

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-19/3 „Südlich Am Graben, Bereich Am Wirtsanger und Weinzierlstraße“

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

1. Allgemeines

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der vorhandenen gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur im Planungsgebiet. Dort befinden sich teilweise großvolumige Einzelhäuser mit überwiegend einer, teilweise auch mit zwei Wohneinheiten. 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.

Um die Erhaltung der Siedlungsstruktur zu sichern, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind und diese nur zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen. Aufgrund entsprechender immissionsschutztechnischer Anforderungen werden außerdem Festsetzungen zum Betrieb von Wärmepumpen getroffen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als Wohnbauflächen dar. Lediglich eine Fläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches (an der Straße Am Wirtsanger), ein Streifen im Bereich einer nicht ausgebauten Wegeverbindung zwischen der Weinzierlstraße und Am Wirtsanger sowie ein Teil der Böschung südlich der Straße Am Graben an der Nordostgrenze sind als gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt.

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. Der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Die Wohnbauflächen sind im Landschaftsplan als Siedlungsflächen dargestellt. Die Grünfläche an der Straße Am Graben wird als landschafts- und ortsbildprägende Gehölze geführt. Gemeinsam mit weiteren Böschungsf lächen entlang dieser Straße bildet die diese das Biotop Nr. 88, für das kleinmaßstäbliche Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen sind. Die übrigen im Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet dargestellten Grünflächen sind als bestehend gekennzeichnet. Im Nordosten des Geltungsbereiches, direkt südlich der o.g. Bio-

topflächen ist die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente vorgesehen.

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 Am Weinberg, Gabelgasse, Weinzierlstraße, der Straße Am Graben und dem Brühfeldweg zwischen den beiden Einmündungen der Straße Am Wirtsanger in die Weinzierlstraße, ohne die überwiegend denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der Einmündung des Brühfeldweges in die Straße Am Graben auf einer Fläche von 116.108 m². Das Planungsgebiet definiert sich durch die Hanglagen des Annabergs, die von der Weinzierlstraße aus nach Süden hin zur Neuen Bergstraße und nach Norden hin zur Straße Am Graben hin abfallen. Zudem reicht das markante Baudenkmal Adelmansschloss mit seinem Schlossgarten im Südosten an den heran.

Das Planungsgebiet ist geprägt von überwiegend zwei-, in wenigen Fällen auch ein- oder dreigeschossiger Einzelhausbebauung. Darüber hinaus sind zwei Doppelhäuser (Weinzierlstraße 36b + 36c; Weinzierlstraße 36 + Gabelgasse 19) und ein Gebäude in abweichender Bauweise (Gabelgasse 23a) vorhanden. Die Grundflächen der Gebäude reichen von 55m² bis 277m², was bezogen auf die derzeitigen Grundstückszuschnitte eine GRZ in der Bandbreite von unter 0,1 bis ca. 0,4 ergibt. Die Nutzung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes, mit größtenteils, d.h. in 72 von 98 (= ca. 73%) Fällen, einer Wohneinheit pro Grundstück. Von diesen weisen fünf gewerbliche Nutzungsanteile (Büro, Laden; nicht störendes Gewerbe) auf. 24 Grundstücke (= ca. 24%) weisen zwei Wohneinheiten auf, davon neun eine normale und eine Einliegerwohnung. Einmal, beim Grundstück Weinzierlstraße 41, sind zwei normale Wohneinheiten mit zusätzlicher Einliegerwohnung realisiert. Das Anwesen Gabelgasse 23a ist ein reines Lager- und Bürogebäude. Als Dachform ist überwiegend Satteldach anzutreffen; teilweise sind aber auch Gebäude mit Flachdach und

mit Walmdach vorhanden. Die Erschließung entlang der nördlichen Grenze erfolgt über die Straße Am Graben, an der südlichen Grenze über die Gabelgasse und die Straße Am Weinberg, ansonsten über die Weinzierlstraße und die Straße Am Wirtsanger.

Die nähere Umgebung ist größtenteils geprägt von Einzel-, vereinzelt auch Doppel- und Reihenhausbauweise, die sich in Bauweise, Geschossigkeit und Dichte insgesamt nicht wesentlich vom Bestand im Planungsgebiet unterscheidet, wobei teilweise auch dichter bebaute Bereiche wie am Stich der Straße „Am Weinberg“ südwestlich des Geltungsbereiches (hier auch mit teilweise drei Wohneinheiten) oder im Bereich der Einmündung des Brühfeldweges in die Straße Am Graben vorhanden sind. Direkt südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Grundschule Berg mit einer Grundfläche von ca. 2360m² (im Flächennutzungsplan Fläche für den Gemeinbedarf), dies sich bezüglich der vorhandenen Grundflächenzahl dennoch in die Umgebung einfügt. Ebenfalls in die Umgebung fügt sich das östlich des Umgriffs gelegene Adelmansschloss ein. Ebenfalls 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 Adelmanstraße 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 Einzelhausbauweise mit einer oder zwei Wohneinheiten. Aufgrund der vorhandenen Großflächigkeit einiger der Wohngebäude besteht die Gefahr, dass im Falle 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.

