

Bebauungsplan Nr. 09-60, Deckblatt Nr. 13

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 15.07.2025

Netzbetrieb Gas, Wasser:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich jedoch Anschlussleitungen Gas Rosental 7 & 8, sowie Wasser Rosental 7 bis 11 (siehe Lageplan). Die Hausanschlüsse 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 Gas und Wasser zu stellen.

Abwasser:

In der Begründung heißt es unter Pkt. 4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen: „...Außerdem liegt in der Straße „Rosental“ ein Mischwasserkanal...“ Das ist nicht richtig. Korrekterweise muss es heißen: „...Außerdem liegt in der Straße „Rosental“ eine Trennkanalisation...“ Das bedeutet, dass hier 2 parallel verlaufende Kanäle verlegt sind, einer für Schmutz- und einer für Niederschlagswasser. Im Bericht der hydraulischen Untersuchung vom IB Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH werden unter Pkt. 3.2 Aussagen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals getroffen und angenommen, dass hier ein Großteil des von den Außengebieten zuströmenden Wassers (sogen. wild abfließendes Oberflächenwasser) aufgenommen werden könne. Das ist so nicht korrekt. Der hier bezeichnete Niederschlags- (bzw. Regen-)wasserkanal ist für das Ableiten der Niederschlagswässer aus bebauten Gebieten vorgesehen. Deshalb müssen andere / alternative Ableitungsmöglichkeiten auf der Oberfläche gesucht und realisiert werden. Besser noch wäre, wenn dieses o.g. wild abfließende Oberflächenwasser aus den Außengebieten gar nicht erst in bebaute / erschlossene Gebiete fließt und vorher schon zurückgehalten und schadlos abgeleitet werden kann. Bei der in der hydraul. Untersuchung beschriebenen Nutzung der „...maximale Leistungsfähigkeit...“ des Niederschlagswasserkanals und evtl. sogar noch zusätzlicher möglicher Umbaumaßnahmen am Einlaufschacht zur besseren Aufnahmefähigkeit von wild abfließendem Oberflächenwasser könnte es im weiteren Verlauf des Kanals bis zur Einleitungsstelle in den Rossbach zu Verschärfungen der Abflusssituation mit zusätzlichen Überlastungen der Kanäle mit Überflutungen kommen. Weiterhin ist Folgendes noch aufzunehmen: 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. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

Beschluss: 14 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Über den korrekten Umgang mit Leitungsanlagen im Umgriff des Bebauungsplanes wird mit dem textlichen Hinweis D.5 aufgeklärt. In der Begründung unter 4.6.2 ist inzwischen richtigerweise von einer Trennkanalisation die Rede.

Unter Punkt 3.2 der hydraulischen Untersuchung des Büros Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 13.03.2023 erfolgt lediglich eine Beschreibung der Ist-Situation im

Falle eines Starkregenereignisses. Demnach dringt im Sturzflutfall - wenn auch nicht beabsichtigt – wild abfließendes Oberflächenwasser aus den umliegenden Hanggebieten in die Regenwasserkanalisation ein und beansprucht einen Teil von dessen maximaler Leistungsfähigkeit. Um der Überlastung des Regenwasserkanals im Fall eines Starkregenereignisses entgegenzutreten, wurde mit D.10 ein umfangreicher Hinweis zur Niederschlagswasserbehandlung bzw. Versickerung in den Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu prüfen ist. Es ist darüber hinaus sicherzustellen, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Wie gefordert, wurde unter D.10 ebenfalls ein Abschnitt zum Einleitungsverbot von Grund-, Quell- und Sickerwasser ergänzt.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit Schreiben vom 28.07. und 01.08.2025

SG Naturschutz:

Für die Flurstücke Fl.Nrn. 481/3, 481/4, 481/7, 481/8 und 481/9 der Gemarkung Achdorf ist seit dem 22.03.1976 der Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ rechtswirksam. Dieser setzt für diese Grundstücke „Fläche für Forstwirtschaft“ fest. Der Begründung zum Deckblatt 13 ist allerdings zu entnehmen, dass jedes dieser fünf Grundstücke bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut war.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Stadt Landshut, beide rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Wohnbaufläche bzw. Siedlungsfläche ausgewiesen.

Mit dem Deckblatt 13 soll für den Bereich der bestehenden Gebäude Baurecht geschaffen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird hierzu folgendermaßen Stellung genommen:

- Es wird darum gebeten das Planzeichen B6 folgendermaßen zu benennen: Biotop LA-0053 „Waldbestand am Buchberg“ der amtlichen Biotopkartierung von 1987. Weitere Flächen mit gesetzlichem Biotopschutz sind möglich.
- Der Hinweis Nr. 13 zu Arten- und Biotopschutz wird begrüßt. Es wird darum gebeten zu konkretisieren, dass der Begriff „Bauvorhaben“ in diesem Fall auch auf den Bau eines Zaunes entlang des kartierten Biotops anzuwenden ist.
- Es wird um die Festsetzung von Regelungen bzgl. Vogelschlag gebeten:

Auf Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehenden, an Gebäuden angebauten oder zwischen Gebäuden eingebundenen Glaswänden, transparenten Durchgängen, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solchen mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind geprüfte Muster gegen Vogelschlag anzubringen.

Bei der Gestaltung wird empfohlen Fachleute hinzuzuziehen, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen.

Geprüfte Vogelschutzmuster (Quelle: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022)

- Flächige Aufbringung: Freie Stellen sollten kleiner als zehn Zentimeter sein (Handflächenregel).
- Außenseitige Anbringung reduziert auch Spiegelungen.
- Vorzugsweise geprüftes Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. fünf Millimeter Durchmesser oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 Millimeter Durchmesser
- Vertikale Linien: mind. fünf Millimeter breit bei max. zehn Zentimeter Abstand (bei schlechtem Kontrast sind breitere Linien erforderlich)

- Horizontale Linien: mind. drei Millimeter breit bei max. drei Zentimeter Abstand (oder mind. fünf Millimeter breit bei max. fünf Zentimeter Abstand)
- Farben: Günstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal
 - Eine deutliche Vergrößerung der Bestandsbebauung soll durch eine entsprechend festgesetzte GRZ ausgeschlossen werden. Die aktuell angegebene GRZ von 0,4 erscheint hierfür zu hoch. Dies kann zu Beeinträchtigungen des Biotops führen.
 - Die auf den Grundstücken vorhandenen Gehölze sollen festgesetzt werden. Zudem sind entsprechend der Freiflächengestaltungssatzung zusätzliche Baumpflanzungen festzusetzen.

SG Umweltschutz, Immissionsschutz:

Es wurde das Gutachten zur Ermittlung der Geräuschemissionen; Bebauungsplan Nr. 09-60, Deckblatt Nr. 13 der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH vom 04.04.2025 (Nr. 250606) vorgelegt. Die Annahmen und Berechnungen des Gutachtens sind plausibel. Nach erneuter Durchsicht ist auf Seite 8 des Gutachtens anhand der Abbildung 4 erkennbar, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zur Nachtzeit der Schwellenwert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) überschritten wird.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist folgender Festsetzungsvorschlag planerisch und textlich zu ergänzen:

- In den gem. Planteil festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 60 dB(A) nachts ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 nur zulässig,
 - wenn entweder die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel \leq 60 dB(A) Nacht) belüftet werden können oder
 - wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Abweichend von Satz 1 sind ausnahmsweise in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) v. nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen, wenn die oben genannten Möglichkeiten nicht verhältnismäßig umsetzbar sind. In diesem Fall ist eine Begründung erforderlich, warum nicht die Einhaltung der Außenwerte, sondern lediglich der Innenwerte gewährleistet wird.

SG Umweltschutz, Bodenschutz und Altlasten:

Wir bitten noch den folgenden Hinweis aus der letzten Stellungnahme vom 03.09.2024 in die Begründung mitaufzunehmen:

Die durchgeführten punktuellen Aufschlüsse im Rahmen der Orientierenden Untersuchung haben hinsichtlich der Gesamtfläche stets nur eine begrenzte Aussagekraft, sollten daher bei Erdarbeiten Bodenbereiche erschlossen werden, die hinsichtlich Farbe, Geruch (z.B. aromatischer Geruch, Benzingeruch) oder auf Grund von Beimengungen (z.B. Asphalttschollen, Brandschutt) auffällig sind, ist umgehend das Sachgebiet Umweltschutz zu verständigen und es mit diesem die weitere Vorgehensweise abzuklären.

Beschluss: 14 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu SG Naturschutz:

Wie in der Stellungnahme des SG Naturschutz gefordert, erfolgte eine redaktionelle

Anpassung des Planzeichens B6, welches nun spezifisch das Biotop LA-0053 „Waldbestand am Buchberg“ kennzeichnet.

Ebenso wurde unter Hinweis D.13 klargestellt, dass insbesondere beim Bau von Zäunen entlang des kartierten Biotops eine Beeinträchtigung von geschützten Arten und Lebensräumen wahrscheinlich ist.

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, wonach für Glasflächen ab einer Größe von 6 m² ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel besteht und daher Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen sind, wird unter der Festsetzung C.10 in das Deckblatt übernommen.

Die im Deckblatt Nr. 13 festgesetzte und vom SG Naturschutz bemängelte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 spiegelt den in § 17 Abs 1. BauNVO festgesetzten Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wieder und deckt damit die von unterschiedlichen Grundflächen- und Grundstücksgrößen geprägte Bestandssituation in Gänze ab, ohne in Einzelfällen gravierende Beeinträchtigungen in Folge einer überdimensionierten Bebauungen befürchten zu lassen. Die geringfügige Erhöhung der GRZ im Vergleich mit dem Bestand wird als verträglich eingestuft.

Eine vormals im Bebauungsplanentwurf enthaltene textliche Festsetzung zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen wurde in der Bausenatssitzung vom 06.06.2025 mit einem Abstimmungsergebnis von 7 zu 4 Stimmen abgelehnt und in der Folge gestrichen.

Zu SG Umweltschutz, Immissionsschutz:

Die Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz verweist zutreffend darauf, dass im Nordosten des Plangebiets nachts Beurteilungspegel von über 60 dB(A) auftreten können und schlägt vor, die bestehenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz um eine zusätzliche Regelung zur lüftungstechnischen Ausführung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu ergänzen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend unter A.5.2 und C.2 ergänzt.

Zu SG Umweltschutz, Bodenschutz und Altlasten:

Der vorgeschlagene Hinweis zum Umgang mit auffälligen Bodenbereichen wurde unter D.15 in das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 übernommen.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut – Abensberg
mit Schreiben vom 31.07.2025

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen einen Bestandsschutz bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Allerdings sollte aufgrund des Sturzflutrisikos im Geltungsbereich auf zusätzliche Bebauung oder Ersatzbauten in diesem Bereich grundsätzlich verzichtet werden. Eine Freihaltung oder sogar Erweiterung des Hochwasserkorridors erscheint sinnvoll, um die Auswirkungen zukünftiger Starkregenereignisse zu begrenzen und Schäden zu vermeiden. Gegebenenfalls sollte dazu auf Ersatzbauten verzichtet werden.

Die bestehende Bebauung aus den 1950er Jahren erfolgte in einem Bereich ohne gültigen Bebauungsplan und ist aus heutiger Sicht als Fehlentwicklung zu bewerten. Das betroffene Gebiet liegt im Hauptabflussbereich eines sturzflutgefährdeten Areals. Eine Überplanung dieses Bereiches für die Bestandsbauten ist akzeptabel. Bei der Genehmigung von Ersatz- oder Neubauten muss jedoch ein besonderes Augenmerk auf die Wasserrückhaltung und Abmilderung von Sturzfluten gelegt werden. Insbesondere im Fall der Beseitigung der bestehenden Bebauung sollte die Wasserrückhaltung im Vordergrund stehen.

Wir weisen darauf hin, dass die Stadt Landshut derzeit einen Bebauungsplan zum Sturzflutmanagement für das Gebiet Rosental, Metzental usw. in der Umsetzung hat. Diese laufende Planung ist in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan zwingend mit einzubeziehen.

Beschluss: 14 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bereich des Deckblattes Nr. 13 liegen eine hydraulische Untersuchung des Büros Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 13.03.2023 sowie mehrere ergänzende Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut und der Stadtwerke Landshut vor. Die wesentlichen hieraus gewonnenen Erkenntnisse wurden in Form von Hinweisen und Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Baugrenze wurde etwa so festgesetzt, dass Neubauten im Geltungsbereich möglichst nicht mehr von Sturzfluten betroffen sind und den Verlauf abfließenden Oberflächenwassers beeinflussen oder Abflussmöglichkeiten blockieren. Ergänzend wird im Textteil des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ auf die Ergebnisse des Landshuter Sturzflutrisikomanagementkonzepts hingewiesen. Zudem wird auf die Notwendigkeit von Abhilfe-/ Schutzmaßnahmen sowie die Bestimmungen des § 37 WHG, wonach Oberflächenwasserabflüsse nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert werden dürfen, aufmerksam gemacht.

Unter diesen Voraussetzungen erscheint die fortan zulässige bauliche Dichte im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 13 verträglich. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 spiegelt den in § 17 Abs 1. BauNVO festgesetzten Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wider und deckt damit die von unterschiedlichen Grundflächen- und Grundstücksgrößen geprägte Bestandssituation in Gänze ab, ohne in Einzelfällen gravierende Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses in Folge überdimensionierter oder ungünstig platzierter Ersatz- und Neubauten befürchten zu lassen. Darüber hinaus befindet sich, wie in der Stellungnahme angedeutet, derzeit der Bebauungsplan Nr. 09-61/1 „Klima- und Landschaftsplan Rosental“ in Aufstellung, der das gesamte Einzugsgebiet umfasst, welches in das Rosental entwässert, und u.a. Vorkehrungen zum Schutz der anliegenden Wohnbebauung vor Sturzflutereignissen treffen soll. Die Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser kann somit langfristig auch für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ reduziert werden.

Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 31.07.2025

Die Hydraulische Untersuchung des Büros Dr. Blasy-Dr. Overland Ingenieure GmbH zeigt die konkrete Gefährdung durch ein Sturzflutereignis auf, wie es in 2021 stattgefunden hat (siehe u.a. Abb. 4.1 bis Abb. 4.6). Die Abb. 5.1 zeigt die Risikoeinstufung der jeweiligen Bereiche auf.

Unter Punkt 6. Schutzmaßnahmen werden in den Abb. 6.1 bis 6.3 die Wassertiefen und Wasserspiegelanstiege und Wasserspiegelabsenkungen aufgezeigt. Diese Ergebnisse sind vom Bauherren bzw. seinen Planern bei den Planungen im Sinne der Eigenvorsorge bei wild abfließendem Wasser zu berücksichtigen.

Beschluss: 13 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf die Ergebnisse und Folgerungen der Hydraulischen Untersuchung des Büros Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 13.03.2023 erfolgt auf dem Plan unter D.12.