

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpentraße“

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Umweltbezogene Stellungnahmen :

aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.10.2021 bis einschl. 08.11.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ vom 24.09.2021:

Stadtgartenamt
mit Schreiben vom 13.10.2021

Die Baumreihe entlang der Eichenstraße kann nur dann durchgehend gepflanzt werden, wenn die Bebauung deutlich von der Straße abgerückt wird. Der Grünstreifen zwischen Straße und Grundstücksgrenze ist z.T. nur 1 m breit. Und aktuell scheint geplant, direkt an der Grundstücksgrenze zu bauen. Im Westen ist in einem spitzen Dreieck ein öffentlicher Spielplatz geplant. Der schmale Grundriss der vorgesehenen Spielplatzfläche schränkt die Möglichkeiten der Spielplatzplanung stark ein, insbesondere da für viele Spielgeräte großzügige Fallschutzbereiche eingeplant werden müssen. Neben dem ungünstigen Zuschnitt der Spielplatzfläche ist anzumerken, dass eine Zufahrt notwendig ist, über die z.B. die Entleerung der Abfalleimer und der regelmäßige Sandaustausch eines Sandspielplatzes abgewickelt werden könnte.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Empfehlungen der Fachstelle wurde gefolgt und die Bebauung an der Eichenstraße abgerückt zugunsten eines Grünstreifens mit geschlossener Gehölzbepflanzung. Zudem wurde der Geltungsbereich im Nordwesten erweitert, so dass umfangreichere Eingrünungsmaßnahmen des Standortes über eine Streuobstwiese sowie der Spiel- und Bolzplatz nun einen günstigeren Zuschnitt aufweisen. Ebenso wurde eine Zufahrt zum Spiel- und Bolzplatz vorgesehen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landshut
mit E-Mail vom 15.10.2021

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Vorkommen von Bodendenkmälern im Geltungsbereich ist sehr unwahrscheinlich, laut DenkmalViewer liegt das nächstgelegene Bodendenkmal ca. 450m vom Geltungsbereich entfernt. Der Stellungnahme wird insoweit nachgekommen, in dem die o.g. Hinweise in die Begründung eingearbeitet werden.

Bayerischer Bauernverband, Abensberg-Landshut
mit E-Mail vom 03.11.2021

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden sind, wird im Plan unter den Hinweisen Nr. 7 und in der Begründung unter Ziffer 7.2 aufgenommen. Die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen ist bedauerlich aber aufgrund des wachsenden Bedarfes an Wohnraum unumgänglich. Mit dem geplanten Konzept verfolgt die Stadt Landshut die Zielsetzung einer flächensparenden Entwicklung um die Beanspruchung so gering wie möglich zu halten.

Regierung von Niederbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

mit E-Mail vom 03.11.2021

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 "Nördlich Tulpenstraße", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Baulandausweisung zu schaffen. Als Grundlage dient die Variante 7 der Interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „Zwischen Pfettrach und Eichenstraße“ des Marktes Altdorf und der Stadt Landshut.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet das im Regionalplan Landshut festgelegte Trenngrün tangiert. Eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Norden ist somit nicht mehr möglich.

Beschluss: 9 : 0

Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden ist aufgrund der Leitungstrassen der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen ohnehin nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Die Flächen im Norden verbleiben somit dauerhaft als Trenngrün. Der nördliche Abschluss des Planungsgebietes wird durch die Anlage eines Spiel- und Bolzplatz sowie einer Streuobstwiese begrünt. Dadurch entsteht eine puffernde Grünstruktur zum im Regionalplan festgelegten Trenngrün.

Regionaler Planungsverband Landshut
mit E-Mail vom 04.11.2021

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 "Nördlich Tulpenstraße", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Baulandausweisung zu schaffen. Als Grundlage dient die Variante 7 der Interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „Zwischen Pfettrach und Eichenstraße“ des Marktes Altdorf und der Stadt Landshut.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet das im Regionalplan Landshut festgelegte Trenngrün tangiert. Eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Norden ist somit nicht mehr möglich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden ist aufgrund der Leitungstrassen der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen ohnehin nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Die Flächen im Norden verbleiben somit dauerhaft als Trenngrün. Der nördliche Abschluss des Planungsgebietes wird durch die Anlage eines Spiel- und Bolzplatz sowie einer Streuobstwiese begrünt. Dadurch entsteht eine puffernde Grünstruktur zum im Regionalplan festgelegten Trenngrün.

Bauamt, Markt Altdorf
mit E-Mail vom 08.11.2021

Der Markt Altdorf weist in Zusammenhang mit der vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Landshut „nördliche Tulpenstraße“ im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB auf folgende Punkte hin, die unter anderem in der von 2017 bis 2020 durchgeführten interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „zwischen Pfettrach und Eichenstraße“

zwischen dem Markt Altdorf und der Stadt Landshut bereits abgestimmt waren. Hier war die beigelegte Variante 7 der abschließende Konsens, bevor die Stadt Landshut aus der interkommunalen Planung ausgeschieden ist.

Hieraus ergeben sich nachstehende Konsequenzen:

1. Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße der Bauleitplanung „nördlich Tulpenstraße“ sollte auch auf die Verkehre aus den zukünftigen unmittelbar angrenzenden Bauflächen des Marktes Altdorf abgestellt sein. Hier erscheint der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße sehr schmal (deutlich unter 5 m, kein Maß angegeben). Auch ist der Straßenanschluss für die geplanten Wohnbauflächen des Marktes Altdorf nun mit über 20 m deutlich weiter im Süden. Dies hat aber keine Auswirkungen auf das grundsätzliche Erschließungskonzept.
2. Die vorgesehene bauliche Dichte mit überwiegend zweigeschossiger, vereinzelt dreigeschossiger und punktuell einer viergeschossigen Bebauung ist zu hinterfragen. Diese liegt sicher an der Untergrenze der in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Dichte.
3. Der Nordrand der Bebauung, v. a. das Nordwesteck, sollte nochmals in Hinblick auf die Rahmenplanung überdacht und geprüft werden. Hier gehen die Wohnbauflächen über die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, die Grundlage für die Rahmenplanung waren, hinaus.
4. Begrüßt werden die vielfältigen Maßnahmen zur Mobilität und Durchgrünung, hier v.a. die Großbaum-Pflanzungen, die Quartiersbildung mit gliedernden Grünzügen (z. B. offener Obstgarten), der Spielplatz im Nordwesten und die Krautgärten als sog. „Grabeland“ sowie das Parkdeck im Nordosten. Hier ist jedoch die Verankerung durch konkrete Festsetzung noch ausstehend.

Gerade in Hinblick auf den Anschluss der weiteren für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sieht der Markt Altdorf die derzeitige Dimensionierung der Erschließungsstraße kritisch. Diese sollte in Hinblick auf die zu erwartenden Verkehre bei einer zukünftigen Wohnbebauung auch im Markt Altdorf nochmals geprüft werden.

Anbei eine Überlagerung der Bauleitplanung „nördlich Tulpenstraße“ mit der Variante 7 der Rahmenplanung und einmal eine „Hinterlegung“.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Erschließungsstraße

Die gesamte Ausbaubreite der Verkehrserschließung erstreckt sich für die geplante Wohnsammelstraße als Hauptverkehrserschließung in einer Breite von 10 m. Dabei untergliedert sich diese Trasse in eine Fahrbahn mit mind. 5m, in einen begrünten Parkstreifen sowie Gehwegflächen. Eine detaillierte Abstimmung im Hinblick der tatsächlichen Ausbildung der öffentlichen Erschließung erfolgt in Abstimmung mit der weiteren Detailplanung im Zuge des Verfahrens. Im Ergebnis wird die Stadt Landshut eine ausreichende und leistungsfähige Verkehrserschließung sicherstellen, damit auch den Anforderungen der weiteren Siedlungsentwicklung uneingeschränkt Rechnung getragen werden kann.

Zu 2. Baudichte

Mit dem geplanten Konzept verfolgt die Stadt Landshut die Zielsetzung einer Bebauung, die sich angemessen am Standort in das Umfeld integrieren soll. Vorgesehen sind Bauformen in gruppierten Wohnhöfen zur Schaffung flexibler Wohnformen für Geschosswohnungsbauten, jedoch auch für möglich Doppelhäuser und Hausgruppen. Diese untergliedern sich mit

umfassenden Grünzonen und berücksichtigen eine Ortsrandeingrünung nach Norden zum Stadtrand nach Altdorf.

Aus diesem Grund wird im Zuge des weiteren Verfahrens das Planungsgebiet am Standort in Richtung Norden dahingehend erweitert, um im Ergebnis mehr Ortsrandeingrünung sowie mehr nutzbare Spielflächen für Kinder und Jugendliche zu generieren, die im Übrigen auch den weiteren Siedlungsflächen des Markt Altdorf zu Gute kommen. Durch diese Maßnahme sowie der höhengestaffelten Bebauung am Nordrand, wird sich die bauliche Entwicklung verträglich und angemessen ins Umfeld einfügen.

Darüber hinaus werden kleinstrukturierter Bauformen für Einzel- und Doppelhäuser am Übergang zum bestehenden Siedlungsrand in Richtung Osten verlagert, so dass auch hierdurch eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Entwicklung sichergestellt werden kann.

Zu 3. Entwicklung am Nordrand

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut sieht für den überwiegenden Bereich eine wohnliche Nutzung vor. Lediglich am Nordrand entlang der vorhandenen Hochspannungsfreileitungstrassen nutzt die Stadt Landshut das bauliche Potential hier entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten aus, sieht jedoch wie unter Ziffer 2 beschrieben, mehr begrünte Ortsrandeingrünungsfläche vor, so dass im Ergebnis für die angrenzenden Flächen des Markt Altdorf aus Sicht der Stadt Landshut, keine wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen festzustellen sind.

Zu 4. Durchgrünung

Die Stadt Landshut nimmt die Aussagen des Markt Altdorf hierzu dankend zur Kenntnis und verweist im Zuge des weiteren Verfahrens auf die beinhaltenen Festsetzungen, die eine verbindliche Umsetzung des ökologischen Entwicklungskonzeptes vorsehen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut
mit E-Mail vom 08.11.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger darauf hingewiesen werden, dass zeitweise bedingte Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. fachlichen Empfehlungen zu Gehölzpflanzungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Hinweis, dass Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden

landwirtschaftlichen Flächen zu dulden sind, wird im Plan unter den Hinweisen und in der Begründung unter Ziffer 7.2 und 4.4 aufgenommen.

Stadtwerke Landshut
mit E-Mail vom 08.11.2021

Abwasser

Bis auf die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2035/1 und 2037 (jew. Gmkg. Landshut) erhalten alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplangebietes kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Das heißt, dass sämtliche auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswässer eigenverantwortlich vor Ort über eine geeignete Versickerungsanlage schadlos zu beseitigen ist. Das gilt auch für alle privaten Verkehrsflächen wie Privatwege, Zufahrten, Stellplätze oder Fuß- sowie Pflwegewege.

Für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2035/1 und 2037 (jew. Gmkg. Landshut) besteht ein historisch erworbenes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Trotzdem sollte hier eine Versickerung angestrebt werden. Sollte jedoch bei den beiden Grundstücken eine NW-Einleitung beabsichtigt werden, so sind private Regenrückhaltungen mit Drosselabläufen vorzusehen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind dann zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten. Für die hierzu zu errichtenden privaten Regenrückhaltungen (Retentionen) mit Ablaufdrosselung werden folgende Parameter festgesetzt:

Retentionsvolumen: mind. 15 ltr/m² versiegelter einzuleitender Fläche,

Ablaufdrosselung: 1,0 bis 3,0 ltr/sec, in Abhängigkeit der Größe der einzuleitenden Fläche.

Weiterhin ist auch das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu beseitigen. In Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser „... ortsnahe versickert...“ werden. Daher ist seitens der Stadtwerke Landshut vorgesehen, aus dem gesamten Gebiet des Umgriffes nur Schmutzwasser zu übernehmen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der jeweiligen Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sollte für die Dächer der Neubauten eine extensive Dachbegrünung mit entsprechender Mindestschichtaufbaustärke festgesetzt werden, was u.a. auch zur Pufferung, Filterung und einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führt.

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflwegewege sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.). Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines Bodengutachtens erforderlich, in welchem die Versickerungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen ist.

Weiterhin ist für eine ordnungsgemäße, rückstaufreie und frostsichere Schmutzwasserbeseitigung folgendes zu beachten: Die Höhenentwicklung der neu zu erstellenden Erschließungsstraße sollte in Nord-Südrichtung so erfolgen, dass das Höhenniveau am Südende mindestens 392,00 mÜNN beträgt.

Für das Grundstück Flur-Nr. 2035/1 ist die Höhe für OK-Fußboden-EG auf 391,65 mÜNN festzusetzen, für die Flur-Nrn. 2037 auf 392,60 mÜNN.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Abwasser

Die Hinweise der Fachstelle bzgl. Abwasser und Niederschlagswasser wurden in den Hinweisen durch Text Nr. 4 und der Begründung unter Ziffer 4.5.2 ergänzt.

Bund Naturschutz in Bayern e. V.
mit E-Mail vom 07.11.2021

Wir bitten Sie bei der weiteren Ausarbeitung und Detaillierung der Planung auf Umweltbelange, wie z.B. Durchgrünung, Fassadenbegrünungen, Sonnen- und Regenwassernutzung, Energieeinsparung und Verkehr etc., einzugehen und neue Konzepte zu entwickeln.

Einem Baugebiet, das keine innovativen Ideen zu obigen Qualitäten anzubieten hat, erteilen wir eine Absage.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Umweltbelangen wird in der vorliegenden Planung durch eine großzügige Durchgrünung mit Großbäumen, Festsetzung von Flachdächern mit Dachbegrünung, Schaffung einer Streuobstwiese am Ortsrand sowie Planung eines Parkdecks für Quartiersparken im Nordosten Rechnung getragen.

Die weiteren Anmerkungen im Hinblick einer Sonnen- und Regenwassernutzung, Energieeinsparung und Verkehr etc. ergehen zur Kenntnis und können bei der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung finden. Hier wird auf die jeweiligen Detailplanungen verwiesen. Im Ergebnis regelt der Bebauungsplan mit den darin beinhalteten Festsetzungen bereits den Großteil der angesprochenen Punkte.

Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit E-Mail vom 10.11.2021

Stellungnahme Klimaschutzmanagement

Durch solare Gewinne vor allem in der Übergangsjahreszeit lässt sich die Heizperiode verkürzen bzw. der Heizenergiebedarf verringern. Hierzu sind die Gebäudeausrichtung und die gegenseitige Verschattung der Gebäude entscheidend. Die in der Planung vorliegenden Gebäudeausrichtungen sind jedoch großteils ungeeignet für eine passive Nutzung solarer Strahlungsenergie, da sie mehr als 30° von der Südausrichtung abweichen. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob die Gebäudeausrichtungen angepasst werden können.

Der Städtebauliche Entwurf stellt auf vier Dächern PV-Anlagen dar. Eine Festsetzung im Bebauungsplan würde begrüßt. Für sämtliche weitere Dächer sollten im Bebauungsplan zumindest keine Festsetzungen getroffen werden, welche die Errichtung von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (ggf. zusätzlich zu anderen Nutzungen) ausschließt.

Stellungnahme Immissionsschutz

Insgesamt sollen im Plangebiet zwischen 112 und 115 Wohneinheiten verteilt auf sieben Parzellen entstehen. Die Wohneinheiten sollen alle mit Tiefgaragen und Außenstellplätzen ausgestattet werden.

Für die Tulpenstraße sind keine genauen Verkehrszahlen bekannt. Unserer Einschätzung nach ist die Frequentierung sehr gering. Nordöstlich des Bebauungsplans befindet sich die Eichenstraße. Hier liegt die Frequentierung bei 5000KfZ/24h (Stand 2007).

Lärmimmissionen Verkehr

1. Es ist mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen. Das schalltechnische Gutachten (Projekt-Nr. LA-4142-01 / 4142-01 __ E01) der Hooock Farny Ingenieure vom 03.08.2017 für den Bebauungsplan „Westlich des Pflaumenwegs“ zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar an der Eichenstraße tagsüber und nachts überschritten werden. Da die Verkehrszahlen in diesem Gutachten veraltet sind, sollte aus Sicht des Immissionsschutzes ein Schallschutzgutachten von einem nach §29 b BImSchG in Verbindung mit §26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche erstellt werden und dem Fachbereich Umweltschutz vorgelegt werden. In dieses Schallschutzgutachten sollen die Verkehrslärmeinwirkungen (für das Prognosejahr 2035) auf das Plangebiet, sowie der zusätzliche Verkehr durch das Plangebiet ermittelt und beurteilt werden. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls zu erarbeiten.

Lichtimmissionen PV-Anlagen

2. Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass insgesamt vier PV-Anlagen geplant sind. Informationen über die Errichtung und Ausrichtung der PV-Anlagen liegen nicht vor. Blendwirkungen der PV-Anlagen auf umliegende Bestandsgebäude sowie die geplanten Gebäude sind nicht auszuschließen und sollten daher eventuell berücksichtigt werden.

Eine abschließende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan kann erst nach Vorliegen der benötigten Unterlagen und Angaben erfolgen.

Stellungnahme Wasserrecht

1. Allgemeines

Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasserrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft + Verwaltung) beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

2. Wasserrecht

Nahezu das gesamte B-Plan-Gebiet liegt in einem Bereich, der von einem Extremhochwasser (HOextrem) der Pfettrach betroffen wäre, somit in einem „Risikogebiet“ im Sinne des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Dabei können Wasserstände bis zu 1 Meter über GOK auftreten. In der Begründung sollte deshalb auf die in § 5 Abs. 2 WHG festgelegten Sorgfaltspflichten hingewiesen werden. Gemäß dieser Vorschrift ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

In der B-Plan-Satzung sollten ferner entsprechende Bestimmungen zum Schutz der Bauvorhaben (z. B. Keller in wasserdichter Bauweise ausführen ...) festgesetzt werden. Dazu zählt auch, dass auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen möglichst verzichtet, auf andere Energieträger zur Beheizung der Anwesen zurückgegriffen werden sollte. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen wäre im Übrigen auch nur unter den in Â§ 78 c Abs. 2 WHG genannten Bedingungen (kein anderer, weniger wassergefährdender Energieträger vorhanden; hochwassersichere Errichtung der Anlage) zulässig.

Von einem Hochwasser mit 100 jährlicher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (H0100) der Pfettrach wäre der B-Plan-Bereich dagegen nicht tangiert. Eine ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung des Baugebietes im Sinne des Â§ 78 Abs. 2 WHG ist deshalb, auch wenn es sich derzeit um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handeln sollte, nicht erforderlich.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Stellungnahme Klimaschutzmanagement

Da der städtebauliche Entwurf einerseits aus einer interkommunalen Rahmenplanung entwickelt wurde und andererseits im städtebaulichen Zusammenhang mit der südlich und östlich angrenzenden Bestandsbebauung in der Wolfgangssiedlung steht, kann die Gebäudeausrichtung nicht beliebig geändert werden. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, welche die Errichtung von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (ggf. zusätzlich zu anderen Nutzungen) ausschließt. Im Ergebnis ist es jedoch Ziel und Wunsch der Stadt Landshut, auf den im Gebiet vorgesehenen Flachdachgebäuden solare Energienutzungen und Dachbegrünungen zusammen vorzunehmen. Die Dachbegrünungen sind im Detail vorgeschrieben und lassen sich mit regenerativen Energienutzungen problemlos kombinieren.

zu Stellungnahme Immissionsschutz

Die Hinweise der Fachstelle in Bezug auf schalltechnische Untersuchungen zur Erarbeitung eines begleitenden Gutachtens, wurden in der Begründung unter Ziffer 7.1 ergänzt. Die Stadt Landshut wird eine entsprechende Untersuchung beauftragen und in die Verfahrensunterlagen entsprechend integrieren.

In Bezug auf Lichtimmissionen durch Photovoltaikanlagen wird von keinen Blendwirkungen auf Bestandsgebäude ausgegangen, da es sich um untergeordnete Dachanlagen handelt und Module keine tatsächliche Blendwirkung auslösen.

zu Stellungnahme Wasserrecht

Die Hinweise der Fachstelle bzgl. Hochwasser wurden in den Hinweisen durch Text unter Nr. 12 und der Begründung unter Ziffer 6.2 ergänzt. Zudem wird eine wasserdichte Bauweise in den Hinweisen Nr. 3 empfohlen.

Tiefbauamt

Schreiben vom 15.11.2021

Das Tiefbauamt der Stadt Landshut nimmt dazu wie folgt Stellung:

SG 1: Ingenieurbauwerke und Wasserbau


Der Bereich wird beim HQextrem überflutet. Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu SG 1: Ingenieurbauwerke und Wasserbau

Die Hinweise der Fachstelle bzgl. Hochwasser wurden in den Hinweisen durch Text unter Nr. 12 und der Begründung unter Ziffer 6.2 ergänzt. Zudem wird eine wasserdichte Bauweise in den Hinweisen Nr. 3 empfohlen.

 pers. Abgabe
mit Schreiben vom 05.11.2021

2) Auszug aus Sitzungs-Niederschrift - Bausenatssitzung vom 30.11.2018 zu Punkt 2: Stellungnahme Oberbürgermeister Alexander Putz

a) Bemerkung 1: "Umsetzung einer abgestuften Höhenentwicklung von Norden nach Süden unter Schaffung eines Überganges zur Einfamilienbebauung"

Anmerkung der Unterzeichner:

⇒ eine Abstufung der Geschossanzahl von der Eichenstraße in Richtung Tulpenstraße bzw. von Hochbauten hin zu Einfamilien-/Zweifamilienhäusern wird nicht befürwortet....
⇒...da ja dann diese Einfamilien/Zweifamilienhäuser von lauter Hochbauten umringt wären
⇒ die jetzigen Bestandsobjekte durch die Hochbauten zu stark in ihrem Sichtfeld eingeschränkt wären => weiteres ist bereits unter Punkt I beschrieben

b) Bemerkung 2: eine zusätzliche Belastung der Eichenstraße ist zu vermeiden

Anmerkung der Unterzeichner:

⇒ mehr Anwohner im neuen Wohngebiet führen sicherlich auch zu einem größeren Pkw-Aufkommen. Da in der jetzigen Situation die Eichenstraße sowieso bereits sehr stark durch den Berufsverkehr bzw. "Abkürzer" belastet ist, muss sicherlich mit einer erhöhten Belastung für alle Anwohner durch Lärm und Luftverschmutzung gerechnet werden

⇒ außerdem sind in dem Bereich Eichenstraße/Asternweg auch sehr viele Schulkinder zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad unterwegs.

Wichtig: Hier gilt es in beiden Fällen entsprechende Vorkehrungen zu treffen um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten bzw. erhöhte Lärmbelastung/Luftverschmutzung für alle Anwohner zu vermeiden/verhindern.

3) Bodenbeschaffenheit des Baugebietes Tiefgaragenbau

a) Kenner der Wolfsgangsiedlung wissen, dass das Siedlungsgebiet auch nach dem 2. Weltkrieg immer noch ein Sumpf- und Mooregebiet war.

Situativ ist das jetzige Baugebiet mit

⇒ wertvollen Wasseradern durchzogen
⇒ mit nicht so tief liegendem Grundwasser ausgestattet
⇒ instabilen Bodenschichten bestückt

b) Der massive Natur-/Bodeneingriff wird sicherlich schwere Veränderungen bei den bestehenden Wasseradern bzw. Grundwasser zur Folge haben. Die Konsequenz wird sein, dass sich die Grundstücksflächen aller Anwohner/Bewohner absenken bzw. die Bestands-Immobilien/ Neubauten in "Schieflage" geraten bzw. Risse bekommen (siehe dazu Erfahrungen aus Baugebiet in der Nähe "Nördliche Wolfsgangsiedlung").

c) große Bodenverwerfungen sind jetzt bereits auf den Flächen 2035 und 2035/1 und 2032 und 2033 festzustellen (siehe Foto als Anlage 2)

Grundsätzlich ist zu klären, wer für die Schäden an den Bestands-Immobilien und Neubauten die Verantwortung/Kosten zu tragen hat.

4) Jetzige Kanalisation Starkregen Überschwemmungsgebiet

a) die jetzige vorhandene Kanalisation stößt jetzt schon an ihre Grenzen bei Starkregen. So kann das Wasser aus den Bestands-Grundstücken bei Starkregen nicht mehr in die Kanalisation eingeleitet werden, weil diese die Wassermassen nicht mehr aufnehmen kann. Die Konsequenz sind vollgelaufene Keller der Anwohner.

b) zudem steigt auch die Gefahr von Überschwemmungen da ja die bisherigen Wiesen bzw. Äcker nicht mehr vorhanden sind, die bis jetzt die Wassermassen aufgenommen haben.

c) zu beachten ist auch das künftige angrenzende Wohngebiet vom Markt Altdorf. Wohin will man deren Regenwasser ableiten?

5) Nutzung von Photovoltaik-Anlagen

a) es ist darauf zu achten, dass die Anbringung zu keinen Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner führt.

b) falsch angebrachte Anlagen führen zu extremen Blendungen, die keinem zumutbar sind

8) Grünanlagen

a) auf eine großflächige Begrünung/Bepflanzung des Wohngebietes ist zu achten

b) die Bepflanzung mit heimischen Bäumen wird für sehr gut empfunden

c) für die Kinder sind ausreichend Spielflächen zur Verfügung zu stellen

Hinweis: Auf keinen Fall soll sich die Begrünung/Bepflanzung auf das Areal der vorhandenen Starkstromleitung konzentrieren

9) Verlust von Kälteauschflächen

a) hier beruft man sich auf weitere vorhandene Flächen, die den Verlust abmildern sollen. Welche sind hier gemeint.

b) durch die zukünftige Bebauung des Baugebietes vom Markt Altdorf her gehen weitere Flächen für den Kälteausch verloren.

Beschluss: 8 : 0

zu 2) Auszug aus Sitzungs-Niederschrift - Bausenatssitzung vom 30.11.2018 zu Punkt 2: Stellungnahme Oberbürgermeister Alexander Putz

Mit dem geplanten Konzept verfolgt die Stadt Landshut die Zielsetzung einer flächensparenden und ökologischen Entwicklung zur Schaffung dringend benötigtem Wohnraum. Dabei kommt eine höhengestaffelte Baustruktur zu tragen, die sich angemessen am Standort in das Umfeld integrieren soll. Vorgesehen sind Bauformen in gruppierten Wohnhöfen zur Errichtung flexibler Wohnformen für Geschosswohnungsbauten, jedoch auch für möglich Doppelhäuser und Hausgruppen. Diese untergliedern sich mit umfassenden Grünzonen und berücksichtigen eine Ortsrandeingrünung nach Norden zum Stadtrand nach Altdorf.

Um den Anforderungen einer verträglichen Entwicklung als Übergang zur Bestandsbebauung im Osten herzustellen, werden nun im Weiteren kleinstrukturierte Bauformen für Einzel- und Doppelhäuser in Richtung Osten verlagert. Somit grenzen an den vorhandenen Siedlungsrand nur bis zu 2-geschossige Bebauungen an und lassen somit keine unzumutbaren Höhenentwicklungen erkennen.

Im Anschluss daran kommen überwiegend 3-geschossige Höhenentwicklungen als Geschosswohnungsbauten zu tragen. Darüber hinaus werden lediglich punktuell an verschiedenen Bereichen 4-geschossige Bebauungen ermöglicht, die jedoch keinerlei störende Auswirkungen auf die vorhandene oder geplante Bebauung hervorrufen. Zudem sind im südlichen Verlauf der Tulpenstraße bereits 4-geschossige Wohnungsbauten vorhanden. Im

Ergebnis wird hierdurch eine städtebaulich verträgliche und in sich schlüssige Entwicklung sichergestellt.

Verkehrlich wird die neugeplante Entwicklung über eine eigenständige Erschließung mit Anbindung an die Eichenstraße im Nordosten erschlossen. Lediglich die Grundstücke des WA 4 sowie des WA 10 binden sich an die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen des Astenweges sowie der Tulpenstraße an. Im Ergebnis bedeutet dies für das Gebiet und dessen Umfeld eine ausreichende und versicherte Erschließung. Vorhandene Siedlungsbereiche werden hierdurch kaum zusätzlich belastet.

Zu 3) Bodenbeschaffenheit des Baugebietes-Tiefgaragenbau

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Untergrundverhältnisse des Standortes vor. Diese werden jedoch in Form eines Boden- und Baugrundgutachtens noch getätigt und Aussagen bei Erfordernis entsprechend in die Unterlagen integriert. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zudem eine 3D-Grundwassermodellierung notwendig ist. Aufgrund von Erkenntnissen aus den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen, sind jedoch Bedingungen zu erwarten, die grundsätzlich eine Bebauung, auch unter den Anforderungen eines Geschosswohnungsbaus mit Tiefgaragen, zulassen.

Zu 4) Jetzige Kanalisation Starkregen Überschwemmungsgebiet

Im Zuge der Umsetzung des Gebietes sind folgende Vorgaben im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben nachzuweisen: Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der jeweiligen Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Dadurch wird eine weitere Überlastung der Kanalisation verhindert. In den Hinweisen durch Text unter Nr. 12 und der Begründung unter Ziffer 6.2 wurde auf die Hochwassergefahr durch ein Extremhochwasser (HQextrem) verwiesen. Ebenso ist eine hochwasserangepasste Bebauung zu berücksichtigen.

Zu 5) Nutzung von Photovoltaik-Anlagen

Es ist ausdrückliches Ziel im Zusammenhang einer möglichst ökologischen Siedlungsentwicklung, auch regenerative Energienutzungen auf den Dachflächen der geplanten Bebauungen zu ermöglichen. Vorgesehen am Standort sind dabei ausschließlich Flachdachausführungen mit vorgeschriebenen Dachbegrünungen. Dabei lassen sich aufgeständerte Modulkonstruktionen problemlos mit der Dachbegrünung kombinieren und führen im Ergebnis zu keinen tatsächlichen Blendwirkungen.

Zu 8) Grünanlagen

Die Stadt Landshut verfolgt mit der vorliegenden Entwicklung die Zielsetzung einer ökologischen Entwicklung. Dabei sind Maßnahmen für eine großzügige Eingrünung, eines Spiel- und Bolzplatzes sowie eine Streuobstwiese berücksichtigt. Zudem werden umfassende Grünzonen mit Pflanzmaßnahmen zwischen den Wohnanlagen errichtet.

Zu 9) Verlust von Kälte austauschflächen

Grundsätzlich können bauliche Siedlungsentwicklungen dazu beitragen, Klarluftentstehungsgebiete und Lustaustauschflächen zu beeinträchtigen und somit das Stadtklima in Mitleidenschaft ziehen. Bei vorliegender Lage am Stadtrandgebiet von Landshut ist die Situation jedoch so zu beurteilen, dass sich diese Auswirkungen deutlich in Grenzen halten werden, da eine umfassende Grünzone, nördlich dem Verlauf der Freileitungstrassen folgend, uneingeschränkt aufrecht erhalten bleibt. Diese gliedert die Siedlungsentwicklung und trägt in Ost-West-Richtung maßgeblich zu einem wirksamen Luftaustausch bei. Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden ist aufgrund der Leitungstrassen der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen und der im Regionalplan Landshut als Trenngrün Nr. 27

(zwischen Wolfgang-/Bayerwaldviertel und Altdorf Ost/Siedlung nördlich des Wolfgangviertels/Gewerbegebiet Bayerwald) bestimmten Freifläche nicht möglich.


mit E-Mail vom 08.11.2021

es würde mich freuen, wenn Sie den Entwurf für das Gebiet Nördlich Tulpenstrasse abändern könnten. Drei- und vierstöckige Gebäude passen nicht zum schönen Siedlungscharakter der alten Wolfgangssiedlung, die vor allem in diesem Bereich durch eine ziemlich einheitliche Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Gerade am Ortseingang von Landshut sollte doch eine zum vorhandenen Bestand passende Bebauung gewählt werden. Zudem ist gerade die Eichenstrasse, die ja durch ein Wohngebiet führt, durch die zahlreichen Neubauten der letzten Jahre (z.B. Nördlich Wolfgang) stark belastet. Es ist mir bewusst, dass in Landshut Wohnraummangel herrscht, aber ich möchte Sie doch dringend bitten, im Baugebiet Tulpenstrasse die Höhe der Gebäude zu verringern.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Mit dem geplanten Konzept verfolgt die Stadt Landshut die Zielsetzung einer flächensparenden und ökologischen Entwicklung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dabei kommt eine höhengestaffelte Baustruktur zu tragen, die sich angemessen am Standort in das Umfeld integrieren soll. Vorgesehen sind Bauformen in gruppierten Wohnhöfen zur Errichtung flexibler Wohnformen für Geschosswohnungsbauten, jedoch auch für möglich Doppelhäuser und Hausgruppen. Diese untergliedern sich mit umfassenden Grünzonen und berücksichtigen eine Ortsrandeingrünung nach Norden zum Stadtrand nach Altdorf.

Um den Anforderungen einer verträglichen Entwicklung als Übergang zur Bestandsbebauung im Osten herzustellen, werden nun im Weiteren kleinstrukturierte Bauformen für Einzel- und Doppelhäuser in Richtung Osten verlagert. Somit grenzen an den vorhandenen Siedlungsrand nur bis zu 2-geschossige Bebauungen an und lassen somit keine unzumutbaren Höhenentwicklungen erkennen.

Im Anschluss daran kommen überwiegend 3-geschossige Höhenentwicklungen als Geschosswohnungsbauten zu tragen. Darüber hinaus werden lediglich punktuell an verschiedenen Bereichen 4-geschossige Bebauungen ermöglicht, die jedoch keinerlei störende Auswirkungen auf die vorhandene oder geplante Bebauung hervorrufen. Zudem sind im südlichen Verlauf der Tulpenstraße bereits 4-geschossige Wohnungsbauten vorhanden. Im Ergebnis wird hierdurch eine städtebaulich verträgliche und in sich schlüssige Entwicklung sichergestellt.