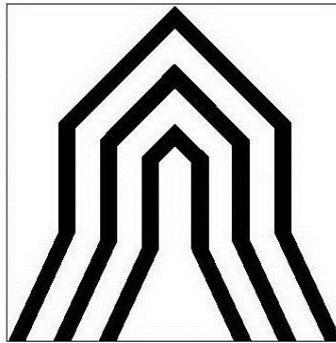


**Stadt  
Landshut**



**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-58**  
**„Südlich Oberndorferstraße“**

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Verfahren nach § 13a BauGB –  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

**STADT LANDSHUT**

**REG.BEZIRK NIEDERBAYERN**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>3</b>
2.1.	Flächennutzungsplan .....	3
2.2.	Landschaftsplan .....	4
2.3.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	4
2.4.	Anwendung des Verfahrens gemäß BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung" .....	5
2.5.	Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP .....	5
2.6.	Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	6
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS.....</b>	<b>6</b>
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung.....	7
3.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna .....	8
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
4.1.	Allgemein .....	8
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung .....	9
4.3.	Erschließung .....	12
4.4.	Grünordnung.....	17
<b>5.</b>	<b>ERNEUERBARE ENERGIEN.....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>DENKMALPFLEGE.....</b>	<b>23</b>
8.1.	Bodendenkmäler .....	23
8.2.	Baudenkmäler .....	23
<b>9.</b>	<b>FUNDMUNITION .....</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>26</b>

### Anhang

- Baumbestands- und Rodungsplan M 1: 200 mit Baumliste
- Vereinfachte Vorprüfung zur saP
- Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung

## 1. ALLGEMEINES

Für das Plangebiet existiert noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Der Vorhabenträger hat ehemalige Bahngrundstücke zwischen den Flächen der Bahn und der Oberndorferstraße erworben und plant darauf die Errichtung eines Lebensmittelmarkts (Vollsortimenter) und eines weiteren Lebensmittelmarkts (Discounter) mit großflächigem Kunden-Parkplatz.

Der Bausenat der Stadt Landshut hat deshalb die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03-58: „Südlich Oberndorferstraße“ beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll aufgrund seiner eingebetteten Lage im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – als Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt werden.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde mit den Fachstellen der Stadt Landshut, dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und der DB Immobilien am 10.09.2014 ein Scoping-Termin zum Projekt durchgeführt.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt, im Westen grenzt eine gliedernde und abschirmende Grünfläche an. Ansonsten werden keine weiteren planungsrelevanten Aussagen getroffen.

Da das geplante Projekt ein sogenanntes Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 BauNVO darstellt, sind die Flächen im Bebauungsplan-Verfahren als sonstiges Sondergebiet darzustellen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-58 entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch ein separates Deckblatt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Landshut, unmaßstäblich, Planungsbereich siehe schwarze Umrahmung

## 2.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt für das zu beplanende Areal nahezu durchgehend Siedlungsflächen dar, im Westen grenzt eine bestehende gliedernde und abschirmende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten an. Südlich verlaufen die Flächen der Bahnanlagen.

Südlich außerhalb des Plangebiets liegt in ca. 15 m bis 35 m Entfernung von der Plangrenze das durch den Gleistrassenverlauf an den Rändern bereits beeinträchtigte Biotop LA-0027-005 (Initiale Gebüsche und Gehölze, trockene Initialvegetation mit überwiegenden Ruderalfluren) Dieses Biotop wird von der Planung nicht tangiert oder verändert.

Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan keine weiteren spezifischen Aussagen zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan Landshut, unmaßstäblich, Planungsbereich siehe schwarze Umrahmung

## 2.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wie bereits in Punkt 1 dargestellt plant der Vorhabenträger die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes.

Dazu wurde vom Architekturbüro Dieter Niestroj, München, ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Planungsgebiet erarbeitet, der der Stadt vorgelegt wurde und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Weiterhin wurde auch ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Landshut abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag niedergelegten Maßnahmen durchzuführen und bestätigt, hierzu willens und in der Lage zu sein.

## **2.4. Anwendung des Verfahrens gemäß BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt.

Für das Vorhaben war nach § 3c Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, da der Prüfwert gemäß Liste der Anlage 1 zum UVPG von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche für Einkaufsmärkte bei dem Vorhaben erreicht wird.

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vom 20.10.2014 wurde dieser Sachverhalt eingehend geprüft.

Die Einzeleinschätzungen für jede der betrachteten Umweltauswirkungen und die Erheblichkeitsbewertung der Planung und deren Auswirkungen kommt dabei zu dem Ergebnis, dass dauerhafte, häufige oder nicht reversible nachteilige Umweltauswirkungen mit einer hohen Schwere oder Komplexität durch die Planung nicht zu erwarten sind. Es wurde festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben nicht besteht bzw. begründet ist.

Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. (siehe hierzu auch Kapitel 4.4.3 – Ergebnis der Vorprüfung zur saP). Des Weiteren lassen die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume eine Grundfläche von insgesamt 5.065 m<sup>2</sup> zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten 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. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **2.5. Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP**

Bei Einzelhandelsgroßprojekten, als das das vorliegende Vorhaben aufgrund seiner Dimensionierung einzustufen ist, muss sichergestellt sein, dass zum einen sämtliche landesplanerische Vorgaben eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. für Betriebe zu erwarten sein, die für die wohnortnahe Versorgung von Bedeutung sind.

Zur Prüfung der diesbezüglichen Verträglichkeit der Planung wurde eine Auswirkungsanalyse von BBE Handelsberatung GmbH München vom 19.09.2014, überarbeitet und ergänzt vom 07.05.2015, erstellt, in der diese Aspekte eingehend analysiert und bewertet wurden.

Dieses Fachgutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sich der Standort entlang der Oberndorfer Straße in einer integrierten Lage befindet, so dass neben dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 auch das Ziel 5.3.2 erfüllt ist. Zudem wird auch die Kernforderung des LEP-Ziels 5.3.3, welches die soge-

nannten Abschöpfungsquoten betrifft, die für den konkreten Zentralen Ort eine Obergrenze der verträglichen und zulässigen Verkaufsflächen limitieren, erfüllt. Die Auswirkungsanalyse kann beim Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung eingesehen werden.

## 2.6. Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

In der Studie "Erfassung und Bewertung der Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie zwischen Landshut und Moosburg", Völkl & Romstöck, August 2011, wurde die artenschutzrechtliche Relevanz der südlich benachbarten Bahnflächen, insbesondere für die relevanten Tierarten Zauneidechse und Schlingnatter untersucht und festgestellt.

Deshalb wurde vom Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut eine vereinfachte Vorprüfung zur saP mit Schwerpunkt auf die Kriechtierarten Zauneidechse und Schlingnatter als ergänzendes Gutachten zur Vorprüfung des Einzelfalls und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03-58 gefordert.

Die Ergebnisse der vereinfachten Vorprüfung zur saP wurden mit dem Fachbereich Naturschutz abgestimmt und sind im Kapitel 4.4.3 zusammengefasst.

## 3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

### 3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt südlich des Stadtteils St. Wolfgang und umfasst eine Fläche von ca. 19.953 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Oberndorferstraße mit Geh- und Radwegen , dann bestehende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet)
- im Westen durch bestehende Kleingartenanlage
- im Osten durch die neu errichtete Tankstelle (Gewerbe)
- und im Süden durch das Bahnhofsgelände des Hauptbahnhofes Landshut mit drei Abstell- und Rangiergleisen



Abbildung 3: Luftbild (BayernAtlas 22.08.2014), unmaßstäblich, Planungsbereich gelb umrahmt, unmaßstäblich

### 3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist gemäß der Bestandsvermessung vom Ingenieurbüro Martin Huber, Mainburg, vom 16.09.2014 Geländehöhen zwischen 391,00 mÜNN bis 391,70 mÜNN auf.

#### Geologie, Böden

Das Baugrundstück liegt geologisch im Isartal mit quartärzeitlichen Ablagerungen der Isar und ihrer Nebenflüsse.

Gemäß geologischer Karte von Bayern (1:50.000, bayerisches geologisches Landesamt) liegen hier nacheiszeitliche Schotter, insbesondere der Lerchenfeld-Stufe (Feinsand, stark schluffig, bis Schluff, feinsandig) vor. Außerdem sind v.a. im Bereich der Gleisanlagen/Bahnhof künstliche Aufschüttungen verzeichnet.

#### Ergebnis Baugrundgutachten, Grundwasserverhältnisse

Aus den Ergebnissen des Baugrundgutachtens und den Sanierungskonzepten zur Sicherung von Altlasten, Dr. Amann + Partner, Landshut, lässt sich folgender Bodenaufbau zusammenfassen:

- In 54 Profilen wurden Auffüllungen von 0,6 bis ca. 4,0 m Mächtigkeit vorgefunden, bestehend aus Kies-Sand-Schluff-Gemischen, teilweise durchsetzt mit Ziegelschutt und Oberbodenrückständen, welche durch Asche- und Schlackenrückstände verunreinigt sind (Relikte des früheren Lokomotivbetriebs und von Brandschutt aus dem 2. Weltkrieg).
- Bereichswise Flutlehme und Feinsande, ca. 0,5 m dick.
- Darunter in lockerer Lagerung bis zu 3m mächtige Kiese und Sande.

Wegen der Zerstörung des Bahnhofsareals durch die Luftangriffe gegen Ende des 2. Weltkriegs ist das obere Bodengefüge stark gestört.

Zur Beurteilung des Grundwasserstands wird der dem Geltungsbereich nächstgelegene Grundwasserpegel Nr. 75/20 (Ecke Oberndorferstraße/ Birkenstraße, ca. 30 m entfernt vom Planungsgebiet) der Stadt Landshut herangezogen, mit folgenden Pegelwerten (Pegel in m ÜNN):

GW-Stand	m ÜNN	Beobachtungsdatum
HGW	389,02 (04.06.2013)	04.06.2013
MHGW	388,18	2003-2014
MGW	387,77	1956-2015
NGW	387,30 (01.12.1982)	01.12.1982
OK Gelände	390,94 m	

Für die Versickerung von Niederschlagswässern sind die unter den Auffüllungen anstehenden sandigen und z.T. schluffigen Quartärkiese gut geeignet. Ihre Durchlässigkeit wurde in drei Schluckversuchen mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 7 \times 10^{-3} \text{ m/s}$  ermittelt.

#### Extremhochwasser:

Gemäß Auswertung aus dem IÜG (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete) des LfU liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, der bei einem HQ<sub>extrem</sub>- Ereignis der Pfttrach und der Isar überschwemmt werden kann. Die überschwemmten Flächen sowie die Überschwemmungshöhen sind einzusehen unter:

[www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de)

Isar: [http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK\\_WT\\_extrem\\_K\\_16\\_ISAR00\\_K11.pdf](http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_16_ISAR00_K11.pdf)

Pfttrach: [http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK\\_WT\\_extrem\\_K\\_16724\\_PFERA7\\_K1.pdf](http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_16724_PFERA7_K1.pdf)

Mit dem Hinweis durch Text im Bebauungsplan auf eine mögliche Überschwemmung durch ein Extremhochwasser der Isar oder der Pftetrach und den Verweis auf die o.g. Internetseiten mit den zugehörigen Plänen wird dem Vorhabensträger die Möglichkeit gegeben, entsprechend den Anforderungen des Vorhabens hierauf zu reagieren. Für die OK FFB ist im Bebauungsplan keine Höhe festgesetzt; aufgrund der Festlegungen für Wand- und Firshöhen kann der Vorhabensträger die OK FFB flexibel an die Erfordernisse anpassen. Weitere Festsetzungen im Bezug auf das Extremhochwasser sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht notwendig.

#### Bestandsbebauung

Im Planungsgebiet befinden sich vereinzelte Gebäude und Lagerhallen. Auf einzelnen Parzellen des Planungsgebiets wurden bereits Gebäude und Lagerhallen abgerissen, diese sind nun völlig frei von Bebauung; andere Teilbereiche werden momentan noch gewerblich von verschiedenen Automobilhändlern als Fahrzeug-Präsentationsflächen genutzt. Im Norden grenzt die Oberndorferstraße mit Geh- und Radwegen an das Planungsgebiet.

Im Osten entstand in 2014 auf Teilen der Fl.-Nr. 1580/370 eine neue Tankstelle. Nördlich der Oberndorferstraße grenzen überwiegend Einzelwohnhäuser des Stadtteils St. Wolfgang, mit vorwiegend 2, teilweise 3 Geschossen, an.

### **3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna**

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wurde in der Vermessung lagemäßig erfasst und Mitte Oktober 2014 und Anfang Mai 2015 kartiert und bewertet. Das Ergebnis ist im beiliegenden Baumbestands- und Rodungsplan mit Baumliste dargestellt.

Im Geltungsbereich wurden 55 Einzelbäume, vorwiegend Spitz- und Bergahorne, erfasst. 24 Bäume fallen aufgrund ihrer Größe und Ausprägung unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut.