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, Am Weinberg und Weinzierlstraße ab Hs.Nr. 17 bzw. 24 sowie für die Hs.Nr. Am Graben 64a. 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 und zur Anzahl der Wohneinheiten zu treffen. Die Festsetzung des Umgriffs des Bebauungsplanes ergibt daraus, dass die innerhalb des Planungsgebietes gelegenen Flächen die in Punkt 3 beschriebene bauliche Struktur explizit aufweisen.

Für das Planungsgebiet wird Einzelhausbauweise (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 und in der näheren Umgebung nur verein-

zelt (siehe Punkt 3). Diese werden nicht zugelassen, da ansonsten der Charakter des Planungsgebietes nachhaltig verändert werden würde.

Außerdem wird festgesetzt, dass jedes Einzelhaus nur zwei Wohneinheiten aufweisen darf. Auch damit wird dem Ziel entsprochen, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten, da, wie unter Punkt 3 erwähnt, 97 der bestehenden Gebäude zwei oder weniger Wohneinheiten aufweisen. Das eine Gebäude mit zwei Wohneinheiten und einer Einliegerwohnung wird als untypisch für das Gebiet angesehen. Es stellt einen ersten Schritt zu einer Veränderung in Richtung Geschosswohnungsbau dar, der dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur zuwiderläuft. Die Nichtzulässigkeit von Doppelhäusern und der abweichenden Bauweise sowie die Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten werden für die betroffenen Gebäude 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 daher der Bebauungsplan keine Reduzierung des vorhandenen Baurechts impliziert.

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 in diesem Rahmen geprüft und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen festgelegt werden. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass Schutzmaßnahmen in Folge der Verkehrslärmbelastung notwendig sind.

In den Bebauungsplan wurde 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, Licht-

schachteinbauten (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 folgendes Baudenkmal:

1. 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.

In der unmittelbaren und näheren Umgebung des Bebauungsplanes finden sich folgende weitere Baudenkmäler:

2. E-2-61-000-1: Ensemble Altstadt Landshut,
3. D-2-61-000-566 (Adelmannschloss): Adelmannschlösschen, städtischer dreigeschossiger Bau von sieben zu fünf Obergeschossachsen, mit Walmdach, 2. Hälfte 17. Jh.; mit gemauerter Garteneinfriedung,
4. D-2-61-000-570: Wohnhaus, erdgeschossig, giebelständig, mit steilem Satteldach, Blockbau mit verbrettertem Giebel, 1502 (dendro. dat.),
5. D-2-61-000-571: Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.,
6. D-2-61-000-572: Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.,
7. D-2-61-000-573: Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh., im Kern wohl älter,
8. D-2-61-000-574: Wohnhaus, erdgeschossig mit steilem Satteldach, teils Blockbau, verputzt, 1494/95 (dendro. dat.),
9. D-2-61-000-575: Wohnhaus, zweigeschossig, giebelständig, mit vorgezogenem Halbwalmdach und darunter liegendem Balkon, 1. Hälfte 19. Jh.,
10. D-2-61-000-577: Wohnhaus, ehem. Weinschänke, erdgeschossiger Bau mit weit herabgezogenem Krüppelwalmdach, Kernbau und Dachkonstruktion spätmittelalterlich, Umbau und Erweiterung im 17./18. Jh.,
11. 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,
12. D-2-61-000-587: Volksschule, zweigeschossiger Putzbau in neubarocken Formen mit Runderkertürmchen, 1907/08,
13. D-2-61-000-588: Wasserturm, mit leicht vorkragender Wasserstube und Zelt Dach, bez. 1886/87, Umbau und Aufstockung 1953,
14. D-2-61-000-568: Wohnhaus, zweigeschossiger und siebenachsiger Bau mit Krüppelwalmdach, 18. Jh.,
15. D-2-61-000-569: Wohnhaus, erdgeschossiger, breitgelagerter Satteldachbau, im Giebelfeld spätgotischer Flacherker, wohl Ende 15. Jh.,
16. D-2-61-000-581: Ehem. Jägerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Erkertürmchen, im Kern 16./17. Jh.,
17. D-2-61-000-584 (Schule): Ehem. Schulhaus mit Wohnhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, um 1760,

18. D-2-61-000-565 (Hofgarten): Hofgarten, mit Ummauerung und sog. Haag unterhalb der Burg; Hofgärtnerhaus, zweigeschossig mit Walmdach, im Kern angeblich noch 18. Jh.; Steinfiale mit Werkstücken vom Turm der Martinskirche, 1875 hierher übertragen.

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 werden neben dem o.g. Denkmal Nr. 1 aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Geltungsbereich die o.g. Denkmäler Nrn. 2 mit 11, aufgenommen.

7.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Bodendenkmal. Dagegen ist folgendes Bodendenkmal unmittelbar außerhalb der Geltungsbereiches vorhanden:

- 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. Der Schutz dieses Denkmals wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 08-19/1 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichteder-gasse“ ausreichend geregelt.

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

vorh. öffentliche Flächen (Straßen und Wege)

vorh. private Flächen

davon: bebaute Grundstücke

nicht bebaute Grundstücke

vorh. gesamte Grundfläche (private Flächen)

vorh. durchschnittliche GRZ (bebaute Grundstücke)

116.108 m²

12.629 m²

103.479 m²

97.751 m²

5.728 m²

13.490 m²

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 02.10.2015
STADT LANDSHUT

Rampf
Oberbürgermeister

Landshut, den 02.10.2015
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor