

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-19/2 „Nördlich Neuer Bergstraße zwischen Am Weinberg und Fußweg zur Preßgasse“**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

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

### **1. Allgemeines**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Planungsgebiet bei gleichzeitiger, maßvoller Möglichkeit der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten. Im Planungsgebiet befinden sich meist Einfamilienhäuser als teilweise großvolumige Einzelhäuser, in einem Teilbereich aber auch Doppelhäuser. Die Anzahl der Wohneinheiten der bestehenden und derzeit geplanten Gebäude variiert mit einer Ausnahme zwischen einer und vier. Im Geltungsbereich befinden sich auch Grünstrukturen in den Hanglagen zur Neuen Bergstraße und dem Fußweg zur Preßgasse hin.

Um die Erhaltung der Siedlungsstruktur zu sichern und gleichzeitig eine maßvolle Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten zu ermöglichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Einzelhäuser und in einem Teilbereich auch Doppelhäuser zulässig sind und diese höchstens vier Wohneinheiten 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.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet größtenteils als Wohnbauflächen dar. Ausnahmen bilden einige Flächen entlang der Neuen Bergstraße im Süden sowie der Preßgasse im Westen, die als gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt sind.

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. Die Grünflächen entlang der Neuen Bergstraße erscheinen im Landschaftsplan als landschafts- und ortsbildprägende Gehölze (die gleichzeitig das Biotop Nr. 68 bilden). Innerhalb der Gehölz-

strukturen sind auch noch bestehende Einzelbäume dargestellt. An der Gabelgasse befindet sich im Bereich eines bestehenden Einzelbaumes das Biotop Nr. 69.

### **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 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, Am Weinberg, Weinzierlstraße und Preßgasse auf einer Fläche von 42.761 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet definiert sich durch die exponierte Hanglage nördlich der Neuen Bergstraße.

Es ist geprägt von meist zwei-, teilweise auch dreigeschossiger, in zwei Fällen lediglich eingeschossiger Bebauung. Die Bauweise ist fast ausschließlich offen, meist als Einzelhausbebauung. Lediglich im Osten an der Straße Am Weinberg sind auch Doppelhäuser vorhanden. Zwei Gebäude (Neue Bergstraße 69a, Am Weinberg 3a) weisen eine abweichende Bauweise auf, wobei die Abweichung darin besteht, dass die Gebäude eine einseitige Grenzbebauung aufweisen. Garagen und Nebengebäude sind teilweise an die Grundstücksgrenze gebaut. Die Grundflächen der Hauptgebäude reichen von ca. 65m<sup>2</sup> bis ca. 385m<sup>2</sup>, was bezogen auf die derzeitigen Grundstückszuschnitte eine GRZ in der Bandbreite von unter 0,1 bis 0,4 ergibt. Die Nutzung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes, mit meist, d.h. in 28 von 43 (= ca. 65%) Fällen, einer Wohneinheit pro Gebäude. 11 Gebäude weisen zwei Wohneinheiten auf, davon zwei eine normale und eine Einliegerwohnung. Dreimal sind drei Wohneinheiten realisiert (zweimal davon in aneinandergrenzenden Doppelhaushälften) und einmal sogar acht Wohneinheiten (Weinzierlstraße 14). Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 156/32, Gem. Berg ob Landshut wurde ein Antrag auf Vorbescheid für ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten positiv beschieden. Zudem sind für die Fl.Nr. 154/7 zwei Gebäude mit je vier Wohneinheiten als Ersatz für das vorhandene, unbewohnte Gebäude geplant. Als Dachform ist überwiegend Satteldach anzutreffen; es sind aber auch Gebäude mit Flachdach, Walmdach und Pultdach vorhanden. Die Erschließung entlang der

nördlichen Grenze erfolgt über die Weinzierlstraße, an der südlichen Grenze über die Neue Bergstraße, an der Ostgrenze über die Gabelgasse und die Straße Am Weinberg und an der Westgrenze über die Preßgasse.

Die nähere Umgebung ist größtenteils geprägt von Einzel-, in geringem Umfang auch Doppelhausbebauung, die sich in Bauweise, Geschossigkeit und Dichte insgesamt nicht wesentlich vom Bestand im Planungsgebiet unterscheidet, wobei dichter bebaute Bereiche westlich und südwestlich sowie weniger dicht bebaute östlich und nordöstlich vorhanden sind.

#### **4. Planungsziele und Erschließung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Planungsgebiet, die geprägt ist von teilweise auch großflächiger Einzel- und in einem Teilbereich auch Doppelhausbebauung bei gleichzeitiger Möglichkeit einer maßvollen, der derzeitigen Situation (siehe Punkt 3) angepassten Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten. Zudem sollen die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden größeren Grünstrukturen, sprich die Hanglagen entlang der Neuen Bergstraße und des Fußweges zur Preßgasse 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.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen. Wasser, Strom, Telekommunikationsleitungen und die Kanalisation (Mischwasserkanal) sind dort bereits vorhanden. Gasversorgung gibt es für den Bereich Gabelgasse und Am Weinberg sowie für den nördlichen Teil der Preßgasse und den östlichen Teil der 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. Die Belange der Feuerwehr können aufgrund der Festsetzungsdichte im Bebauungsplan (siehe Nr. 5) erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bewertet werden. Die Bewertung kann aber im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen aufgrund der Tatsache, dass ein einfacher Bebauungsplan vorliegt und daher keine Genehmigungsfreistellungen möglich sind.

#### **5. Festsetzungen**

Um die o.g. Planungsziele zu erreichen, sind für den Geltungsbereich Festsetzungen zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten und zu Grünflächen zu treffen. Die Festsetzung des Umgriffs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Exponiertheit der Hanglage nördlich der Neuen Bergstraße zwischen Preßgasse und Am Weinberg und der vorhandenen baulichen Struktur, die im Osten des Geltungsbereiches an der Straße Am Weinberg eine größere Verdichtung und ansonsten eine teilweise großflächige Einzelhausbebauung aufweist. Für den Bereich um den Stich der Straße Am Weinberg wird Einzel- und Doppelhausbebauung (als Unterarten der offenen Bauweise) zugelassen. Dies entspricht der dort anzutreffenden, gegenüber der Umgebung verdichteten Situation. Für den Rest des Planungsgebietes wird Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht in diesem Bereich ebenfalls der Bestandssituation. Diese Festsetzungen folgen dem Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur zu

erhalten. Andere Bauweisen sowie Hausgruppen sind im Planungsgebiet (Ausnahme: die in Punkt 3 erwähnten Gebäude in abweichender Bauweise) und auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Diese werden nicht zugelassen, da ansonsten der Charakter des Planungsgebietes nachhaltig verändert werden würde.

Außerdem wird festgesetzt, dass jedes Einzel- oder gesamte Doppelhaus maximal vier Wohneinheiten aufweisen darf. Dadurch wird eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten ermöglicht, die aufgrund der festgesetzten Maximalzahl von vier in einem maßvollen Rahmen bleibt. Die festgesetzte Anzahl orientiert sich am Bestand (Ausnahme Weinzierlstraße 14 mit acht Wohneinheiten und Am Weinberg 7 und 9 mit zweimal drei, also sechs Wohneinheiten) sowie an den derzeit geplanten und durch Vorbescheid bereits zugelassenen Vorhaben. Die Festsetzung von maximal vier Wohneinheiten widerspricht nicht dem Ziel der Erhaltung der Siedlungsstruktur. Zum einen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan die Zulässigkeiten beim Maß der baulichen Nutzung nicht geändert und zum anderen wird das Gebiet auch jetzt bereits durch Gebäude (inkl. der geplanten) geprägt, die zwischen bis zu vier Wohneinheiten aufweisen. Dagegen sind das Gebäude Weinzierlstraße 14 mit seinen acht und Am Weinberg 7 und 9 mit seinen insgesamt sechs Wohneinheiten als untypisch für das Gebiet anzusehen. Die Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten für diese Gebäude wird 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) und zudem der Bestandsschutz für die vorhandene Nutzung mit acht Wohneinheiten greift. Beim Doppelhaus Am Weinberg 7 und 9 kommt hinzu, dass der Stellplatznachweis im Falle einer Neubebauung bei zweimal drei Wohneinheiten nicht mehr geführt werden kann; es wären mind. 5 + 5 Stellplätze notwendig. Die bestehende Bebauung mit zulässigen 2 x 3 Wohneinheiten stammt aus den 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts und ist daher mit den heutigen Anforderungen an notwendige Stellplätze nicht mehr kompatibel.

Für die Hanglagen entlang der Neuen Bergstraße und dem Fußweg zur Preßgasse 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. Auszunehmen von den Grünflächenfestsetzungen waren Flächen für Grundstückszufahrten (die bestehenden und, dort wo keine Zufahrten vorhanden sind, neue) entlang der Neuen Bergstraße, um die Erschließung der jeweils betroffenen Grundstücke weiterhin sicherzustellen. Die Grünflächenfestsetzungen werden ergänzt durch einen Hinweis auf die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987).

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  $\leq 50$  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 ist in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes folgendes Baudenkmal 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.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal 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 Nähe zum Geltungsbereich das Denkmal Nr. D-2-61-000-537 (Scheidemandel-Villa) aufgenommen.

## 7.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist aber 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

<b>Geltungsbereich</b>		<b>42.745 m<sup>2</sup></b>
voh. öffentliche Flächen		3.358 m <sup>2</sup>
festgesetzte öffentliche Grünfläche	658 m <sup>2</sup>	
voh. private Flächen		39.387 m <sup>2</sup>
davon: bebaute Grundstücke	34.520 m <sup>2</sup>	
nicht bebaute Grundstücke	4.867 m <sup>2</sup>	
festgesetzte private Grünfläche	1.674 m <sup>2</sup>	
voh. gesamte Grundfläche (private Flächen)		5.000 m <sup>2</sup>
voh. durchschnittliche GRZ (bebaute Grundstücke)		0,14

## 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) 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