33 Stück der o.g. Bäume reihen sich auf dem straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Oberndorferstraße, die übrigen Bäume gruppieren sich vorwiegend in Pulks und Gruppen an Parzellengrenzen und auf der westlichen Grünfläche.

Ansonsten findet man derzeit nur vereinzelt auf dem Gelände auf ungenutzten Streifenflächen noch Spontanaufwuchs aus Sträuchern und Pioniergehölzen. Die überwiegenden Flächen des Planungsgebiets sind durch Asphalt- und Pflasterflächen und Schotterflächen geprägt und vegetationsfrei.

Hinsichtlich der Vegetationsausstattung ist das Planungsgebiet als strukturarm einzustufen.

Etwa in 15 bis 35 m südlich des Planungsgebiets schließt das Biotop auf den ungenutzten Flächen des Bahngeländes mit unterschiedlichem Bewuchs an.

Trotz dieses benachbarten Biotops mit einem hohen Standortpotenzial für Kriechtiere ergab die Vorprüfung zur saP, dass das Planungsgebiet keine Relevanz für diese Tiergruppe hat.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1. Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der

Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Einrichtung eines Einzelhandelsstandortes im Lebensmittelsegment mit Discounter und Vollsortimenter zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich der westlichen St.-Wolfgang-Siedlung.

Die beiden Einkaufsmärkte mit den jeweiligen Anlieferhöfen werden an den Stirnseiten im Osten und Westen platziert, die Kundenparkplätze für beide Märkte erstrecken sich auf der Fläche zwischen den beiden Märkten.

Die Anlieferhöfe und der Kundenparkplatz binden verkehrstechnisch an die Oberndorferstraße an.

Die durchgehende Fuß- und Radwegebeziehung an der Südseite der Oberndorferstraße wird dabei neu geordnet und gesichert. Dies bedingt auch Veränderungen im Grundstückseigentum bei den Flurstücken 1219/53 und 1219/56, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem Vorhabenträger zu regeln waren. Die Grünflächen im Westen als Teilflächen der Fl.-Nr. 1219 (Deutsche Bahn AG) sind vor Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger zu erwerben und werden in die Planung integriert.

Die Oberndorferstraße wird entsprechend den künftigen verkehrlichen Anforderungen um Linksabbiegespuren in die Eichenstraße und den Parkplatz verbreitert.

Zwei neue Querungshilfen über die Oberndorferstraße verbessern die fußläufigen Beziehungen und die Erreichbarkeit des Sondergebiets.

## **4.2. Festsetzungen zur Bebauung**

### **4.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Da das Projekt aus zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO besteht, werden die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel klassifiziert.

### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Es werden differenzierte Baufenster für die beiden Märkte dargestellt. Die geplanten Vordächer und Überdachungen werden ebenso im Bebauungsplan gekennzeichnet und festgesetzt.

Für das SO2 wird durchgehend 1 Vollgeschoss festgesetzt, für das SO 1 überwiegend ebenfalls 1 Vollgeschoss, nur für einen kleinen Teilbereich 2 Vollgeschosse.

Für die beiden Märkte werden folgende maximale Grundflächen festgelegt:

Gebäude SO 1	GR 2.357 m <sup>2</sup>
Gebäude SO 2	GR 2.707 m <sup>2</sup>

Die maximalen Grundflächen entsprechen dabei den Nutzflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese zulässige Überschreitung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ausreichend insbesondere für die Errichtung der notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Anlieferbereiche. Durch diese Anlagen ergibt sich zudem eine GRZ von 0,89, also eine Überschreitung der Höchstgrenze von 0,8. Es wird daher eine maximale Gesamtgrundfläche von 12.225 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden, die nachfolgend im Einzelnen geprüft werden:

1. Städtebauliche Gründe

Für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen können verschiedene städtebauliche Gründe angeführt werden:

- Die geplante Bebauung entspricht hinsichtlich Art und Maß der Nutzung der festgesetzten Nutzungsart SO.
- Die festgesetzten Grundflächen für die Gebäude selbst überschreiten nicht die nach BauNVO festgesetzten Obergrenzen, lediglich die geplanten Nebenanlagen.
- Die Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen entspricht den vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

2. Kompensationsmaßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrads

Die folgenden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind wesentliche Punkte zur Minimierung des Versiegelungsgrads:

- Extensive Dachbegrünung der Dachflächen.
- Befestigung der Stellplatzflächen mit teiloffenporigem Splittfugenpflaster.
- Sammlung und Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort mittels unterirdischer Rigolen.
- Fassadenbegrünung.

Eine weitere Teilkompensation der Versiegelung erfolgt auch dadurch, dass der Vorhabensträger einen Teilbereich der Fl.-Nr. 1228/1, Gemarkung Altdorf (Größe des Teilbereichs ca. 650 m<sup>2</sup>, Wiesenfläche mit Aufwuchs) mit einer Baubeschränkungsdienstbarkeit zugunsten der Stadt Landshut versieht, wodurch eine Bebauung dieser Flächen, die planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden können, ausgeschlossen werden kann.

3. Energetische Aspekte

Der künftige Betreiber des Vollsortimenters (Gebäude SO 2) legt für die Realisierung als Vorgabe einen hohen "Green Building-Standard" zugrunde. Demnach sind für diesen Einkaufsmarkt sämtliche aktuelle Vorgaben bezüglich der EnEV und dem EEWärmeG einzuhalten bzw. zu übertreffen. Weiterhin werden hohe Standards zur Nachhaltigkeit definiert und zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsanforderungen auch Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten für die Außenbauteile vorgegeben. Für beide Märkte sind die Nachhaltigkeitsanforderungen nach der Zertifizierung der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) nachzuweisen. Weiterhin sind auch die Dichtigkeitsanforderungen mit einem Blower Door Test einzuhalten.

4. Sonstige öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen gegeben sind und als tolerierbar einzustufen sind.

#### 4.2.3. Dachform und Wandhöhe

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads wird für die Dächer der neuen Märkte eine extensive Begrünung festgesetzt. Die maximal zulässigen First- und Wandhöhen ergeben sich aus den im Bebauungsplan dargestellten Bezugspunkten (OK Gehweg Bestand Oberndorferstraße, jeweils mittig zum geplanten Gebäude) für die beiden Gebäude wie folgt:

Gebäude SO 1	FH 7,75 m, WH in Teilbereichen 5 m bis 6,6 m
Gebäude SO 2	WH 7,35 m, an der Ostseite WH 4,50 m

Durch diese First- und Wandhöhen und durch die Festsetzung von Dächern mit einer max. Neigung von 5° werden eine Minimierung der Gebäudehöhen und damit ein besseres Einfügen der Gebäude in die Umgebungsbebauung erreicht.

#### 4.2.4. Bauweise und Abstandsflächen

Aufgrund der engen Festsetzung der überbaubaren Flächen ist die Positionierung der Baukörper auch ohne Festsetzung der Bauweise ausreichend gesichert. Daher erfolgt keine Festsetzung der Bauweise.

Bedingt durch die schmal-längliche Ausrichtung des Planungsgebiets und die Raum- und Funktionsanforderungen für die beiden Märkte können nach Süden zum Bahngelände die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO Abs. 5 Sätze 1 und 2 nicht eingehalten werden.

Dieser Aspekt wurde bereits zum Scoping-Termin mit der DB Immobilien einvernehmlich abgestimmt, auch im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den beteiligten Fachbereichen der Deutschen Bahn keine diesbezüglichen Bedenken genannt.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgenden Gründen aber möglich:

Die Belichtung und Belüftung des Vorhabens ist aufgrund der nicht vorhandenen Bebauung auf den südlich gelegenen Bahnflächen sowie aufgrund der Nutzung (Lebensmitteleinzelhandel) und der daraus resultierenden Notwendigkeiten bzw. Maßnahmen zur Belichtung (überwiegend künstliche Beleuchtung und Oberlichter) und Belüftung (mechanisch) ausreichend gesichert.

Es gelten die sich aus der Planzeichnung durch Festsetzung der Baugrenzen ergebenden Abstände. Eine eigene Festsetzung zu den verkürzten Abstandsflächen ist nicht erforderlich.

#### 4.2.5. Werbeanlagen

Als einzige freistehende Werbeanlage für beide Märkte wird ein gemeinsamer Werbepylon, als Stahlrundrohr-Konstruktion mit einer Gesamthöhe von 8,00m, im Bereich der Kundenparkplatzzufahrt platziert.

Darüber hinaus ist weitere Außenwerbung nur an den Fassaden mit einem maximalen Flächenanteil von 7,5% der jeweiligen Fassade zulässig. Um Blendungen oder Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden, sind für diese Werbeanlagen bewegliche Werbung, grelle Farben und Wechsellicht ausgeschlossen. Zudem ist die Beleuchtung von Werbeanlagen in der Zeit zwischen 20:00 und 06:00 Uhr nicht gestattet.

## **4.3. Erschließung**

### **4.3.1. Straßenerschließung**

Die bestehende Erschließungssituation der Oberndorferstraße im Bereich der beiden Anlieferhöfe bleibt unverändert.

Aufgrund der Anforderungen des Tiefbauamts der Stadt Landshut und den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zum Projekt (Verkehrsuntersuchung von TRANSVER GmbH München vom 17.10.2014) sind für die Oberndorferstraße im Bereich zwischen den beiden Märkten 2 Linksabbiegespuren und 2 Querungshilfen vorzusehen. Deshalb muss die Oberndorferstraße in diesem Abschnitt auf einer Länge von ca. 200 m bezüglich der Flächenaufteilung neu geordnet werden. Dazu muss der dort bisher verlaufende Grünstreifen mit Bestandsbäumen entfernt werden.

#### Private Stellplätze KFZ

Die beiden Märkte dienen im Wesentlichen der Versorgung der umliegenden Wohnbebauung und zum Teil den Schülern der Wirtschaftsschule. Durch das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie durch die Haltestelle des ÖPNV sind die beiden Märkte auch unabhängig vom Autoverkehr leicht erreichbar.

In einer Erhebung durch die Stadt Landshut wurde die Stellplatzsituation bei vergleichbaren Einzelhandelsobjekten dargestellt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass in vergleichbaren Fällen bereits von der Stellplatzsatzung abgewichen wurde. So wurde z.B. für den Vollsortiment-Einzelhandel an der Goethestraße 80 im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-3 „Zwischen Altdorfer Straße und Goethestraße“ pro 22,5 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz festgesetzt (lt. aktueller Stellplatzsatzung vom 04.05.2015 (Amtsblatt vom 11.05.2015), Anlage 1 Ziffer 3.3 ist für entsprechende Einzelhandelseinrichtungen pro 10 bis 15 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz notwendig). Für diesen Bebauungsplan wird deshalb in Orientierung an die o.g. Vergleichsbeispiele ein abweichender Stellplatzschlüssel mit einem Stellplatz pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche verwendet.

Für mind. 1 Stellplatz/ 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich:

Verkaufsfläche SO 1 und SO 2 ca. 3.354 m<sup>2</sup>/ 20 m<sup>2</sup> = mind. 168 Stellplätze.

Die 184 dargestellten Kundenparkplätze erfüllen die Kapazitätsanforderungen der Stadt Landshut für das Sondergebiet mehr als ausreichend.

Davon sind im VEP 4 Stück als Behindertenstellplätze und 9 Stück als Mutter-Kind-Stellplätze vorgesehen und entsprechend dimensioniert. In den Anlieferhöfen werden 5 zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter vorgesehen. Somit werden 189 Stellplätze errichtet.

#### Öffentliche Stellplätze KFZ

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Stellplätze vorhanden oder erforderlich.

#### Fahrradstellplätze

In der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 04.05.2015 (Amtsblatt vom 11.05.2015) wird gemäß Anlage 1, Ziffer 3.3 für entsprechende Einzelhandelseinrichtungen 1 Fahrradstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gefordert.

Daraus ergibt sich:

Gesamt-Verkaufsfläche SO1 + SO2 = 3.354 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = mind. 34 Stellplätze.

Im VEP und im Freiflächengestaltungsplan werden für den Bereich SO1 20 Stellplätze, für den Bereich SO2 19 Stellplätze, insgesamt 39 Stellplätze, nachgewiesen, somit 5 Fahrradstellplätze mehr als gemäß der Satzung erforderlich.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Die bestehende Bushaltestelle „Oberndorferstraße“ im Westen nördlich des SO 1 wird durch die Planung nicht verändert. Das Planungsgebiet ist durch die dort haltende Buslinie 6 (und Buslinie 3 an der Haltestelle „Eichenstraße“, Entfernung ca. 300m) gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### 4.3.2. **Abwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die Städt. Kanalisation in der Oberndorferstraße.

#### 4.3.3. **Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Altlasten-Sanierungskonzepte und das Baugrundgutachten ergeben für das Planungsgebiet ausreichende Grundwasserabstände und günstige Durchlässigkeitsbeiwerte für eine Versickerung. Deshalb wird beabsichtigt, nahezu sämtlich anfallendes Dach- und Oberflächenwasser auf den privaten Flächen zu versickern. Im Freiflächengestaltungsplan ist das Konzept der Niederschlagswasserversickerung dargestellt und nachgewiesen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen der Gebäude, der Fahrgassen und Stellplätze und der Eingangsbereiche werden in dezentral angeordneten unterirdischen Kastenrigolen geleitet und versickert.

Ausgenommen von diesem Entwässerungskonzept sind nur die beiden Anlieferhöfe, da aufgrund der dort abgesenkten Fahrbahnhöhen keine ausreichenden Abstände der Rigolen zum MHGW gewährleistet werden können. Zudem sind im Bereich des östlichen Anlieferhofs die meisten belasteten Bodenpartei zu erwarten. Die Belagsflächen der beiden Anlieferhöfe werden deshalb konventionell entwässert und an die städtische Kanalisation in der Oberndorferstraße angeschlossen.

Für die geplante Einleitung der Oberflächenwässer der beiden Anlieferhöfe in die städtische Kanalisation gilt es zu beachten, dass vom Vorhabenträger und den Betreibern der eigenverantwortliche Schutz gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanalnetz zu berücksichtigen ist (§ 9 Abs. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut - EWS), da diese Bereiche unterhalb der Rückstauenebene entwässern werden. Die Thematik wurde in den Durchführungsvertrag integriert.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird der Versiegelungsanteil durch die extensive Begrünung der Dachflächen, Splittfugenpflaster auf den Stellplätzen und Begrünung der funktional nicht benötigten Flächen soweit möglich begrenzt.

Lokal mögliche anstehende schadstoffhaltige Auffüllungen im Bereich der Rigolen sind gegen inertes Material auszutauschen. Eventuell hydraulisch gering durchlässigen Bodenschichten im Bereich der Versickerungsanlagen sind gegen gut durchlässige Rollkiese etc. auszutauschen. Queren die Versickerungsanlagen verunrei-

nigte Bodenschichten, müssen belastete Bodenpartien ausgetauscht oder durch technische Trennschichten wirksam von der (kontaminierten) Auffüllung abgeschirmt werden.

Hierzu wäre der Sanierungsbedarf auf den Versickerungsflächen zu ermitteln und in einem Bericht darzustellen. Im Freiflächengestaltungsplan zum VEP sind die Bereiche für die Versickerungsanlagen bereits konkret dargestellt, jedoch kann der genaue Sanierungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch nicht abgeklärt werden.

Da diese Abklärung somit nicht im Lauf des VEP-Verfahrens, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt (also voraussichtlich nach Abschluss des VEP-Verfahrens) festgelegt werden kann, wird festgesetzt, dass gemäß § 4 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) die Erlaubnispflicht für Versickerungsanlagen auf dem Gelände wiederhergestellt wird.

Der Bau der geplanten Versickerungsanlagen ist zudem durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Ferner sind die Sickeranlagen durch einen PSW (privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft) abzunehmen.

Die Thematik der Versickerung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Der Freiflächengestaltungsplan ist Anlage zum Durchführungsvertrag.

#### 4.3.4. **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist in der Oberndorferstraße bereits vorhanden und erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Die Hausanschlüsse (Zählerschächte) der Versorgungsleitungen der Sparte Wasser der Oberndorferstraße 23a, 28b und 30a müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Wasser zu stellen. Dies wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 4.3.5. **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Zur Versorgung ist der Bau einer neuen Kompakt-Trafo-Station auf den privaten Flächen technisch erforderlich. Der dafür notwendige Standort an der Südseite des Planungsgebietes und ein diesbezügliches Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht in der für die Anfahrbarkeit für Fahrzeuge des Leitungsträgers notwendigen Breite auf den privaten Flächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im VEP nachgewiesen und festgelegt. Das Geh-, Fahrt und Leitungsrecht wurde durch die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit ins Grundbuch gesichert.

#### 4.3.6. **Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist in der Oberndorferstraße bereits vorhanden und kann somit durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.

#### 4.3.7. **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung des Restmülls wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die Oberndorferstraße zu bringen.

Die übrigen spezifischen Abfälle der Einkaufsmärkte (Kartonagen und Verpackungen, Konfiskat etc.) werden von den Märkten jeweils eigenverantwortlich fachgerecht entsorgt.  
Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

#### 4.3.8. Sonstige Leitungsanlagen

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem Leitungsanlagen der Deutschen Telekom, der Bayernwerk AG, der Deutschen Bahn sowie der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber wie auch die Anlagen der Stadtwerke Landshut sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungsanlagen nicht behindert werden.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, muss rechtzeitig ein Auftrag an die jeweiligen Leitungsträger gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Gleiches gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsbereich.

Bezüglich der Leitungsanlagen der Bahn ist festzuhalten, dass mit Aushubarbeiten erst begonnen werden darf, wenn eine entsprechende Kabeleinweisung stattgefunden hat, die Kabellage zweifelsfrei feststeht und die bauausführende Firma die Beachtung und Einhaltung der Bestimmungen und die Anwendung der Schutzmaßnahmen für die Telekommunikationskabel laut Kabelmerkblatt bestätigt hat. Die Notwendigkeiten im Bezug auf die vorhandenen Leitungsanlagen wurden auch in den Durchführungsvertrag integriert.

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten. Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) in kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) in m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der am Baugebiet vorbeigehenden 15 kV-Leitungen (Oberleitungen des Hauptbahnhofes Landshut) hat der Schutzabstand somit mindestens 3 m zu betragen.

#### 4.3.9. **Belange der Feuerwehr**

Das vorliegende Konzept wurde mit der Feuerwehr der Stadt Landshut abgestimmt. Zudem sind im Rahmen der Bauanträge für die beiden Märkte vom Vorhabenträger Brandschutznachweise zu erstellen, die durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein oder bauaufsichtlich geprüft werden müssen.

##### Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.

##### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung gem. DVGW W 405 ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

##### Feuerwehrlächen, Feuerwehrezufahrten:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Die sich daraus ergebenden Wegeflächen wurden im Bebauungsplan übernommen.

#### 4.3.10. **Belange der Bahn**

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Planung werden der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen weder verzögert, noch behindert oder beeinträchtigt.

Durch die künftige Nutzungen sind keine Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Bahnbetriebsanlagen zu erwarten.

Die Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen (insbesondere zum Betonschaltheus, VT7) ist weiterhin gewährleistet, da sich im Planungsgebiet bisher keine Zugänge zum Bahngelände befunden haben und die Planung keine Auswirkung auf benachbarte Zugänge hat.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Veränderungen und Maßnahmen an Eisenbahnbetriebsanlagen der DB AG und mit ihr verbundenen Unternehmen dürfen nicht ohne Genehmigung des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Vor, während und nach den Bauarbeiten dürfen keine Beeinträchtigungen für den Eisenbahnverkehr entstehen. Dies gilt auch für die geplanten Baumfällarbeiten an der Grundstücksgrenze.

Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. der Baumfällarbeiten ist eine örtliche Einweisung sowie die Sicherung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit der DB Netz AG durchzusprechen und abzustimmen, da die Arbeiten ggf. nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden dürfen. Diese Aspekte werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine GSM-R Funkanlage (Container + Mast) der Deutschen Bahn. Bezogen auf diese vorhandene Telekommunikationsanlage (TK-Anlage) waren folgende Auflagen zu beachten:

- Zu allen Anlagenteilen der GSMR-Anlage (Mast, Container, Elektro-Unterverteilung) wird der erforderliche Schutzabstand von mind. 5,0 m eingehalten.
- Zugang und Zufahrt zu der GSMR-Anlage sind einschließlich Abstellflächen für Servicefahrzeuge und transportable Notstromaggregate auch weiterhin uneingeschränkt möglich.

Weiterhin ist Folgendes zu beachten: Erdaushub und Baumaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehrungen) gelangen. Bestehende Bahnentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Entwässerung von Baugrundstücken darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Eine Ableitung oder einer Zuleitung in Bahnentwässerungsanlagen bedarf einer gesonderten Prüfung und Genehmigung. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen. Diese Punkte werden ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

Die baulichen Anlagen selbst, sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, sind so konzipiert, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Die Verwendung von entblendeten Leuchten wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **4.4. Grünordnung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

##### Auswirkung der Planung auf den vorhandenen Baumbestand

Von den 55 Bäumen (100 %) sind zu roden:

Insgesamt	39 Stück (ca. 70,9 %)
- Davon unter Baumschutzverordnung	20 Stück
- Sonstige Bäume	19 Stück
Erhalten bleiben insgesamt	16 Stück (ca. 29,1 %)
- davon unter Baumschutzverordnung	4 Stück
- davon sonstige Bäume	12 Stück

Von den Bäumen unter der Baumschutzverordnung können somit ca. 35,5 % erhalten und in die Neuplanung integriert werden.

### Geplante Bäume und Kompensation

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden

- 23 geplante Bäume Wuchsklasse 1. Ordnung auf den privaten Flächen
- 5 geplante Bäume Wuchsklasse 1. Ordnung auf den öffentlichen Flächen

nachgewiesen, so dass der Verlust der o.g. Bäume weitgehend ausgeglichen werden kann.

Als weitere Maßnahme werden südlich des Anlieferhofs des SO1 8 weitere Großsträucher im Freiflächengestaltungsplan vorgesehen, da in diesem Bereich wegen der einzuhaltenden Abstände zum benachbarten Gleis keine Baumpflanzungen zulässig sind.

Die im Freiflächengestaltungsplan definierten Arten und Pflanzqualitäten können als weitere Teilkompensation für die Rodungen gewertet werden.

#### 4.4.1. **Private Grünflächen**

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben.

Die unversiegelten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Das Pflanzkonzept des Freiflächengestaltungsplans zum Vorhaben- und Erschließungsplan sieht primär ein räumliches wirksames Grüngerüst mit Bäumen im Bereich der Kundenparkplätze und der Anlieferhöfe vor. In befestigten Bereichen und mit begrenzten Standräumen werden zur Standortoptimierung für die Bäume trag-schichtgeeignete Straßenbaums-substrate vorgesehen.

Die übrigen Vegetationsflächen werden mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt, weiterhin werden Teile der Fassaden mit Kletterpflanzen begrünt.

### Dachbegrünung

Die Dächer der geplanten Gebäude mit einer maximalen Neigung von 5° werden extensiv begrünt. Die extensive Dachbegrünung mindert in erheblichem Umfang die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas, (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant), Erhöhung der Biodiversität und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bei.

### Einfriedungen

Um einen offenen und einladenden Charakter für die Märkte und zum öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten, sind entlang der Grenze zur Oberndorferstraße keine Zäune zulässig. Eine Ausnahme bilden hier lediglich die Schranken an den Einfahrten, die eine unerwünschte Beparkung der Stellplätze und Lieferhöfe in den Nachtzeiten verhindern.

Entlang der Südgrenze ist ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 180 cm, jedoch ohne Sockelausbildung (Empfehlung aus saP) zu errichten um ein Betreten der angrenzenden Bahnanlagen zu verhindern.

### Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei Baum- und Strauchpflanzungen in der Benachbarung von Infrastrukturleitungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdleitungen freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen fachlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgege-

ben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist dabei zu beachten.

#### 4.4.2. **Öffentliche Grünflächen**

Der verbleibende Grünstreifen entlang der Oberndorferstraße wird als Straßenbegleitgrün festgesetzt und ergänzt durch die Begründung von bisherigen Einfahrten, die nun nicht mehr benötigt werden. 6 neu zu pflanzende Bäume ergänzen die bisherige Baumreihe.

#### 4.4.3. **Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Die vereinfachte Vorprüfung zur saP ist separater Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und kann bei Bedarf eingesehen werden.

Die Vorprüfung zur saP vom 06.02.2015 orientierte sich zum einen an den Ergebnissen der Fachstudie "Erfassung und Bewertung der Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie zwischen Landshut und Moosburg", Völkl & Romstöck, August 2011, weiterhin stützt sie sich auf die Begehung und Kartierung der Plangebietsflächen und der südlich angrenzenden Flächen im Zeitraum Ende August / Anfang September 2014. Der Untersuchungsschwerpunkt lag dabei auf die Kriechtierarten Zauneidechse und Schlingnatter.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammengefasst werden:

##### Allgemein:

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um einen durch den Menschen stark genutzten und beanspruchten Bereich. Besonders geschützte Tierarten kommen daher nicht vor. Die Ergebnisse des Berichts „Erfassung und Bewertung der Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie zwischen Landshut und Moosburg“ vom August 2011 betreffend für die benachbarten Bahnflächen konnten mit der aktuellen Begehung bestätigt werden.

##### Fledermäuse:

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der starken Nutzungsüberprägung der Flächen hat das Planungsgebiet für Fledermausarten potenziell keine bzw. keine große Bedeutung als Überfliegungs- oder Jagdgebiet.

##### Kriechtiere:

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden. Im südlich angrenzenden Gelände der Bahnflächen konnte jedoch ein Vorkommen der Zauneidechse mehrmals nachgewiesen werden. Diese sind sämtlich im südlichen Bereich der Biotopfläche und nicht unmittelbar an der Grenze zum Planungsgebiet. Ein tatsächliches Vorkommen der Schlingnatter auf dem Gelände des Bebauungsplans konnte ebenso nicht nachgewiesen werden, ist allenfalls auch nur im südlich angrenzenden Bahngebiet potenziell möglich.

Als Ergebnis der saP lässt sich zudem feststellen, dass die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht betroffen sind.

##### Als Maßnahmen zur Vermeidung werden festgesetzt:

V1: Sicherung der im Baustellenbereich angrenzenden Bestandsbäume und Gehölze durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN.

V2: Rodungen sind in der Regel im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollten Rodungen außerhalb dieser o.g. Zeiträume aus wichtigen Gründen erforderlich werden, müssen diese mit entsprechender Fachbegleitung durchgeführt werden.

V3: Errichtung von 3 Steinhaufen für Zauneidechsen an der Südseite des Gebäudes SO1.

#### 4.4.4. **Private Verkehrsflächen**

Die Festlegung zu den Belägen sind weitere wichtige Aspekte für ein stimmiges Erscheinungsbild und die funktionalen Erfordernisse. Die Befestigung der Fahrgassen und Anlieferhöfe mit AFB-Belag ist aus den Vorgaben des Schallschutzes geboten. Die Versiegelung wird durch die Verwendung von grauem Splittfugenpflaster auf den Stellplatzflächen minimiert. Die detaillierte Planung der Beläge geht aus dem Freiflächengestaltungsplan hervor.

#### 4.4.5. **Bodenaustausch**

Für den Austausch von anstehenden Böden sind die Ergebnisse und Vorgaben des Baugrundgutachtens vom 08.02.2015, des Sanierungsplanes vom 21.01.2015 (für verbindlich erklärt durch Bescheid des FB Umweltschutz vom 14.04.2015) und des Ausführungskonzeptes vom 29.01.2015, sämtlich vom IB Dr. Amann + Partner erstellt, zu beachten und umzusetzen. Die Erdarbeiten sind dabei fachgutachterlich zu begleiten.

## 5. **ERNEUERBARE ENERGIEN**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (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 sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung Erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Der künftige Betreiber des Vollsortimenters legt für die Realisierung als Vorgabe einen hohen "Green Building-Standard" zugrunde. Für beide Märkte sind sämtliche aktuelle Vorgaben bezüglich der EnEV und dem EEWärmeG einzuhalten bzw. zu übertreffen. Weiterhin werden hohe Standards zur Nachhaltigkeit definiert und zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsanforderungen auch Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten für die Außenbauteile vorgegeben. Für beide Märkte sind die Nachhaltigkeitsanforderungen nach der Zertifizierung der DGNB (Deutsche

Gesellschaft für nachhaltiges Bauen einzuhalten. Weiterhin sind die Dichtigkeitsanforderungen mit einem Blower Door Test nachzuweisen.

Für die Bauwerke und deren Einbauten, wie z. B. Kältetechnik, sind Nachweise zur Gesamtenergieeffizienz inkl. Primärenergienachweis und Energiepass sowie eine Schallschutzberechnung vorzulegen.

Die Dächer der Gebäude werden so geplant, dass prinzipiell der Einsatz von Kollektorenflächen möglich ist. Für die erste Realisierungsstufe der beiden Gebäude sind vom Vorhabensträger jedoch noch keine Kollektoren vorgesehen.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### Schallschutztechnisches Gutachten

Auf Anforderung des Fachbereichs Umweltschutz der Stadt Landshut wurde zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit des nördlich angrenzenden Wohngebiets und der westlich angrenzenden Kleingartenanlage vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen durch das Sachverständigenbüro GeoPlan, Osterhofen, eine schalltechnische Untersuchung vom 13.11.2014, ergänzt und überarbeitet mit Datum 10.06.2015, erstellt.

Bei den Berechnungen wurden die Auswirkungen der Kundenparkplätze, der Sammelboxen für Einkaufswagen, der Lieferverkehre, der technischen Aggregate und auch Faktoren wie Bremsen, Türenschnallen, Betriebsbremsen der LKW (jeweils differenziert für SO1 und SO2), berücksichtigt.

Im Umkreis der geplanten Einzelhandelseinrichtungen befinden sich Vorbelastungen in Form weiterer Gewerbebetriebe (u. a. Tankstelle). Diese Vorbelastungen wurden ebenso in die Berechnungen aufgenommen.

Durch die Festsetzungen der Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) nach DIN 45691 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet.

Bei dem Discounter (SO1) ergeben sich an den Immissionsorten IP 3 im OG2 und IP 4 im OG2 leichte Überschreitungen von 0,9 dB(A) und 0,4 dB(A).

Eine Pegelveränderung in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) ist im Regelfall vom menschlichen Gehör nicht oder kaum wahrnehmbar und sollte daher einer genaueren Prüfung und Ermessen der Situation unterzogen werden. Eine angenommene Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes am Discounter (h = 2 m, Länge ca. 65 m) wäre erforderlich um die Immissionskontingente am gegenüberliegenden WA einzuhalten.

Jedoch ist diese aufgrund der geringen Überschreitung und der Vorbelastung im gesamten Gebiet einer Abwägung zugänglich. Deshalb wird auf die an dieser Stelle gestalterisch und städtebaulich problematische Lärmschutzwand verzichtet.

Aus diesem Grund ist auch eine Reduzierung der KFZ-Stellplätze nicht möglich. Eine Verringerung wäre mit höheren Lärmemissionen (mehr Stellplatzwechsel und –frequenz gemäß Angabe des Schallschutzgutachtens des Büros Geoplan) verbunden. Die dadurch entstehende Mehrbelastung für die Anwohner wäre dann nur noch mit der oben bereits erwähnten Lärmschutzwand im Stellplatzbereich kompensierbar.

Weitere Auflagenvorschläge des Fachgutachters wurden auch in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

- Schalleistungspegel für Wärmetauscher und Be- und Entlüftungsanlagen.
- Verflüssiger und Lüftungsaggregate sind auf der Südseite der Baukörper anzuordnen.

- Einhausung der Einkaufswagensammelboxen auf 3 Seiten, insbesondere nach Norden geschlossen, Mindestabstände zur nördlichen Grundstücksgrenze.
- Beschränkung der Anlieferzeiten von 6 bis 22 Uhr.
- Be- und Entladungsvorgänge mittels Elektro-Kleinstapler.
- Befestigung der Fahrgassen, Anlieferhöfe mit Asphaltfeinbeton-Belag.
- zur Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente eine 2,00 m lange Schallschutzwand nördlich der Laderampe des SO1. Der Anlieferbereich ist zu überdachen.

Da die obigen Maßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden sind, ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

#### Immissionsschutz gegenüber den Bahnanlagen

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalem Zugfunk - GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.

Es sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung allerdings keine Immissionsschutzmaßnahmen gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen erforderlich.

## **7.      ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN**

#### Private Flächen, die im Altlastenkataster verzeichnet sind:

Für das Planungsgebiet war dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz der Stadt Landshut eine im Altlastenkataster geführte Altlast bekannt. Hierbei handelt es sich um das ehemalige FINA-Tanklager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1580/146 mit der Altlastenkatasternummer 26100578 sowie um das Grundstück Fl.Nr. 1580/171.

Im Rahmen einer im Dezember 2013 durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden insbesondere für den Parameter PAK Belastungen nachgewiesen.

Die Bodenverunreinigungen und belasteten Bodenpartien waren deshalb zwingend vor einer Neubebauung bzw. im Rahmen der Neubebauung durch Aushub zu sanieren. Der dazu vom Fachgutachter Dr. Amann + Partner erstellte und mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz abgestimmte Sanierungsplan vom 21.01.2015 (für verbindlich erklärt durch Bescheid des FB Umweltschutz vom 14.04.2015) wurde dabei beachtet und umgesetzt.

Die Untersuchungen ergaben, dass nur auf Fl.-Nr. 1580/146 ein Sanierungsbedarf besteht. Die Sanierung auf der Fl.-Nr. 1580/ 146 erfolgte nachweislich im Juni/ Juli 2015 und kann als abgeschlossen angesehen werden. Nach Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurde das gesamte ehemalige Tanklager (also Fl.-Nr. 1580/146 und 1580/171) mit Bescheid vom 05.08.2015 aus dem Altlastenkataster entlassen.

#### Sonstige private Flächen:

Das gesamte Areal bildete bis zum 2. Weltkrieg die nördliche Flutmulde. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Bereich mit abfallrechtlich relevantem Material verfüllt ist. Das dazu vom Fachgutachter Dr. Amann + Partner erstellte und mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz abgestimmte Ausführungskonzept vom 29.01.2015 für die übrigen Flächen des Gebiets ist dabei zu be-

achten und umzusetzen. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten, um die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem Bodenmaterial sicherzustellen. Die Überwachung der Maßnahmen hat durch einen Fachgutachter zu erfolgen und ist zu dokumentieren.

## **8. DENKMALPFLEGE**

### **8.1. Bodendenkmäler**

Im Bereich des Planungsgebietes und in direkter Nachbarschaft befinden sich gemäß *Bayernviewer* des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler.

Es wird trotzdem darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

#### **Art. 8 DSchG:**

##### *Auffinden von Bodendenkmälern*

1) <sup>1</sup>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup>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.

### **8.2. Baudenkmäler**

Die Denkmalliste des *Bayernviewer* des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege weist für das Plangebiet oder die direkte Nachbarschaft kein Einzeldenkmal oder Ensemble auf.

## **9. FUNDMUNITION**

Das Gebiet liegt in einem Bereich, der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten. Der Sachverhalt wurde neben der Berücksichtigung in den Hinweisen durch Text auch in den Durchführungsvertrag übernommen.

## **10. AUSWIRKUNG DER PLANUNG**

Im Änderungsbereich werden 2 Baufenster für 2 Einkaufsmärkte mit einer Gesamtgrundfläche von 5.064 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Darüber hinaus sind 189 Parkplätze für die beiden Märkte geplant.

Bedingt durch das Sondergebiet sind im Bereich zwischen den beiden Märkten der Verlauf und die südliche Grenze der Oberndorferstraße auf einer Länge von ca. 200m neu zu ordnen und anzupassen.

## 11. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich</b>		<b>19.953 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>		<b>13.789 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbeflächen</b>		<b>13.789 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
Straßenverkehrsfläche	3.433 m <sup>2</sup>	
Fußweg	1.392 m <sup>2</sup>	
Radweg	1.035 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche	304 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)	0 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0 m <sup>2</sup>	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)	0 m <sup>2</sup>	
Versorgungsfläche	0 m <sup>2</sup>	
Gewässerfläche	0 m <sup>2</sup>	
	<b>6.164 m<sup>2</sup></b>	<b>6.164 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		
Grundfläche Bebauung	5.064 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	1.568 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (privat)	0 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	7.128 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	0 m <sup>2</sup>	
Trafo + Wertstoff/ Müll	29 m <sup>2</sup>	
	<b>13.789 m<sup>2</sup></b>	<b>13.789 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude, Trafo)</b>		
<b>GRZ</b>	5.064 m <sup>2</sup>	
	13.789 m <sup>2</sup>	<b>0,37</b>
<b>Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Trafo, private Verkehrsflächen)</b>		
<b>GRZ</b>	12.221 m <sup>2</sup>	
	13.789 m <sup>2</sup>	<b>0,89</b>
<b>Geschossfläche (Gebäude + Garagen)</b>		
<b>GFZ</b>	5.439 m <sup>2</sup>	
	13.789 m <sup>2</sup>	<b>0,39</b>
<b>Anzahl der öffentlichen Stellplätze</b>		<b>0</b>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>		<b>189</b>

## 12. 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 § 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).

<p>Bebauungsplan Landshut, den 13.11.2015</p>  <p>Dipl.-Ing. Eckhard Emmel Stadtplaner, Landschaftsarchitekt</p> <p><b>EGL</b> Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH Neustadt 452 84028 Landshut</p>	<p>Grünordnungsplan Landshut, den 13.11.2015</p>  <p>Dipl.-Ing. Eva Weinzierl Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin</p> <p><b>EGL</b> Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH Neustadt 452 84028 Landshut</p>
<p>Landshut, den 13.11.2015 STADT LANDSHUT</p> <p>Rampf Oberbürgermeister</p>	<p>Landshut, den 13.11.2015 BAUREFERAT</p> <p>Doll Ltd. Baudirektor</p>