anzahl der Wohneinheiten begrenzen und vorhandene Grünstrukturen schützen. Zur Verdeutlichung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs der Bebauungspläne sollen diese mit der einheitlichen Nummer 08-19 und einer anschließenden fortlaufenden Zahl versehen werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet größtenteils als Wohnbauflächen dar. Ausnahmen bilden der Park des Adelmansschlosses im Norden und einige Flächen entlang

der Neuen Bergstraße im Süden, die als gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt sind. An der Nordostecke des Geltungsbereiches (Bereich Veichtedergasse / Adelmanstraße) ist zudem ein Schalthaus in den Flächennutzungsplan eingetragen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der Nutzung von Bauvorhaben richtet sich entsprechend § 34 BauGB (siehe Punkt 5 – einfacher Bebauungsplan) nach der näheren Umgebung, die als faktisches allgemeines Wohngebiet anzusehen ist. Zudem werden die für das Planungsgebiet dargestellten Grünflächen entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Die Wohnbauflächen sind im Landschaftsplan als Siedlungsflächen dargestellt. Der Schlosspark des Adelmansschlusses ist als bestehende gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Innerhalb des Parks befinden sich drei Naturdenkmäler (auch als bestehende Einzelbäume dargestellt) sowie das amtlich kartierte Biotop Nr. 6. Zudem ist die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente dargestellt. Die Grünflächen entlang der Neuen Bergstraße erscheinen im Landschaftsplan überwiegend als landschafts- und ortsbildprägende Gehölze (die gleichzeitig das Biotop Nr. 68 bilden) sowie in einem kleinen Teil als geplante gliedernde und abschirmende Grünflächen. Innerhalb der Gehölzstrukturen sind auch noch bestehende Einzelbäume und die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente dargestellt. An der Gabelgasse befindet sich im Bereich eines bestehenden Einzelbaumes das Biotop Nr. 69. Am östlichen Ende an der Veichtedergasse befindet sich das Biotop Nr. 2, für das ebenfalls die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente, aber auch kleinmaßstäbliche Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen sind.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Das Planungsgebiet ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung (Bestandsbeschreibung siehe Punkt 3) ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur zulässigen Grund- oder Geschossfläche getroffen werden (siehe Punkt 5) und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Daher sind im Planungsgebiet auch weiterhin keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten 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.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Wie bereits erwähnt werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche getroffen. Da auch keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden, liegt ein einfacher Bebauungsplan vor (siehe Punkt 5). Die zulässige Grundfläche richtet sich somit wie bisher nach § 34 BauGB; es ergibt sich somit keine diesbezügliche Änderung und dementsprechend auch kein zusätzlicher Eingriff durch den Bebauungsplan. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes / Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße, dem Park des Adelmansschlosses und der Veichtedergasse – mit Ausnahme der Fläche der Grundschule Berg sowie der Fl.Nrn. 189 und 189/1, Gem. Berg ob Landshut – auf einer Fläche von 97.578 m². Das Planungsgebiet definiert sich durch die exponierte Hanglage nördlich der Neuen Bergstraße und durch die Nähe des Baudenkmals Adelmansschloss, an das der Geltungsbereich von Süden und Westen aus heranreicht.

Das Planungsgebiet ist geprägt von größtenteils zwei-, gelegentlich auch dreigeschossiger Einzelhausbebauung. Die Grundflächen der Gebäude reichen von ca. 95m² bis ca. 400m², was bezogen auf die derzeitigen Grundstückszuschnitte eine GRZ in der Bandbreite von 0,1 bis 0,4 ergibt. Die Nutzung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes, mit überwiegend, d.h. in 61 von 66 (= ca. 92%) Fällen, einer Wohneinheit pro Grundstück. Nur vier Grundstücke weisen zwei Wohneinheiten auf, davon zwei eine normale und eine Einliegerwohnung (Größe der Einliegerwohnungen: ca. 60 m² und ca. 75 m²). Einmal, beim Grundstück Am Schlossanger 5, sind drei Wohneinheiten realisiert. Hier wurden ursprünglich zwei Wohneinheiten errichtet, später wurde eine davon in zwei Einheiten aufgeteilt. Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 199/11, Gem. Berg ob Landshut wurde im Juni 2014 eine Baugenehmigung erteilt, die ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten zulässt. Als Dachform ist überwiegend Satteldach anzutreffen; teilweise sind aber auch Gebäude mit Flachdach und mit Walmdach vorhanden. Die Bauweise ist nahezu ausschließlich als offen anzusehen – nur die Hs. Nr. Gabelgasse 6b weist eine abweichende Bauweise auf, wobei die Abweichung darin besteht, dass das Gebäude eine einseitige Grenzbebauung darstellt –, teilweise mit Garagen oder Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze. Die Erschließung entlang der nördlichen Grenze erfolgt über die Gabelgasse und Weinzierlstraße, an der südlichen Grenze über die Neue Bergstraße und an der Ostgrenze über die Veichtedergasse. Der westliche Teil des Planungsgebietes wird zudem durch den Zehntnerhofweg und den Prielhofweg erschlossen, der östliche Teil durch den Schlossanger. Die Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind teilweise eng (Schloßanger: b = ca. 5.00m) und nicht für Parken im öffentlichen Raum geeignet.

