

# **Bebauungsplan 08-70**

## **Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 24.04.2019

---

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:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7438-0023, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Bodendenkmal D-2-7438-0023 ist durch Luftbilder bekannt, die auf Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlung schließen lassen. Die genaue Ausdehnung dieser Siedlung ist aber unbekannt. Daher ist zu vermuten, dass sie sich bis in den Planungsbereich hineinerstreckt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

(vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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 Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird in den Hinweisen durch Text unter Punkt 7 folgender Passus aufgenommen:  
„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 25.04.2019

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:  
Wir stimmen dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg  
mit E-Mail vom 30.04.2019

Mit E-Mail vom 04.04.2019 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden die Geogefahren berührt:

Aus dem Planungsgebiet liegt ein Geotechnischer Bericht (Nr. 52.14.1620) des ifb Eigenschenk vor. Anhand durchgeführter direkter Aufschlüsse (Bohrsondierungen 80/60/50 mm) bis 8,0 m unter GOK sowie bodenmechanischer Laboruntersuchungen wird der angetroffene Untergrundaufbau beschrieben. Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass der Untergrund sehr wechselhaft aufgebaut ist.

Zudem ist es nach der lokalen Kenntnis aus der Umgebung nicht auszuschließen, dass im Untergrund lokal vorgegebene Trennflächen vorliegen können welche als potenzielle Gleitflächen aktivierbar sind und zu Standsicherheitsproblemen des Hanges führen können. In den durchgeführten Baugrunderkundungen der Stufe 1 wurden nach Aussagen des Gutachters keine eindeutigen Hinweise auf Gleitflächen ermittelt. Im Gutachten werden weiterhin grundsätzliche Hinweise zur Bebaubarkeit, Herstellung der Baugruben und Gründung getroffen.

Beim Vorliegen der endgültigen Planung sollten ergänzende und auf die Gebäude abgestimmte Aufschlussarbeiten und Gutachten durchgeführt werden. Dabei ist besonders auf die Hanglabilität, das Hangwasser, die Setzungsempfindlichkeit lokal vorliegender Schichten sowie ggf. notwendige Sicherungsmaßnahmen zu achten.

Aktuell sind uns aus dem Planungsgebiet keine GEORISK-Objekte bekannt.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED]  
[REDACTED]

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umwelt- und Rechtsamts in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung der Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.1.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:

1. Retentionsvolumen:

- mind. 15 ltr./m2 versiegelter einzuleitender Fläche,

2. Ablaufdrosselung:

- für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhausparzelle: 1 l/sec. und
- für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern: zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

Auch die Verwendung heimischer Pflanzen, die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf). Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 06.05.2019

### Verkehrsaufkommen Felix-Meindl-Weg

Das Planungsvorhaben am süd-östlichen Ende des Felix-Meindl-Weges sieht eine Wohnbebauung mit 360 Einwohner im endgültigen Ausbauzustand vor. Die Erschließung erfolgt vorwiegend über den Felix-Meindl-Weg Richtung Kupfereck aber auch über die Verbindung August-Preißer-Weg/Pfarrfeldstraße/Englbergweg und über die Verbindung Wernstorfer-Str./Neue Bergstr. Richtung Nord-Osten.

Mit den Kenngrößen der Verkehrserhebung von 2005 für den Einwohnerverkehr und dem Ansatz üblicher allgemeiner Kennwerte hinsichtlich Besucherverkehre und Lieferverkehre ergibt sich insgesamt für die geplante Wohnbebauung im endgültigen Ausbauzustand eine Verkehrserzeugung von ca. 470 Kfz/24h (siehe Tabelle).

Wohnnutzung: Einwohnerverkehr

Gebiet	Nutzung	Einwohner		Weg-/ Einwohner/d		Weg/Werktag insgesamt		Anteil der Einw. wege außerhalb des Gebiets	Weg/Werktag gebietsbezogen		MIV-Anteil Einwohner		Pkw-Fahrten/d Einwohner	
				Weg/EW/d							in %			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max		in %	Min	Max	Min	Max	Min
Felix-Me								0						
-Planun		360	360	3,7	3,7	1.332	1.332	10	1.199	1.199	42	42	420	420
								0						
								0						
Summe		360	360			1.332	1.332		1.199	1.199			420	420

Gebiet	Nutzung	Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung						Gesamtverkehr	
		Einwohner-Verkehr		Besucher-Verkehr		Wirtschafts-Verkehr		Beschäftigten-V.		Kunden-Verkehr		Wirtschafts-Verkehr			
		Pkw-Fahrten		Pkw-Fahrten		Kfz-Fahrten		Pkw-Fahrten		Pkw-Fahrten		Kfz-Fahrten		Kfz-Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Felix-Me															
-Planun		420	420	14	14	36	36							470	470
Summe		420	420	14	14	36	36							470	470

Für die geplante KiTa im Planungsgebiet sind 75-100 KiTa-Plätze vorgesehen. Das Jugendamt geht nach den bisherigen Erfahrungen davon aus, dass anfangs ca. die Hälfte der Kinder nicht aus dem unmittelbaren Gebiet um die KiTa kommen wird. Das liegt daran, dass die Kinderbetreuungssituation im gesamten Stadtgebiet angespannt ist und das Jugendamt davon ausgeht, dass Kinder aus den Bereichen Berg/Achdorf/Altstadt und bis jenseits der Isar im weiteren Bereich um der TG diese neue KiTa in Anspruch nehmen werden. Erfahrungsgemäß werden relativ viele Kinder mit dem Auto gebracht und geholt, sodass bei den entfernt wohnenden Kindern von einem MIV-Anteil von 75% auszugehen ist und bei den aus dem unmittelbaren Gebiet um die KiTa kommen Kindern von einem MIV-Anteil von 30% auszugehen ist. Der Beschäftigten- und der Hol-Bring-Verkehr der KiTa erzeugen insgesamt 170 Kfz-Fahrten pro Tag.

Folgende Annahmen werden für die Verteilung der Neuverkehre im Bestandsnetz getroffen:

- 10 % über August-Preißer-Weg/Pfarrfeldstraße/Englbergweg (Nord/Süd)
- 10 % über Wernstorfer-Str./Neue Bergstr. Richtung Nord-Ost
- 80 % über Felix-Meindl-Weg/Kupfereck

Dadurch entsteht auf dem Abschnitt Felix-Meindl-Weg vom August-Preißer-Weg bis zur Wernstorfer-Str. ein Mehrverkehr von 576 Kfz/Tag und für den Abschnitt Felix-Meindl-Weg von der Wernstorfer-Str. bis zur Veldener Str. ein Mehrverkehr von 512 Kfz/Tag. Auf dem westlichen Abschnitt des Felix-Meindl-Wegs vom Achdorfer Weg (Abzweig Landratsamt) bis zur Veldener Str. beträgt die aktuelle Belastung ca. 5.700 Kfz/Tag. Somit erhöht sich der Verkehr in diesem Abschnitt durch die geplante Neubebauung um 9,0 %. Das ergibt in der Spitzenstunde am Felix-Meindl-Weg vor der ampelgesteuerten Kreuzung zur Veldener Straße knapp ein Fahrzeug mehr pro Umlauf. Sofern durch den Mehrverkehr die Leistungsfähigkeit betroffen ist, sind die Grünzeiten der Nebenrichtung anzupassen.

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Eine Bebauung des Gebietes ist aufgrund der Eigentümerstruktur erst über einen längeren Zeitraum zu erwarten. Die Entscheidungsprozesse zur Errichtung der Kindertagesstätte sind ebenfalls noch nicht abgeschlossen. Es besteht daher kein akuter Handlungsbedarf. Die Grünzeiten der Nebenrichtung können bei Bedarf angepasst werden.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein detailliertes Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden dann in die Planung einfließen. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Stadtwerke Landshut - Netze -  
mit Schreiben vom 10.05.2019

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Fernwärme / Verkehrsbetrieb:  
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:  
Die neuen Baumstandorte, müssen mit den bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke abgestimmt werden.

Netzbetrieb Gas & Wasser:  
Es bestehen keine Einwände.  
Eine Erschließung des Baugebietes mit Versorgungsleitungen ist über den Felix-Meindl-Weg möglich. Bei der Gasversorgung (falls gewünscht) muss die Erschließung auf die Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Abwasser:  
Die Festsetzungen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind grundsätzlich immer begrüßenswert (hier in Ziff. 6 der Festsetzungen zur Grünordnung). Allerdings sollte hier aufgrund der Aussagen im Geotechn. Bericht der ifb-Eigenschenk

GmbH vom 13.04.14 und nach Rücksprache mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft beim Amt für öffentl. Ordnung u. Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, die Versickerungsverpflichtung nicht zwingend vorgeschrieben werden, zumal die vorhandene Trennkanalisation eine sachgerechte Ableitung von Niederschlagswasser zum Vorfluter gewährleisten kann. Deshalb ist Satz 1 unter Ziff.6 der Festsetzungen zur Grünordnung wie folgt zu ergänzen:

„Das von den Dachflächen und anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit dies aus geologischer und wasserrechtlicher Sicht, sowie technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich ist.

Anderenfalls kann das anfallende Niederschlagswasser nach entsprechender Pufferung gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Drosselabläufe festgesetzt: für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern 1 l/sec und für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. GrundstücksgroÙe).

Weiterhin ist Folgendes zu ergänzen: „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 Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.“

Sollte jedoch auch die Beseitigung von auftretendem Hang- und Schichtwasser erforderlich werden, welches in Drainagen unter der Bauwerksohle gefasst und dauerhaft abgeleitet werden soll, aber nicht versickert werden kann, so kann auf Antrag im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung vom o.a. § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS erlassen werden.

Das dann einzuleitende zutage geförderte Hang-, Schicht- und Sickerwasser ist in einem (privaten) belüfteten Sammelschacht aufzufangen, damit gelöste Mineralien ausfallen und mitgeführte Schwimm- und Schwebstoffe sich absetzen können, um ein Verschlammen, Verockern und Verkalken der öffentlichen Kanalisation zu vermeiden. Außerdem muss die Einleitung dieses vorbehandelten Wassers in die öffentl. (Regenwasser-)Kanalisation rückstaufrei erfolgen.

Weiterhin sei hier angemerkt, dass bei zukünftigen Satzungsänderungen eine Gebühr für das Einleiten dieser Wässer in die städtische Kanalisation anfallen kann.

Bei den Parzellen nördlich des Felix-Meindl-Weges (talseitig) ist auf die Gewährleistung der rückstaufreien Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die Trennkanalisation im Felix-Meindl-Weg zu achten (EG-Höhe in Bezug auf Straßenhöhe!).

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**Strom:**

Die Baumstandorte entlang des neuen straÙenbegleitenden Gehweges befinden sich auf öffentlichem Grund. Es ist davon auszugehen, dass zwischen der Stadt Landshut und den Stadtwerken Landshut im Zuge der Erschließungsplanung eine entsprechende Abstimmung erfolgt. Unter Hinweis auf die Grünordnung wird auf evtl. Versorgungsleitungen und deren Schutz bei Baumaßnahmen verwiesen.

**Niederschlagswasser:**

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.10.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur

Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen. Es sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:

1. Retentionsvolumen:

- mind. 15 ltr./m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche,

2. Ablaufdrosselung:

- für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhauspazelle: 1 l/sec. und
- für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern: zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 wird wie folgt ergänzt: „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 Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.“

Nachstehende Textpassagen werden in die Begründung aufgenommen: „Sollte jedoch auch die Beseitigung von auftretendem Hang- und Schichtwasser erforderlich werden, welches in Drainagen unter der Bauwerksohle gefasst und dauerhaft abgeleitet werden soll, aber nicht versickert werden kann, so kann auf Antrag im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung vom o.a. § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS erlassen werden.

Das dann einzuleitende zutage geförderte Hang-, Schicht- und Sickerwasser ist in einem (privaten) belüfteten Sammelschacht aufzufangen, damit gelöste Mineralien ausfallen und mitgeführte Schwimm- und Schwebstoffe sich absetzen können, um ein Verschlammen, Verockern und Verkalken der öffentlichen Kanalisation zu vermeiden. Außerdem muss die Einleitung dieses vorbehandelten Wassers in die öffentliche (Regenwasser-) Kanalisation rückstaufrei erfolgen.“

Abwasser:

Die Ziffer 6 der Festsetzungen zur Grünordnung wird entsprechend ergänzt. Die Höhenlage der beiden Doppelhäuser ist durch die Schemaschnitte in Bezug auf die Straßenhöhe festgesetzt.

Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Benachrichtigung vom 15.05.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg – östl. August-Preißer-Weg“, um ein neues allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 15.05.2019

Mit Schreiben vom 4.04.19 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zur Thematik Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung wurden im Plan und in der Begründung keine Aussagen gemacht.

Daher kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht abschließend Stellung genommen werden.

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Thema Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 6 behandelt.

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.10.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen. Es sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstautfrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:

1. Retentionsvolumen:

- mind. 15 ltr./m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche,

2. Ablaufdrosselung:

- für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhauspazelle: 1 l/sec. und
- für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern: zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 15.05.2019

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Allerdings sind die Grünverbindungen nicht gleichwertig einer kompakten Grünfläche wie sie der Landschaftsplan vorsieht. Die öffentlichen Grünflächen und die Grünverbindungen sollen daher naturnah mit ausschließlich heimischen Pflanzen auf einem mageren Substrat hergestellt werden.

Zur vorhandenen Grünfläche im Norden sollte eine Wegeverbindung festgesetzt werden. Die Wegeverbindung nach Süden wird begrüßt. Hier sollten jedoch die vorhandenen Gehölze als zu erhalten festgesetzt werden.

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Wegeverbindung nach Norden wird festgesetzt. Auch die Verwendung heimischer Pflanzen und die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive



Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf).

Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 17.05.2019

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

### **Stellungnahme Wasserrecht:**

Der Absatz 4 in der Ziffer 6. der Begründung kann nach unserer Auffassung entfallen. Dort ist von „hohen Grundwasserständen“ die Rede. Dem ist aber gemäß dem Bodengutachten der ifb Eigenschenk GmbH vom 13.10.2014 (siehe dort z. B. Ziffer 4.4 auf der Seite 17) nicht so. Auch Schichtenwasser wurde im Rahmen der im Vorfeld durchgeführten Untergrunderkundung nicht angetroffen.

### **Stellungnahme Immissionsschutz:**

#### Kommentar:

Nördlich und südlich des Felix-Meindl-Wegs ist im Geltungsbereich auf Flurnummern 224, 224/2 und Teilflächen der Flurnummern 220/66 und 225/2, Gemarkung Berg ob Landshut ein Baugebiet geplant.

Insgesamt sollen im Plangebiet neun Mehrfamilienhäuser, sechs Reihenhäuser sowie zwei Einfamilienhäuser und eine Kindertageseinrichtung errichtet werden. Die Wohnkörper sollen alle mit Tiefgaragen und öffentlichen Stellplätzen ausgestattet werden. Insgesamt sollen Wohnungen für 357 Bewohner geschaffen werden.

Genaue Verkehrszahlen sind uns nicht bekannt. Unserer Einschätzung nach, ist die Frequentierung in diesem Bereich gering. Nach Schätzung des Tiefbauamtes liegen die Verkehrszahlen hier bei maximal 3000 Kfz/24h.

Um einen Anhaltswert zu erhalten, wurde unsererseits eine grobe Prognoseberechnung durchgeführt.

#### Stellungnahme:

Lärmimmissionen Verkehr

1. Es ist mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen. Überschlägige Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar an der Straße überschritten werden können.

Es 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 zur Prüfung vorgelegt werden. In dieses Schallschutzgutachten sollen die Verkehrslärmeinwirkungen (für Prognosejahr 2030) auf das Plangebiet, sowie der zusätzliche Verkehr durch das Plangebiet ermittelt und beurteilt werden. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls zu erarbeiten.

Entsprechend den eingereichten Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwiefern man auf die Verkehrslärmimmissionen reagiert hat. Es ist weder ersichtlich ob auf eine grundrissorientierte Planung geachtet wurde noch wo Außenwandöffnungen geplant sind.

Aufgrund einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist insbesondere im Nachtzeitraum kein gesunder Schlaf mehr möglich. Daher ist aus Sicht des Immissionsschutzes hier erforderlich, dass alle im Sinne der DIN 4109

schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche durch Außenwandöffnungen in einer der zuvor genannten Fassaden belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Diese dürfen das Schalldämmmaß der Fassade nicht verschlechtern, müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen und dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel  $LA_{Feq}$  von 20 dB(A) nicht überschreiten. Die Frischluftansaugung sollte aus lufthygienischer Sicht an der straßenabgewandten Seite realisiert werden.

Aus den Planungsunterlagen geht nicht hervor, ob entsprechende Lüftungseinrichtungen bereits angedacht sind. Dies kann jedoch im ohnehin benötigten schalltechnischen Gutachten konkretisiert werden.

2. Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w}$  sind zu ermitteln und zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße  $R_{w,P}$  der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w}$ .

#### Immissionen Tiefgarage

3. Lüftungsanlagen und Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe/Gerüche kommt.

Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob die Tiefgaragen natürlich oder mechanisch be- und entlüftet werden sollen.

Diesbezüglich sind Abluftkamine bzw. Lüftungsöffnungen in jedem Falle so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe/Gerüche kommt. Gittertore, Gittertüren und Ähnliches sind diesbezüglich als Lüftungsöffnung zu werten.

Bei einer natürlichen Be- und Entlüftung muss ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand der Lüftungsschächte zu schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten und nachgewiesen werden.

Die Vorgaben der GaStellV und VDI 2053 sind dabei zu beachten.

Hinweis: Lüftungsöffnungen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen - wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze - entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

4. Aus den Planunterlagen geht ebenfalls nichts über die Bauweise der Tiefgaragen hervor.

Die Tiefgaragenabfahrt ist gemäß dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten. Das eventuell vorhandene Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentores entstehen.

## Immissionen Containerstandort/Standort für Abfall am Tag der Leerung

5. Bezugnehmend auf das Schreiben „BP Nr. 03-8, Deckblatt 5 in der Fassung vom 28.09.2017 - Erneute Überplanung“ vom 11.12.2017 vom [REDACTED] an das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, kann in diesem Fall, dem im Bebauungsplan 08-70 für das Gebiet „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg eingezeichneten Containerstandort bzw. Standort für Abfall am Tag der Leerung aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Begründung: Wie im o.g. Schreiben vom [REDACTED] aufgeführt, sind hinsichtlich des Lärmschutzes bei der Errichtung von Containerstandplätzen ausreichende Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten. Maßgebend für die Geräuschemission einer Sammelstelle sind neben dem Anlieferverkehr (Rangiervorgänge, Be- und Entladevorgänge, etc.) und Containeraustausch bzw. Containerleerung besonders auch die Einwurfvorgänge. Gemäß der gängigen Rechtsprechung werden dabei überwiegend die Empfehlungen des Umweltbundesamtes herangezogen, die einen grundsätzlichen Abstand von 50 m zur Wohnbebauung vorsehen. Der Abstand von 50 m kann im Ausnahmezustand unter bestimmten Voraussetzungen und besonderen Gegebenheiten auf 25 bis 12 m reduziert werden.

Laut Landesamt für Umwelt (LfU) sollte in allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Mindestabstand von 20 m und in reinen Wohngebieten (WR) ein Mindestabstand von 35 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden.

Ebenso ist hinsichtlich der Geruchsbelastung aus unserer Erfahrung ein Mindestabstand unter 20 m nicht ausreichend.

In diesem konkreten Fall ist daher mindestens ein Abstand von 20 m zum nächstgelegenen Immissionsort einzuplanen und einzuhalten.

## Wärmepumpe

6. Im Entwurf Bebauungsplan 08-70 unter Festsetzung durch Text: 6. Immissionsschutz bitte Folgendes (rot und kursiv geschrieben) hinzufügen:

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel LWA  $\leq 50$  dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten: Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

*Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden.*

*Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.*

*Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)*

## Funkfeld/TV-Umsetzer

7. Es liegen uns keine näheren Informationen bzw. vollständigen Angaben bezüglich dem Richtfunk vor, sodass hierzu zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme getätigt werden kann.

Wir bitten für eine Beurteilung folgende Angaben und Unterlagen einzuholen und diese dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen:

- Höhe der gerichteten Funkwellen im Plangebiet
- Hauptstrahlrichtung der gerichteten Funkwellen vom Sendeturm in der Weickmannshöhe
- Abstrahl-Winkel des Richtfunks/Funkwellen
- aktuelle Standortbescheinigung

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

### **Stellungnahme Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:**

Im Geotechnischen Bericht der ifb-Eigenschenk vom 13.04.2014 wird unter Abschnitt 4 das Schichtpaket 3 mit „mittlerer bis großer Wasserdurchlässigkeit“ beschrieben. Auf Grund der vorgefundenen stark differierenden Tiefen, ist dieses Schichtpaket zwischen 0,8 und 7,2 m unter Gelände anzutreffen. Das unter diesem Schichtenpaket lagernde Schichtenpaket 4 wird dagegen mit einer „geringen bis sehr geringen Wasserdurchlässigkeit“ beschrieben und fungiert damit als Wasserstauer; dieser wurde in Tiefen von 3,6 bis 7,2 m unter Gelände festgestellt.

Gem. Gutachten (siehe dort z. B. Ziffer 4.4 auf der Seite 17) wurde kein Grundwasser angetroffen. Der Absatz 4 in der Ziffer 6. der Begründung kann daher nach unserer Auffassung entfallen. Die dort beschriebenen „hohen Grundwasserständen“ sind auf Grund der Höhenlage des Bebauungsplangebietes nicht zu erwarten. Wohl aber kann auf Grund der Bodenschichtungen insbesondere wegen des als Stauer anzusehenden Schichtenpakets 4 lokales Schichtenwasser trotzdem nicht ausgeschlossen werden. Dies kann insbesondere dann zu Problemen führen, wenn Versickerungsanlagen in das Schichtenpaket 3 entwässern. Insbesondere bei langanhaltenden Regenperioden ist bei einer generellen Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung ein signifikanter Wassereintrag zu prognostizieren, der dann, bedingt durch die Wasserundurchlässigkeit des Schichtenpakets 4 eine Gleitebene und damit die Gefahr einer Hangrutschung darstellen kann. Die Ausführung der Dächer als Gründächer ist zwar sehr begrüßenswert, kann jedoch die vorgenannte Sachlage nur bedingt entschärfen.

Ein weiterer Eintrag von Niederschlagswasser kann aufgrund der in den Hang zum Teil tief eingeschnittenen Gebäude erfolgen, weil bei der Erstellung der Baugruben nicht unerhebliche Bodenüberdeckungen entfernt werden und vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser entlang der Baukörper über die in der Regel aus Kies bestehenden Baugrubenhinterfüllungen in den Untergrund einsickern können.

In der Regel werden solche Sickerwässer mittels Drainage abgeleitet. Die Einleitung in das Kanalsystem ist aber als problematisch zu sehen, weil die in den Sickerwässern mitgeführten Schmutz- und Mineralienfrachten bei Sauerstoffzutritt in der Kanalisation zu Verockerungen führen. Die monetären Absichten der Stadtwerke bezüglich einer Einleitgebühr bleiben dabei zunächst unberücksichtigt.

Die gemäß Gutachten unter Abschnitt 6.2 getroffenen Aussagen lassen jedoch insgesamt gerade auf Grund des Schichtenpakets 4 in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Standsicherheitsdefizite des Baugrunds zumindest nicht ausschließen.

Der im Bebauungsplan unter Punkt 6 der „Festsetzung zur Grünordnung“ zum Thema Versickerung gemachten Aussagen kann damit nicht gefolgt werden. Es ist eher davon auszugehen, dass eine Schachtversickerung die einzige Möglichkeit für eine Niederschlagswasserversickerung im dortigen Bereich darstellt, wenn diese das Schichtpaket 4 durchteuft. Nachdem jedoch die Mächtigkeit dieses Schichtenpakets nicht bekannt ist, kann die Kostenentwicklung für eine solche Versickerungsart nicht abgeschätzt werden; es ist eher davon auszugehen, dass eine Versickerung in Verbindung mit der speziellen örtlichen Situation und den damit verbundenen technischen Aufwand wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Nachdem die städtische Kanalisation sowohl am Felix-Meindl-Weg als auch an der Pfarrfeldstraße mit einem Trennsystem ausgestattet ist, sollte die Möglichkeit geprüft werden, die Niederschlagswasserbeseitigung über den jeweiligen Regenwasserkanal zu realisieren. Als dringend erforderlich anzusehen ist jedoch, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal über eine Drosseleinrichtung realisiert wird.

Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang jedoch, die Zulässigkeit der zusätzlichen Einleitung von Niederschlagswasser in den Roßbach. Sollte die Versickerung des Niederschlagswassers weiter verfolgt werden, sind weitere Untersuchungen des Untergrundes dringend anzuraten.

– mit E-Mail vom 22.05.2019

### **Stellungnahme Klimaschutz und –anpassung:**

Die Bauleitplanung hat, bedingt durch ihre langfristige Wirkung, unmittelbare Bedeutung für einen umfassenden Klimaschutz. Zudem bestimmen sämtliche Merkmale der Bebauung, wie Höhe, Dichte oder Begrünung, auch die Anpassungsfähigkeit der neuen Struktur an den Klimawandel. Leitlinien einer klimaangepassten Bebauung sind eine maximale Durchgrünung, eine minimale Versiegelung und eine Wahrung der Durchlüftungsschneisen. Nur so kann der Überhitzung der unmittelbaren sowie auch der großräumigen Umgebung vorgebeugt und entgegen gewirkt werden.

Aus Sicht des Klimaschutzes ist die geplante fingerartige Durchgrünung gegenüber dem Erhalt eines einzelnen, breiteren Grünzuges definitiv zu bevorzugen, insbesondere im Hinblick auf das Potential zur Verschattung und Durchlüftung. Trotzdem ist die geplante Bebauung am Felix-Meindl-Weg hinsichtlich der zu Beginn genannten Aspekte eindeutig zu dicht.

Auf Flurnummer 224 wäre durch eine Reduktion der geplanten fünf dreigeschossigen Baukörper auf nur drei Baukörper eine deutlich bessere Durchgrünung und Durchlüftung zu erreichen. Zudem könnte so ein wesentlich breiterer Grünstreifen rund um den im FNP gekennzeichneten Grünzug erhalten werden. Auch würde die Entschlackung der Bebauung eine Pflanzung von Bäumen größerer Wuchsklassen ermöglichen, wo bisher nur die kleinsten Wuchsklassen festgesetzt sind. Entsprechend dem am 21.09.2018 im Plenum vorgestellten „Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“ (Zentrum Stadtnatur und Klimawandel, TU München), dessen Berücksichtigung vom Plenum beschlossen wurde, haben groß-kronige Bäume durch die von ihnen ausgehende Verschattung den größten Einfluss auf das urbane Mikroklima. Bei allen Pflanzungen sollte insbesondere auf die Auswahl klimaangepasster Arten entsprechend der Artenliste des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung geachtet werden.

Zwar ist eine für durchschnittliche Begrünung ausreichende Überdeckung der geplanten Tiefgaragen festgesetzt. Die Möglichkeiten zur Begrünung lassen sich, hinsichtlich Größe und Umfang und damit hinsichtlich ihrer Klimawirksamkeit, aber nicht mit denen auf nicht unterbauten Flächen vergleichen.

Entsprechend der obenstehenden Erläuterungen ist dem derzeitigen Entwurf aus Sicht des Klimaschutzmanagements nicht zuzustimmen. Eine Reduzierung der Anzahl an Baukörpern ist für eine klimaangepasste Planung unumgänglich. Um den Anforderungen einer ganzheitlich nachhaltigen Stadtplanung zu entsprechen, bei welcher der dringende Bedarf an Wohnraum von zentraler Bedeutung ist, könnten die nach Reduzierung verbleibenden Baukörper gegebenenfalls um ein Geschoss erweitert werden.

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme Wasserrecht:

Die Formulierung in der Begründung entfällt. Es erfolgt eine Aktualisierung gemäß der inzwischen vorliegenden weiterführenden Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.10.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet.

Zur Stellungnahme Immissionsschutz:

1. Verkehr

Ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Möhler + Partner liegt seit Oktober 2019 vor. Die Vorgaben zu Schallschutzmaßnahmen an Fassaden / Grundrissorientierung und zur Berücksichtigung des Verkehrslärms am Felix-Meindl-Weg in Hinblick auf die Außenwohnbereiche und die Kindertagesstätte sowie der Vorgabe der Einhausung und schallabsorbierenden Auskleidung der Tiefgaragenabfahrten werden in die Festsetzungen eingearbeitet.

2. Tiefgarage

Die Anordnung der Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragen sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Baufenster sind ausreichend groß dimensioniert. Die Abstände zur jeweiligen Nachbarbaugrenze in jedem Fall über 2,50 m entfernt.

Von einer Ausführung der Tiefgarage nach Stand der Technik kann ausgegangen werden. Die grundsätzliche Vorgabe der Einhausung und schallabsorbierenden Auskleidung der Tiefgaragenabfahrten wird festgesetzt. Die genaue Ausführung ist in der Hochbauplanung nachzuweisen und kann ebenfalls nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

3. Containerstandort

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des Kindergartens verlegt und wird dort in Abstimmung mit der Stadt Landshut in einer für die Nachbarbebauung verträglichen Art und Weise errichtet. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

4. Wärmepumpen

Unter Punkt 6 Festsetzungen durch Text wird folgendes ergänzt:

„Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden.

Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)“

5. Funkfeld/TV Umsetzer

Auf Anfrage bei der Bundesnetzagentur vom 08.05.2019 ging am 11.11.2019 folgende Antwort ein: *„Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Die o.g. Planung sieht keine Bauhöhen von über 20 m vor. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe sind daher nicht erforderlich. Da die Belange des Richtfunks durch die Planung nicht berührt werden, erfolgt [von Seiten der Bundesnetzagentur] keine weitere Bewertung.“*

Die Gebäude im Planungsgebiet werden mit maximal 4 Geschossen festgesetzt, bleiben daher deutlich unter der 20m-Bauhöhe.

Zur Stellungnahme Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

Das Thema Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 6 behandelt.

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.10.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen. Es sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:

1. Retentionsvolumen:

- mind. 15 ltr./m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche,

2. Ablaufdrosselung:

- für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhausparzelle:  
1 l/sec. und
- für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern:  
zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

Zu Stellungnahme Klimaschutz- und anpassung:

Die Stadt Landshut würdigt die Belange des Klimaschutzes, insbesondere die Anpassungen an den Klimawandel bei der Bebauung, eine großzügig dimensionierte Durchgrünung, eine Minimierung versiegelter Flächen und eine Wahrung der Durchlüftungsschneisen entsprechend dem am 21.09.2018 im Plenum vorgestellten „Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“ (Zentrum Stadtnatur und Klimawandel, TU München). Gleichwohl hält die Stadt Landshut am städtebaulichen Konzept der bisherigen Planung fest. Hierbei stützt sie sich auf folgende Begründung:

Zum Planstand Entwurf wird die Zeilenbebauung südlich des Felix Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäude reduziert. Somit ist eine erhöhte Durchlässigkeit zwischen den Gebäudekörpern gegeben und es kann eine erhöhte Anzahl von Großbäumen zur Pflanzung vorgesehen werden. Hierbei werden klimaangepasste Arten vorgegeben.

Die fingerartige Durchgrünung zwischen den Baukörpern mit entsprechenden Festsetzungen zur Beschaffenheit und Pflege (artenreiche Blumenwiesen, extensive Nutzung) sowie die großen Freiflächen im Süden des Geltungsbereichs und im Osten des Kindergartens bieten in hohem Maße und im Vergleich zu anderen Baugebieten ungewöhnlich große Flächen für Insekten an, die im Gegensatz zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünland einen höheren ökologischen Wert darstellen.

Auch die Verwendung heimischer Pflanzen, die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf).

Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

**Entsprechend dem Billigungsbeschluss vom 13.12.2019 wurden zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Ergänzungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß den Ausführungen des Schallgutachters zum Thema Verkehrs- und Anlagenlärm vorgenommen.**

**Die Ausführungen des Schallgutachters wurden dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz mit der Bitte um Prüfung vorgelegt. Folgende Stellungnahme ist in den Bericht-Nr. 700-6048-2 eingearbeitet worden. Der ergänzte Bericht liegt nun im Rahmen der Beteiligung aus.**

Dem Fachbereich Umweltschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung der Möhler und Partner Ingenieure (Bericht-Nr. 700-6048-2 vom 03.12.2019) zum Bebauungsplan 08-70 vorgelegt.

In dieser vorgelegten schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmemissionen ausgehend vom Verkehr und dem geplanten Containerstandplatz ermittelt und beurteilt.

Aufgrund der Nähe der Plangebäude zum angrenzenden Felix-Meindl-Weg treten Verkehrslärmpegel von bis zu 61/52 dB(A) Tag/Nacht im Plangebiet auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden an den lärmzugewandten Fassaden überschritten. Laut DIN 18005 ist jedoch bereits ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts bei teilweise geöffneten Fenster kein gesunder Schlaf mehr möglich. Von daher wird aus Sicht des Immissionsschutzes dringend empfohlen, fensterunabhängige Belüftungen bereits ab nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von 45 dB(A) vorzusehen.

In der schalltechnischen Untersuchung ist aufgeführt, dass die Geräuschemissionen von der Nutzung der Altglascontainer sowie deren Begleitgeräusche anhand einiger Rechtsprechungen als „sozialadäquat“ zu betrachten sind und somit von den Anwohnern hingenommen werden müssen.

Dieser Ausführung kann aus Sicht des Immissionsschutzes nicht gänzlich zugestimmt werden. In den genannten Rechtsprechungen bestehen die Wohnbebauungen schon und die Altglascontainer kommen nachträglich hinzu. In diesem Fall handelt es sich allerdings um eine Bauleitplanung, sodass im Vorhinein die Vorsorge getroffen werden muss, das schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und die nach dem Stand der Technik unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung von Containerstandplätzen auf ausreichende Abstände zu Wohnbebauungen zu achten und die Empfehlung des Umweltbundesamtes heranzuziehen. Diese Empfehlung besagt, dass ein Mindestabstand von 50 m zur Wohnbebauung vorzusehen ist. Wenn ein Mindestabstand von 50 m nicht eingehalten werden kann, dann sollte zumindest, laut dem Landesamt für Umwelt (LfU) in allgemeinen Wohngebieten (WA), ein Mindestabstand von 20 m von einer Wertstoffinsel zur nächsten Wohnbebauung gewährleistet werden. In diesem Fall beträgt der Mindestabstand des geplanten Containerstandplatzes zu den nächstgelegenen geplanten Wohnbebauungen ca. 24 m.

Liegt der Mindestabstand eines Containerstandplatzes zur nächsten Wohnbebauung zwischen dem Bereich von 20 m bis 50 m, so müssen dementsprechend Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Diese Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wurde unter anderem auch in den Prognoseberechnungen der schalltechnischen Untersuchung bestätigt. In der uns vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist ersichtlich, dass in bestimmten Bereichen die Immissionsrichtwerte und die Spitzenpegel nach TA-Lärm überschritten werden, sodass hier bestimmte Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Da die Annahmen in der Prognoseberechnung der schalltechnischen Untersuchung einen „worst-case“-Fall darstellen, die Spitzenpegel nur bei einer Containerentleerung überschritten werden und der Mindestabstand von 20 m zu den geplanten Wohnbebauungen eingehalten wird, kann aus Sicht des Immissionsschutzes hier ein Kompromiss getroffen werden. Es kann vom Bauamt/Planungsamt wie folgt abgewogen werden:

An den Fassaden, an denen es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm kommt, dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 vorhanden sein. Ausgenommen sind nicht offenbaren Fenster in schutzbedürftigen Räumen, sodass keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm entstehen. Oder alternativ dazu, können ausnahmsweise an denselben Fassadenteilen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen installiert werden (siehe Nr. 6.2).

Im Falle der Kindertagesstätte ist in diesem Fall noch nicht klar, welcher Abstand zum Containerstandplatz eingehalten wird.



Auch wenn entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscentwicklungen von Parkplätzen und Tiefgaragen an Wohnanlagen zu den üblichen Alltagerscheinungen gehören, sollten aus Sicht des Immissionsschutzes Maßnahmen zum Schutz vor, bzw. zur Reduzierung der ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen geprüft und berücksichtigt werden.

Es ist anzumerken, dass laut der schalltechnischen Untersuchung unmittelbar oberhalb und seitlich der Tiefgaragenrampe zusätzlich im Nachtzeitraum Überschreitungen nach TA-Lärm prognostiziert wurden.

Aufgrund unzureichender Informationen, wird von einer natürlichen Lüftung der Tiefgarage ausgegangen.

Es ist empfehlenswert, die Parkplätze direkt vor dem Containerstandplatz (während der Einwurfzeiten) als Kurzparkzone zum "Be- und Entladen" auszuweisen.

**Nachfolgende Änderungen bzw. Ergänzungen sollten in die Festsetzungen durch Text unter Punkt 6. Immissionsschutz im Bebauungsplan übernommen werden:**

Nr. 6.1:

- An den mit Planzeichen 9.4 gekennzeichneten Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/45 dB(A) tags/nachts sind schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LA<sub>Feq</sub> von 20 dB(A) nicht überschreiten. Auch bei vollständig geschlossenen Fenstern muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl gegeben sein. Das Schalldämmmaß der Fassade darf sich durch die Belüftungseinrichtungen nicht verschlechtern.

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz – Verkehrslärm (Punkt 9.4) wie nachfolgend ändern:



(Anmerkung: an den südlich des Felix-Meindl-Wegs geplanten Wohnbebauungen müssen die westlichen und östlichen Fassaden sowie die westliche und Teil der nördlichen Fassade des

geplanten sechsten Baukörper ebenfalls mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. → gelber Bereich in Anlage 4.6 der schalltechnischen Untersuchung)

#### 6.2:

- An den mit Planzeichen 9.5 gekennzeichneten Gebäudeseiten sind zum Schutz gegen Anlagenlärm keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig. Ausgenommen sind nicht öffnenbare Fenster schutzbedürftiger Räume, so dass an den Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm entstehen. Alternativ können an diesen Fassaden die schutzbedürftigen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung ausgestattet werden.

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz – Verkehrslärm (Punkt 9.5) wie nachfolgend ändern:



(Anmerkung: am vierten geplanten Baukörper (südlich vom Felix-Meindl-Weg) muss die westliche Fassade verlängert werden. Entweder keine Fenster von schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109, keine öffnenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume oder diese schutzbedürftigen Räume ebenfalls mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausstatten → oranger und roter Bereich in Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung)

#### 6.3:

- Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens  $\alpha=0,7$  bei 500Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierendem bewertetem Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w'=25$  dB auszuführen.
- Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe kommt.  
Ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten werden und nachgewiesen werden.  
Hinweis: Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen – wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze – entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu den schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.
- Die Schallabstrahlung der Tiefgaragenabluftgeräte muss im Zuge der Bauausführung so positioniert und dimensioniert werden (bspw. durch Schalldämpfer), dass die Ablufteinrichtungen die Gesamt-Geräuschsituation der Tiefgarage nicht weiterverschärft.
- Regenrinnen im Bereich der Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Bei der Überfahrt dürfen keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben.
- Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.
- Bis zu einem Abstand von 10 m zum geometrischen Mittelpunkt der Durchfahrt der Tiefgarage ist für ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Verbindung mit einer mechanischen Belüftungsmöglichkeit für Schlaf- und Kinderzimmer zu sorgen.  
(Anmerkung: Diese Forderung der schallgedämmten Lüftungseinrichtung deckt sich auch mit der alternativen Forderung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Nr. 6.2)

#### 6.5:

- Zum Schutz der Kindertagesstätte gegen Anlagenlärm sind an den Gebäudefassaden mit Überschreitungen von 55 dB(A) tags keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 anzuordnen. Für den Fall, dass ein Mindestabstand von 20 m zwischen Containerstandplatz und der Kindertagesstättenfassade eingehalten ist, kann ausnahmsweise dem Einbau von offenbaren Fenstern in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zugestimmt werden.

#### 6.6:

- Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/Loggien, usw.) ist an den mit Planzeichen 9.9 gekennzeichneten Gebäudefassaden nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz – Außenwohnbereiche (Punkt 9.9) wie nachfolgend ergänzen:



*(Anmerkung: mit Planzeichen A gekennzeichneten Fassaden in der schalltechnischen Untersuchung sowie die nach Punkt 9.4 gekennzeichneten Fassaden im vorliegenden Bebauungsplan)*

#### 6.7:

- Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w}$  sind zu ermitteln und zu gewährleisten.  
Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße  $R_{w,P}$  der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w}$ .

Fachbereich Umweltschutz,  
10.12.2019, Bukenberger-Woclaw