Die nähere Umgebung ist größtenteils geprägt von Einzel-, Doppel- und teilweise auch Reihenhausbauung, die sich in Bauweise, Geschossigkeit und Dichte insgesamt nicht wesentlich vom Bestand im Planungsgebiet unterscheidet, wobei dichter bebaute Bereiche wie am Stich der Straße „Am Weinberg“ nordwestlich des Geltungsbereiches (hier auch mit teilweise drei Wohneinheiten) und weniger dicht bebaute wie zwischen Weinzierlstraße und Am Wirtsanger vorhanden sind. Direkt nördlich des Geltungsbereiches, noch südlich der Weinzierlstraße befindet sich die Grundschule Berg mit einer Grundfläche von ca. 2360m² (im Flächennutzungsplan Fläche für den Gemeinbedarf), die sich bezüglich der vorhandenen Grundflächenzahl dennoch in die Umgebung einfügt. Ebenfalls in die Umgebung fügt sich das nordöstlich des Umgriffs gelegene Adelmansschloss ein. Unmittelbar südlich des Planungsgebietes sind auch noch größere unbebaute Flächen vorzufinden. Östlich des Umgriffs befinden sich die Nahversorgungseinrichtungen des Hofberges mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bäcker, Apotheke, ...) sowie einem Altenheim, einem sonderpädagogischem Förderzentrum und einem Kindergarten. Die an der Adelmansstraße gelegene, dreigeschossige Ladenzeile weist teilweise eine geschlossene, teilweise eine abweichende Bauweise auf. Das Altenheim ist viergeschossig. Insgesamt lässt sich aber nicht sagen, dass die bauliche Dichte im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen höher ist als in der übrigen Gegend.

4. Planungsziele und Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Planungsgebiet, die geprägt ist von teilweise auch großflächiger Einfamilienhausbebauung. Aufgrund der vorhandenen Großflächigkeit einiger der Wohngebäude besteht die Gefahr, dass im Fal-

le von Ersatzbauten innerhalb des Umgriffs aufgrund der Regelungen des § 34 kleine Geschosswohnungsbauten entstehen würden. Dies gilt entsprechend auch für die noch nicht bebauten Grundstücke oder die nicht bebauten Teile größerer Grundstücke. Obendrein würde die Errichtung dieser Geschosswohnungsbauten die Verkehrssituation in den teilweise sehr engen Straßen verschärfen. Zudem sollen die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden größeren Grünstrukturen, sprich die Hanglagen entlang der Neuen Bergstraße sowie der Schlosspark des Adelmansschlosses erhalten werden. Die Hanglagen sind meist Steilhang- oder Böschungsbereiche, deren Bebaubarkeit nicht gegeben ist, teilweise aber auch Gartenflächen innerhalb von bebauten Grundstücken. Hier dienen die Grünflächen auch dazu, dass eine mögliche Bebauung in den betroffenen Grundstücken von den Hang- oder Böschungskanten entlang der Neuen Bergstraße zurücktritt. Zudem sind wertvolle Gehölzbestände vorhanden, die, wie in Punkt 2.2 beschrieben, das Biotop Nr. 68 bilden. Der Erhalt des Schlossparks dient der Sicherung des Gesamtensembles Adelmansschloss, zu der auch das Biotop Nr. 6 und die drei zu erhaltenden Naturdenkmäler gehören.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen. Wasser, Strom, Telekommunikationsleitungen und die Kanalisation (größtenteils Mischwasserkanal, Trennsystem im Zehntnerhofweg, in der Veichtedergasse und im südlichen Prielhofweg) sind dort bereits vorhanden. Gasversorgung gibt es für den Bereich Gabelgasse und Weinzierlstraße. Maßnahmen an der Erschließung werden durch den Bebauungsplan nicht impliziert. Durch Baumaßnahmen auf privaten Flächen könnten aber die sich dort befindenden Leitungstrassen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und von Kabel Deutschland betroffen sein. Die Anlagen sind dann zu sichern und zu schützen. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen notwendig werden, ist dies von Seiten des jeweiligen Grundstückseigentümers rechtzeitig mit den betroffenen Leitungsträgern zu koordinieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Festsetzungen

Um die o.g. Planungsziele zu erreichen, sind für den Geltungsbereich Festsetzungen zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten, zu Grünflächen und zum Erhalt von Bäumen zu treffen. Die Festsetzung des Umgriffs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Exponiertheit der Hanglage nördlich der Neuen Bergstraße zwischen Gabelgasse und Veichtedergasse, die sich bis zum Adelmansschloss erstreckt und die in Punkt 3 beschriebene bauliche Struktur explizit aufweist.

Für das Planungsgebiet wird Einzelhausbebauung (als Unterart der offenen Bauweise) festgesetzt. Dies entspricht der Bestandssituation im Planungsgebiet, womit dem Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten, entsprochen wird. Andere Bauweisen sowie Doppelhäuser oder Hausgruppen sind im Planungsgebiet nicht (Ausnahme: das in Punkt 3 erwähnte Gebäude in abweichender Bauweise) und in der näheren Umgebung nur vereinzelt vorhanden. Diese werden nicht zugelassen, da ansonsten der Charakter des Planungsgebietes nachhaltig verändert werden würde.

Außerdem wird festgesetzt, dass jedes Einzelhaus nur eine Wohneinheit aufweisen darf, mit der Ausnahme, dass eine zweite Wohneinheit möglich wird, wenn diese weniger als 50m² Geschossfläche aufweist (Einliegerwohnung). Auch damit wird dem Ziel entsprochen, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten, da, wie unter Punkt 3 erwähnt, 61 der bestehenden Gebäude nur eine Wohneinheit sowie zwei weitere Gebäude neben einer Haupt- auch eine Einliegerwohnung aufweisen. Die beiden anderen Gebäude mit zwei Wohneinheiten sowie vor allem das bestehende Gebäude mit drei und das genehmigte mit vier Wohneinheiten werden als untypisch für das Gebiet angesehen. Das Gebäude mit den drei Wohneinheiten stellt, auch durch die nachträgliche Erhöhung der Wohneinheiten von zwei auf drei beim bereits bestehenden Gebäude, einen ersten Schritt zu einer Veränderung in Richtung Geschosswohnungsbau dar, der dem Ziel der Sicherung der vorhandenen

Siedlungsstruktur zuwiderläuft. Das genehmigte Gebäude mit vier Wohneinheiten ist ein zweiter Schritt, der auch den städtebaulichen Handlungsbedarf bzgl. der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nochmals verdeutlicht. Dagegen wird die Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten für die genannten vier Gebäude (inkl. für das mit vier Wohneinheiten genehmigte) als tolerabel eingestuft, da die zulässigen Grund- und Geschossflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt werden (keine diesbezüglichen Festsetzungen sowie einfacher Bebauungsplan – siehe unten). Auch die Begrenzung der Einliegerwohnungen auf eine Wohnfläche von 50 m² wird deswegen trotz der größeren Wohnfläche der beiden vorhandenen Einliegerwohnungen als akzeptabel eingestuft, auch weil Wohneinheiten über 50 m² regelmäßig auf Grund der Bewohnerstruktur (i.d.R. Familien oder Paare im Gegensatz zu Singlehaushalten bei kleinen Wohnungen) ein Mehr an motorisiertem Verkehr erzeugen, was zu einer Verschärfung der Verkehrssituation führen würde.

Für die Hanglagen entlang der Neuen Bergstraße und für den Schlosspark des Adelsmannschlosses werden, angelehnt an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, zur Sicherung dieser Bereiche private Grünflächen – nicht überbaubar auf den betroffenen Privatgrundstücken sowie öffentliche Grünflächen – nicht überbaubar für die Flächen entlang der Neuen Bergstraße, die sich im Eigentum der Stadt befinden, festgesetzt. Dabei war die Bebaubarkeit der Fl.Nr. 194/3, Gem. Berg ob Landshut zu gewährleisten, um einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden. Zudem waren die bestehenden Grundstückszufahrten entlang der Neuen Bergstraße von Grünflächenfestsetzungen freizuhalten, um die Erschließung der jeweils betroffenen Grundstücke weiterhin sicherzustellen. Die im Park des Adelsmannschlosses bestehenden Naturdenkmäler werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zusätzlich wird eine Festlegung der Nachpflanzung im Falle des Verlustes der drei Bäume in den Bebauungsplan eingefügt.

Weitere Festsetzungen sind, wie bereits erwähnt, zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

6. Immissionsschutz

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Dieser trifft keine abschließenden Aussagen zu Ausführung, Lage und Anordnung zukünftiger Neu- und/oder Ersatzbauten. Da sämtliche Vorhaben einer Baugenehmigung bedürfen, kann die immissionsseitige Verträglichkeit zwischen Bauvorhaben und Bestandssituation (inkl. des Verkehrslärmes von der Neuen Bergstraße) in diesem Rahmen geprüft und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen festgelegt werden. Dies wurde als Hinweis durch Text in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel ≤ 50 dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A),

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der von reduzierten Immissionsrichtwerten ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, Körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonator-schalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

7. Denkmalschutz

7.1 Baudenkmäler

Da der Bebauungsplan keine zulässigen Grund- oder Geschossflächen, keine überbaubaren Grundstücksflächen, keine Geschossigkeiten und keine Gebäudehöhen festsetzt und somit auch ein einfacher Bebauungsplan vorliegt, ergeben sich die Zulässigkeiten, außer für die Punkte, die durch die im Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen definiert sind, weiterhin durch § 34 BauGB. Bezogen auf die Belange des Denkmalschutzes ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes folglich keine Verschlechterungen zur bisherigen Situation. Dies gilt insbesondere auch für Sichtbeziehungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Baudenkmal. Dagegen sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes folgende Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-537 (Scheidemandel-Villa): Villa, sog. Scheidemandel-Villa, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, dreigeschossiger Eckturm mit Walmdach, angeblich um 1890 nach Plänen von Georg Hauberrisser erbaut; mit Ausstattung,
- D-2-61-000-566 (Adelmannschloss): Adelmannschlösschen, stattlicher dreigeschossiger Bau von sieben zu fünf Obergeschossachsen, mit Walmdach, 2. Hälfte 17. Jh.; mit gemauerter Garteneinfriedung,
- D-2-61-000-587: Volksschule, zweigeschossiger Putzbau in neubarocken Formen mit Runderkertürmchen, 1907/08,
- D-2-61-000-588: Wasserturm, mit leicht vorkragender Wasserstube und Zeltdach, bez. 1886/87, Umbau und Aufstockung 1953,
- D-2-61-000-589 (Ochsenwirt): Gasthof zum Ochsenwirt, zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelzinne, 2. Hälfte 19. Jh., im Kern wohl noch 18. Jh., gewölbte Keller und Zisterne.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder anderen Denkmälern in der näheren Umgebung des Planungsgebietes sowie in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies findet als Hinweis durch Text Eingang in den Bebauungsplan. Im Rahmen der für die jeweiligen Bauvorhaben notwendigen Genehmigungsverfahren können dann auf Basis der o.g. Artikel eventuelle Auswirkungen (d.h. auch mögliche Verbesserungen) auf die Sichtbeziehungen zu den aufgelisteten Denkmälern überprüft werden. In die Plandarstellung wird zudem aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Geltungsbereich das Denkmal Nr. D-2-61-000-566 (Adelmannschloss) aufgenommen.

7.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7438-0394: Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Befunde und vermutlich Vorgängerbauten des sog. Adelmansschlösschens.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Im Bebauungsplan wird, wie unter Punkt 5 erwähnt, für den sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Teil des Denkmals eine private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt. Der Schutz des Denkmals ist somit gesichert.

Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

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.

[...]“

8. Altlasten und Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterer diesbezüglicher Klärungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit nicht. Die Verantwortung für die Kampfmittelklärung und die Beseitigung eventueller diesbezüglicher Gefahrenpunkte liegt ohnehin bei den einzelnen Grundstückseigentümern. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine im Altlastenkataster verzeichneten Flächen.

9. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte 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 Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

10. Flächenaufstellung

Geltungsbereich		97.578 m²
vorh. öffentliche Flächen		10.515 m²
davon: Grundstücke Straßenflächen	10.357 m²	
Grundstücke Trafostation	158 m²	
festgesetzte öffentliche Grünfläche	3.193 m²	
vorh. private Flächen		87.063 m²
davon: bebaute Grundstücke	76.983 m²	
nicht bebaute Grundstücke	10.080 m²	
festgesetzte private Grünfläche	7.529 m²	
vorh. gesamte Grundfläche (private Flächen)		11.626 m²
vorh. durchschnittliche GRZ (bebaute Grundstücke)		0,15

11. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine an der vorhandenen Eigenart des Planungsgebietes und der näheren Umgebung orientierte weitere Nutzung von bestehenden und gegebenenfalls neu geplanten Gebäuden im Planungsgebiet. Für alle planungsrechtlichen Belange jenseits der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB.

12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) 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 18.06.2015
STADT LANDSHUT

Landshut, den 18.06.2015
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor