
Projekt:

Landshut
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 00-19/2
„Östlich Wittstraße“

Stadt
Regierungsbezirk

Landshut
Niederbayern

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach Anlage 3 UVPG

Auftraggeber / Bauherr:

Stadt Landshut
Vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Thomas Haslinger
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Wira Faryma, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

22510-x-UVPG-vorpruefung-260625.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen	4
1.1	Anlass und rechtliche Grundlagen	4
1.2	Inhalte und Kriterien der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls	4
1.3	Daten und Informationsgrundlagen	4
1.4	Räumliche Abgrenzung und Verfahrensablauf	5
2	Merkmale des Vorhabens	5
2.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	5
2.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben	7
2.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
2.3.1	Wasser	7
2.3.2	Boden und Fläche	7
2.3.3	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
2.4	Abfallerzeugung	8
2.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	8
2.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	9
2.6.1	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	9
2.6.2	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen mit Blick auf den Klimawandel	9
2.6.3	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen mit Blick auf Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle gemäß Störfall-Verordnung	10
2.7	Risiken für die menschliche Gesundheit	10
3	Standort des Vorhabens	10
3.1	Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)	10
3.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	11
3.2.1	Wasser	11
3.2.2	Boden und Fläche	12
3.2.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft:	13
3.3	Schutzkriterien (Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes)	14
3.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	14

3.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	14
3.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	14
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	14
3.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	14
4	Ermittlung möglicher erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 3 Nr. 3 UVPG (Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen)	15
4.1	Auswirkungen	15
4.2	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern und die biologische Vielfalt	17
4.3	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	17
4.4	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	17
4.5	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	17
4.6	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	18
4.7	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	18
4.8	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	18
4.9	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	19
4.9.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
4.9.2	Schutzgut Boden und Fläche	19
4.9.3	Schutzgut Klima und Luft	19
4.9.4	Schutzgut Landschaft	19
5	Zusammenfassende Beurteilung	19

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und rechtliche Grundlagen

Der Bausenat der Stadt Landshut hat am 09.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00-19/2: „Östlich Wittstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) darf der Bebauungsplan „nur dann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen, und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder.....“

„...Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“

Die Überprüfung dieser Sachverhalte erfolgt in der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) regelt die Liste der Anlage 1 („UVP-pflichtige Vorhaben“), wann eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist.

Gemäß Punkt 18.6.2 der Liste ist für den

„Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m².“

eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Laut Punkt 18.8 gilt dies auch für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird:

„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.“

Für den Bebauungsplan Nr. 00-19/2 ist nach § 3c Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) obligatorisch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) durchzuführen, weil die geplante Geschossfläche des großflächigen Einzelhandels mit max. ca. 2.500 m² (Verkaufsfläche ca. 1.500 m²) bereits den unteren Schwellenwert übertrifft.

Das Vorhaben ist ein Neuvorhaben gemäß § 3c Sätze 1-4 UVPG, kumulierende Vorhaben gemäß § 3c Satz 5 in Verbindung mit § 3b Abs. 2 Sätze 1 und 2 UVPG liegen nicht vor.

1.2 Inhalte und Kriterien der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

In der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen wären und die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge hätten.

Dabei hat die Prüfung anhand der in Anlage 3 zum UVPG beispielhaft aufgeführten Kriterien zu erfolgen, welche

- die Merkmale des Vorhabens,
- den Standort
- und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen,

und danach eine Abschätzung der Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter gemäß UVPG vorzunehmen. Somit gibt die Anlage 3 zum UVPG die Arbeitsschritte bzw. die Inhaltsangabe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vor.

1.3 Daten und Informationsgrundlagen

Verwendete Gutachten, Programme, Pläne:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 Landshut
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Landshut, Bayer. Landesamt für Umweltschutz
- Bayern Atlas/ Planen und Bauen: Regionalplanung, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- BayernAtlas/ Planen und Bauen: Denkmaldaten, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Umwelt: Geologie/Boden, Daten: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Umwelt: Natur, Daten: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Naturgefahren: Hochwasser, Daten: Bayer Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- UmweltAtlas Bayern, Themenbereich: Naturgefahren, Boden, Geologie, Natur; Bayer. Landesamt für Umwelt
- Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP), 1998
- BayernAtlas Denkmal mit Liste der Bodendenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Kartenausschnitt des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, Stadt Landshut
- Geologische Übersichtskarte von Bayern, 1:200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Stadtklimaanalyse Stadt Landshut, Planungshinweiskarte, Geo-Net, Hannover, Februar 2023
- Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement, Dr. Blasy, Dr. Overland, 23.07.2021
- Geotechnischer Bericht, IMH GmbH, Hengersberg, Projekt Nr. 25221735 mit Datum 30.09.2025
- Bestandsvermessung Ing. Büro Udo Karp, Buch am Erlbach, Juli 2025

1.4 Räumliche Abgrenzung und Verfahrensablauf

Die eigentliche räumliche Abgrenzung der Allgemeinen Vorprüfung umfasst Teilflächen der Flurnummern 70 und 70/3 der Gemarkung Landshut (096617) und darüber hinaus die angrenzenden öffentlichen Flächen der Wittstraße sowie kleinteilige westliche Randflächen der Volkshochschule. Hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter, v.a. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Klima, wird der Untersuchungsbereich entsprechend der Gegebenheiten erweitert.

Folgender Verfahrensablauf bzw. Fragestellungen der Vorprüfung des Einzelfalls sind zu prüfen:

- Darstellung der umweltrelevanten Merkmale des geplanten Vorhabens gemäß Anlage 3 Nr. 1 UVPG.
- Welche Standortmerkmale gemäß Anlage 3 Nr. 2 UVPG eines Gebietes werden durch das Vorhaben möglicherweise betroffen?
- Abschätzung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der o.g. ermittelten bzw. bekannten qualitativen und quantitativen Sachverhalte anhand der Kriterien der Anlage 3 Ziffer 3 UVPG. Können erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen?

2 **Merkmale des Vorhabens**

2.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens

Größen- und Flächenmerkmale, Art, Anzahl und Leistung der Bauwerke

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Errichtung eines Ersatzbaus für ein bestehendes Parkhaus an der Wittstraße. An dessen Stelle soll ein neues Parkhaus mit mehreren Ebenen entstehen, in dem im südlichen Teil zudem ein Supermarkt untergebracht ist, welcher sich über 2 Geschosse erstreckt. Der nördliche Gebäudeteil wird voraussichtlich mit einem offenen Freideck als oberste Ebene ausgeführt, auf dem südlichen Gebäudeteil wird ein Dach mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen auf etwa 2.240m² errichtet.

Das Gebäude ist an der Mittellinie versetzt geplant, so dass sich zur Wittstraße inklusive eines Untergeschosses (Parkebene) 4 Ebenen mit einer Wandhöhe von ca. 8,00 – 10,00m ergeben, zur Altstadt hin entstehen ebenfalls 4 Ebenen mit einer voraussichtlichen Wandhöhe von ca. 9,50 – 11,10 m.

Die Erschließung verbleibt im Wesentlichen wie bisher. Die Anlieferung für den Markt erfolgt an der südlichen Stirnseite, infolge dessen wird die bestehende schmale Grünfläche entfallen, der vorhandene Baum muss gerodet werden.

Die Schleppkurve für den LKW-Anlieferverkehr bedingt zudem eine Änderung der Ein- und Ausfahrtsskurve und der südöstlichen Stellplätze im rückwärtigen Teil des Bäckereicafes. Durch das

geplante Bauvorhaben wird eine neue Lichtsignalanlage erforderlich, um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

Zwischen den beiden Gebäudeteilen (Nord/Süd) ermöglicht eine geplante Fußgängerpassage die Querung in Ost-Westrichtung, eine weitere Fußgängerpassage ist an der Nordseite des Bauvorhabens geplant. Am Durchgang in Richtung Altstadt werden zudem überdachte Fahrradabstellplätze geschaffen. Auch wenn für das geplante Bauvorhaben selbst keine zusätzliche Trafostation erforderlich ist, wird gleichzeitig mit der Planung zur Sicherstellung der Ladeinfrastruktur des östlich benachbarten Quartiers ein Standort für die Trafostation zwischen der Wittstraße und dem Parkplatz westlich der Wittstraße vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 11.200 m².

Das geplante Gebäude umfasst im Wesentlichen die Grundfläche des vorhandenen Parkhauses (ca. 4.200 m²), allerdings ist es nach Süden hin um wenige Meter länger, so dass die dort vorhandene Grünfläche von ca. 115 m² überbaut wird. Insgesamt sollen 504 Stellplätze realisiert werden. Der geplante Supermarkt wird voraussichtlich neben Lager- Vorbereitungs-, Personal und, Technik räume über eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² verfügen.

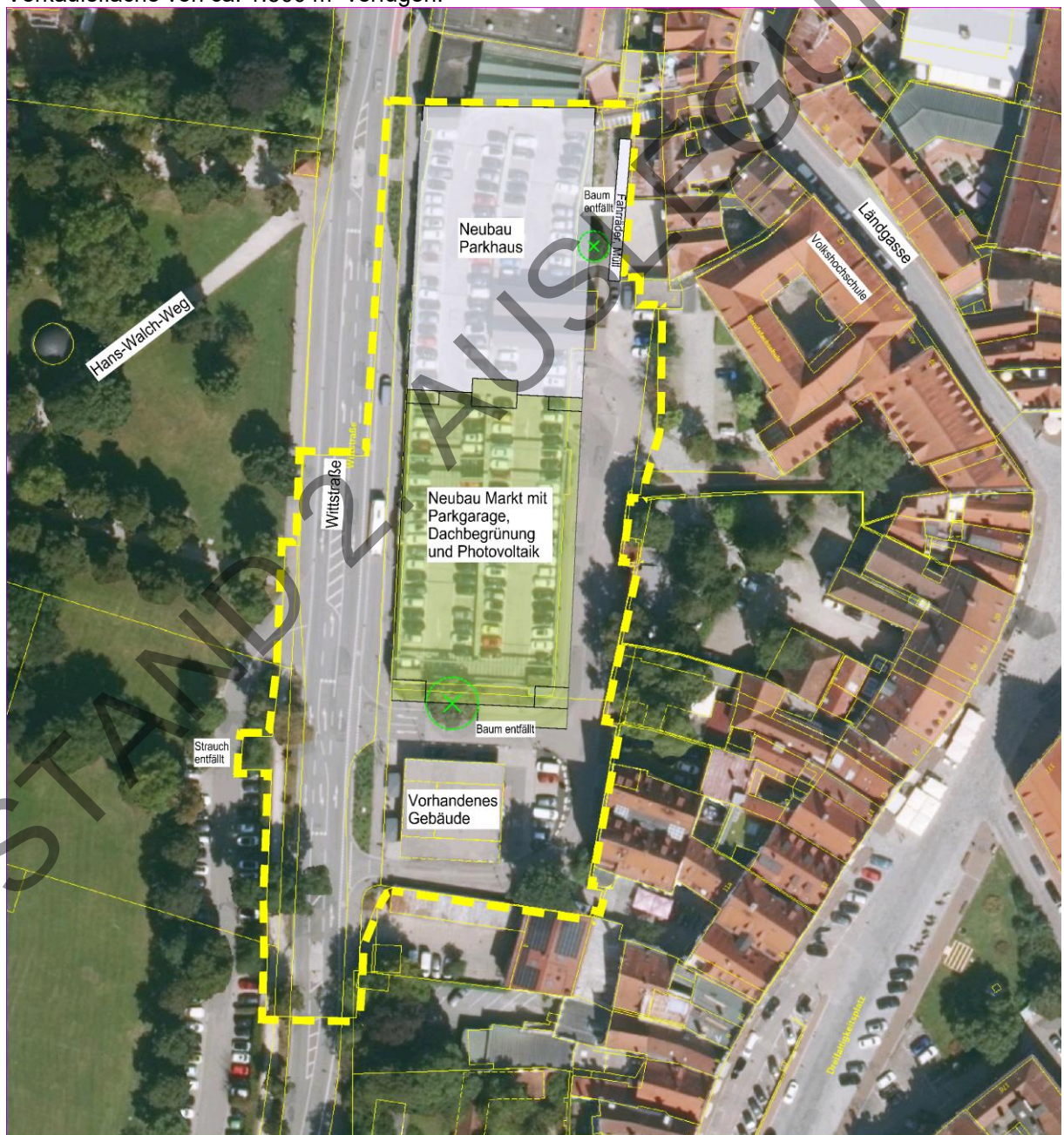


Abb. 1 Übersichtsplan, Geltungsbereich gelb gestrichelt, unmaßstäblich; Kartengrundlage: Luftbild des BayernAtlas 2025, Copyright: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics, Aufrufdatum 14.07.2025

Mit dem Vorhaben verbundenes Verkehrsaufkommen während der Bau- und Betriebsphase

Während der Bauphase ist mit dem zeitlich begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Nach Inbetriebnahme des Parkhauses und Eröffnung des Supermarktes ist gegenüber der derzeitigen Bestandsituation mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen aufgrund des Supermarktes zu rechnen. Die geplante Lichtsignalanlage sorgt für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Um die Verkehrsgeräuschbelastung zu bewerten, wird ein Verkehrsgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und entsprechende Ergebnisse im Bebauungsplan umgesetzt.

2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben

Ein Zusammenwirken mit weiteren bestehenden oder zugelassenen Vorhaben ist nicht gegeben.

2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.3.1 Wasser

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden und werden von der Planung auch nicht tangiert.

Grund-, Hang- und Schichtwasser

Laut Aussagen des geotechnischen Gutachtens wird Grundwasser durch das geplante Vorhaben bei den Abrissarbeiten, dem Bau des Kellergeschosses und dem Einbau einer Regenwasserzisterne tangiert. Auswirkungen auf Tiefengrundwasser können ausgeschlossen werden.

Die Fassung und Entsorgung von ggf. anfallendem Schicht-/ Hangwasser sowie von Niederschlags- und Oberflächenwasser im Sinne einer Bauwasserhaltung wird ggf. erforderlich.

Art und Menge des Wasserverbrauchs

Der Wasserverbrauch des Lebensmittelmarktes beschränkt sich v.a. zur Reinigung, zum Betrieb von Sanitäranlagen und evtl. für Kühlräume. Wasser zu Produktionszwecken oder für den Betrieb des Parkhauses wird mit Ausnahme für Sanitäranlagen nicht benötigt.

2.3.2 Boden und Fläche

Vergleich Versiegelung Bestandsituation – Planung

Derzeit beträgt der Versiegelungsgrad des Planungsgebiets ca. 95,9 %, ist also bis auf wenige sehr kleine Grünflächen vollständig versiegelt.

Die bestehenden Grünflächen am Bestandsparkhaus werden durch den Neubau des Gebäudes versiegelt. An anderer Stelle jedoch werden Kiesflächen zu Grünflächen umgewandelt, um den Grünflächenanteil zu erhalten bzw. zu verbessern. So können die Grünflächen um 50 m² erhöht und die Versiegelung um 0,4% auf 95,5% verringert werden.

Zudem soll das südliche Dach des Parkhauses auf ca. 2.240m² begrünt werden.

Art, Umfang und Volumen von Bodenabtrag/-auftrag, Reliefveränderungen, Abgrabungen, Dammschüttungen

Die Errichtung des Parkhauses bedeutet prinzipiell keine Reliefveränderung des bestehenden Geländes. Trotz eines bestehenden Untergeschosses werden im Zuge der Bauarbeiten geringfügig zusätzliche Abgrabungen und Aushub für das Untergeschoss erforderlich werden. Dies wird jedoch nur zu einer geringen Menge Aushubmaterial führen.

Es ist überschlägig insgesamt mit einem Netto-Bodenabtrag von ca. 960 m³ zu rechnen, welche abgefahren werden müssen.

Bodenschutzmaßnahmen:

Grundsätzlich ist Oberboden (im Gesetzestext Mutterboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Da die Maßnahme sich auf bereits überbaute Flächen erstreckt, fällt hier kein Oberboden an. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731.

Die geringe Menge an Oberboden, die durch die Beseitigung der bestehenden ca. 170 m² großen Grünflächen entsteht wird auf die im Geltungsbereich neu zu erstellenden Grünflächen aufgebracht. Ein Konzept für das überschüssig anfallende Bodenmaterial bzw. die Durchführung einer bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 ist hier nicht veranlasst.

2.3.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung des Ausgangszustands

Der Geltungsbereich umfasst private Flächen, welche mit Ausnahme einer kleinen ca. 100 m² großen Grünfläche fast vollständig durch Gebäude, Straßen und Gehwege versiegelt ist. In den öffentlichen Flächen entlang der Wittstraße bestehen 380 m² Straßenbegleitgrün mit insgesamt 6 Bäumen. Um den Parkplatz an der Ringelstecherwiese besteht außerdem eine Strauchhecke, deren kleiner Teil im westlichen Geltungsbereich liegt.

Auf den privaten Grünfläche im Geltungsbereich sind drei Bäume vorhanden. Zudem befinden sich am nordöstlichen Durchgang zwischen Parkhaus und Altstadt einige Gehölze, die ebenfalls entfernt werden müssen. Die bestehenden Fassadenflächen des Parkhauses sind zu ca. 40 % begrünt (im Osten ca. 75%, im Süden 0%, im Westen ca. 40%).

Planungskonzeption

Durch das Bauvorhaben muss ein privater Baum gerodet werden. Im öffentlichen Bereich ist eine Strauchfläche durch die geplante Trafoanlage betroffen.

Um den Rodungen entgegen zu wirken, werden mehrere Pflanzmaßnahmen mit klimatisch wirksamer Funktion (Feuchtigkeit, Staubbindung, CO₂ Bindung) festgesetzt. Im Einzelnen wird die Pflanzung von 5 standortgerechten Laubbäumen im Nord- und Südosten des Plangebiets, sowie Fassadenbegrünung am Neubau des Parkhauses mit mind. 15% bis 20% der Fassadenfläche festgelegt. Das südliche Dach des Parkhaus-Neubaus wird extensiv begrünt, auch unter den geplanten Photovoltaikmodulen.

Während der Bauzeit sind zudem die zu erhaltenden Bestandsbäume durch ortsfeste Bauzäune zu schützen und zu sichern.

Zum Schutzgut Landschaftsbild lässt sich festhalten, dass eine hohe Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung der Gebäude nicht gegeben ist bzw. sich nicht über den Bestand hinaus vergrößert. Jedoch erhöht sich der Baukörper des Parkhauses gestaffelt zur Altstadt und nach Süden hin um etwa 1,50 bis 5,60m, wodurch der Blick zur Burg aus der Wittstraße eingeschränkt wird. Der Blick zur Burg bleibt jedoch von den Grünanlagen an der Isar aus erhalten.

2.4 Abfallerzeugung

Bauphase:

Abfälle ergeben sich zunächst aus dem Rückbau und Abbruch des bestehenden Gebäudes, einer Regenwasserrückhaltezysterne im Zufahrtsbereich und der anzupassenden Zufahrten, die je nach Klassifikation abfalltechnisch einwandfrei zu entsorgen sind.

Weitere Abfälle entstehen durch Erdarbeiten und Aushub für Fundamentierungen der Neubauten. Aus der Einschätzung des Geotechnischen Gutachtens und der Stellungnahme des WWA Landshut sind wohl keine Altlasten zu erwarten, so dass i.d.R. die anfallenden überschüssigen Bodenmassen nicht abfalltechnisch zu behandeln wären.

Insgesamt müssen demnach ca. 3.300 m³ Bodenaushubmaterial abgefahren werden.

Betriebsphase:

Abfälle im üblichen Sinn sind durch die Parkhausnutzung nicht zu erwarten.

Der Betreiber des Supermarktes wird gemäß städtischer Satzung die Abfallentsorgung (Restmüll, Bio-Abfälle, Altpapier) durchführen.

Problemabfall entsteht durch das Vorhaben nicht.

2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Relevante oder bedenkliche Emissionen hinsichtlich der Aspekte Licht, Wärme, Gerüchen, Luftschadstoffen, Erschütterungen und elektromagnetischer Strahlung sind durch die geplante Flächennutzungen nicht zu erwarten.

Da die Planung weitgehend dem Bestand entspricht, wird keine Verschlechterung der genannten Punkte erwartet. Eine geringe Verkehrszunahme durch die Aufnahme eines Supermarktes in das Parkhaus ist möglich. Die möglichen Emissionen zu Lärm und Geräuschen werden in einem schalltechnischen Gutachten eingehend analysiert und ggf. Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans ist nur gegeben, wenn das schalltechnische Gutachten zu dem Schluss kommt, dass die Einhaltung der jeweiligen relevanten Immissionsrichtwerte sichergestellt ist, und somit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden und von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Es ist davon auszugehen, dass auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine schädlichen Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erwarten sind.

Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Vorhaben):

Für die vorgesehene Nutzung sind Immissionen hinsichtlich Lärm, Licht, Wärme, Gerüche, Luftschadstoffen und elektromagnetischer Strahlung unerheblich und auch nicht zu erwarten.

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen ist gewährleistet.

2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

2.6.1 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Risiko für Unfälle, durch das die menschliche Gesundheit oder Umwelt beeinträchtigt werden könnte, ist für die geplanten Nutzungen während der Bau- und Betriebsphase als nicht gegeben bzw. als sehr gering einzustufen.

Durch Unfälle etc. könnten z.B. Verunreinigungen von Boden und letztendlich von Grundwasser entstehen.

Die Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sind während der Bau- und Betriebsphase als nicht gegeben bzw. als sehr gering einzustufen:

- Lagerung, Umgang, Produktion und Nutzung oder Beförderung von gefährlichen Stoffen im Sinne des Chemikaliengesetzes, Gefahrstoffen der Gefahrstoffverordnung, wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes sind nicht vorgesehen.
- Erreichen oder Überschreiten der Mengenschwellen der Nr. 9 der Anlage der Vierten Bundes-Immissionsschutzverordnung sind nicht gegeben.
- Erreichen oder Überschreiten der Mengenschwellen landesrechtlicher Verordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht gegeben.

2.6.2 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen mit Blick auf den Klimawandel

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutkarte Luft und Klima:

Die Wärmeausgleichsfunktion im Plangebiet ist als „nicht vorhanden“ eingestuft. Kaltlufttransport- und Sammelwege sowie Frischlufttransportwege sind nicht betroffen. Die Inversionsgefährdung ist mit „hoch“ bewertet und eine Kaltluftgefährdung als „vorhanden“ klassifiziert.

Stadtklimaanalyse Stadt Landshut, Planungshinweiskarte, Februar 2023:

Stadtklimatische Handlungspriorität: 1 und 2, (eigentliches Planungsgebiet): Maßnahmen im Bestand anzustreben, bei Neubauten klimagerechte Gebäudekühlung prüfen, 3: optimierende Maßnahmen umsetzen, Geltungsbereich als Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsraum, keine Kaltluftleitbahn, keine Kaltluftabflussbahn betroffen, kein Kaltluftabfluss innerorts

Starkregengefährdung:

BayernAtlas\Umwelt und Naturgefahren\Potentielle Fließwege bei Starkregen:

Erhöhter Abfluss von Ländgasse / Berufsfachschule/ VHS in Richtung Süden und dann über Straße zwischen Parkhaus und Gebäude 2a über Wittstraße in Richtung Isar zu erwarten

Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement:

keine Betroffenheit laut Gefahrenermittlung, Gefahrenkarte Abb. 6.24 (Annaberg, Hofberg) erkennbar

Wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge treten zukünftig Starkregenereignisse bedingt durch den Klimawandel häufiger auf. Das Risiko von Schäden, die durch Starkregenereignisse ausgelöst werden, kann durch das Vorhaben minimiert werden. Der Keller des Parkhauses wird auf eine Weise ausgestaltet, dass bei Starkregen kurzfristig eingestautes Niederschlagswasser schadlos eingestaut werden kann.

2.6.3 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen mit Blick auf Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle gemäß Störfall-Verordnung

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, insbesondere mit Blick auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung sind nicht zu erwarten. Betriebsbereiche oder Stoffe nach Art und Menge, die den Vorschriften der Zwölften Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) unterliegen, sind nicht vorgesehen. Eine Nachbarschaft zu Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besteht nicht, so dass diesbezüglich keine baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen getroffen werden müssen.

2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Relevante oder bedenkliche Immissionen aus Umgebung oder Emissionen durch das Parkhaus selbst hinsichtlich der Aspekte Lärm, Licht, Wärme, Gerüche, Luftschadstoffen, Erschütterungen und elektromagnetischer Strahlung sind nicht zu erwarten. (Vgl. Ziffer 2.5 und 2.6).

Auch ist durch die Planung keine Luftaustauschbahn betroffen oder wird eingeschränkt. Risiken für die menschliche Gesundheit aufgrund der Planung bestehen nicht.

3 Standort des Vorhabens

3.1 Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)

Nutzungskriterien gemäß Nr. 2.1 der Anlage 3 UVPG	Nutzungskriterien gemäß Nr. 2.1 Prüfkatalog FGSV	Bestehende Nutzung des Gebietes (siehe auch Lageplan Bestand)
Flächen für Siedlung	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 ROG)	Keine vorhandene Wohnnutzung
	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.)	Lage im Westen der Altstadt mit benachbarter Volkshochschule in 15 bis 30 m Entfernung zur Zufahrt zum Parkhaus.
Flächen für Erholung	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung und Fremdenverkehr	Keine Flächen mit besonderer Bedeutung für Erholungsfunktion
Flächen für Entsorgung	Altlasten, Altablagerungen, Deponien	Keine Altlasten bekannt
Flächen für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei	Keine Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen, keine Fischereinutzung
Flächen für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	Besondere Sachgüter	Keine
	Sonstige nutzungsbezogene Kriterien	
Flächen für Verkehr	-	Die bestehenden Zufahrten zur Wittstraße (B15) werden erhalten. Künftig regelt die geplante Ampelanlage den Verkehrsfluss.
Flächen für Versorgung	-	Es sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen in der Wittstraße vorhanden. Zudem verläuft der Kanal der Stadt Landshut östlich des Parkhauses in nordöstlicher Richtung. Die geplante Trafostation sichert die künftige Ladeinfrastruktur der östlich angrenzenden Innenstadtbereiche.

Übergeordnete Planungsvorgaben	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind	Regionalplan: keine Aussagen FNP: Mischgebiet. Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet nach BauGB Der FNP soll nachträglich im Rahmen einer Berichtigung an die Planung (SO+ GE) angepasst werden.
--------------------------------	--	--

Nutzungskriterien aus räumlichen Planungsvorgaben und vorbereitender Bauleitplanung

Regionalplan Region Landshut (13)

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung, kein regionaler Grünzug oder keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Flächennutzungsplan Stadt Landshut

Im Untersuchungsbereich:

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO, Sanierungsgebiet nach BauGB, besonderes Städtebaurecht

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans löst einen Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung aus.

Angrenzende Flächennutzungen:

Westen: Wittstraße mit dahinter liegenden Grünflächen und Isar.

Norden, Osten, Süden: MI Mischgebiet mit denkmalgeschützten Altsiedelhäusern, Stadtmauerresten, Kaufhäusern, Ladengeschäften, Gastronomie und Kleingewerbe.

Landschaftsplan Stadt Landshut

Der Landschaftsplan beinhaltet über den o.g. Aussagen des Flächennutzungsplans hinaus Ziele und Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft. Im Geltungsbereich selbst sind ausschließlich Siedlungsflächen dargestellt sowie ein Bestandsbaum. Südöstlich angrenzend bestehen Biotopbäume die zum Teil auch Naturdenkmäler darstellen. Westlich der Wittstraße, außerhalb des Geltungsbereichs werden in den Grünflächen an der Isar weitere Bestandsbäume, Biotopbäume und Naturdenkmäler dargestellt. In beiden Bereichen erfolgt durch die Planung kein Eingriff in Gehölzstrukturen.

Über die genannten Grünflächen wird bis in den südlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Hochwassergefährdung als nachrichtliche Übernahme vom Wasserwirtschaftsamt dargestellt. Hier besteht ein HQextrem also ein Bereich in dem ein sehr seltenes Hochwasserereignis (alle 200 bis 1.000 Jahre) mit der 1,5-fachen Menge an anfallendem Wasser im Vergleich zu einem 100-jährlichen Hochwasserereignis vorkommen kann. Die Wittstraße wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

3.2.1 Wasser

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Wassers ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten außerdem folgende Aussagen:

Überschwemmungsgebiete

BayernAtlas\Umwelt und Naturgefahren\Hochwasser:

Keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenfläche HQ extrem im Süden und entlang Ostgrenze

Eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs ist für den Untersuchungsbereich nicht möglich.

Wasserschutzgebiete

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder eines Vorranggebiets für Wasserversorgung.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist die westlich ca. 120 bis 200m entfernt liegende Isar. Die Isar ist ein Gewässer erster Ordnung welches im UmweltAtlas im anliegenden Gewässerabschnitt als "vollständig verändert"

beschrieben wird. Das Grundwasser im Geltungsbereich liegt im Einflussbereich der Pegelstände der Isar. Es werden keine Auswirkungen durch die Planung auf die Isar erwartet.

Hang-, Schicht- und Grundwasser

UmweltAtlas\Geologie\Hydrogeologie\digitale Hydrogeologische Karte\Grundwassergleichen:

Der quartäre Grundwasserleiter, oberflächennah verbreitet, kann bei 389 mNN angenommen werden.

Geotechnischen Bericht von IMH GmbH vom 30.09.2025:

Im Zuge der Erkundungsbohrungen für den Geotechnischen Bericht wurde in der Bodenschicht 3, quartäre Kiese Grundwasser erkundet. Das Grundwasser wurde bei den unterschiedlichen Bohrungen auf unterschiedlichen Höhen angetroffen, nämlich auf 390,13 m ü NHN, 388,96 m ü NHN, 387,20 m ü NHN und 386,40 m ü NHN. In unmittelbarer Nähe liegt eine Grundwassermessstelle („Parkhaus L5“), welche den Mittleren Höchsten Grundwasserstand bei 389,31 m ü NHN angibt. Damit liegt teils gespanntes Grundwasser auf ca. 2,20m unter der geplanten FOK des Parkhaus-Neubaus bei 391,50 m ü NHN. Auswirkungen auf Tiefengrundwasser kann ausgeschlossen werden.

Laut Hydrogeologischer Karte wird der mittlere quartäre Grundwasserstand bei ca. 389 m ü NHN abgeschätzt. Das Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In Abhängigkeit des Wasserstandes der südwestlich verlaufenden Isar ist jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich hohen Grundwasserständen zudem ggf. mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern und ggf. Quellsutriten zu rechnen.

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutkarte Wasser:

keine Aussagen für Untersuchungsbereich, da Siedlungsfläche.

Aussagen zu Starkregengefährdung siehe Ziffer 2.6.2.

3.2.2 Boden und Fläche

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Bodens ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten folgende Aussagen:

Naturraum:

FIS natur (FIN-Web) \Vegetation, Naturräume \naturräumliche Gliederung:

Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Einheit (Meynen/Schmithüsen) 061 Unteres Isartal bzw. Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65, nach Ssymank)).

Geologische Grundlagen:

Bayern Atlas\Umwelt und Naturgefahren\Geologie/Boden\Digitale geologische Karte (1:25.000):

Das überplante Gebiet ist im Geltungsbereich überwiegend der geologischen Einheit „Jüngste Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 3)“ mit den Gesteinen Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmangel zuzuordnen.

Bayern Atlas\Umwelt und Naturgefahren\Geologie/Boden\Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern (1:25.000):

Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen

Baugrundhinweise: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Boden:

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region München, Schutzgutkarte Boden:

keine Aussagen für Untersuchungsbereich, da Siedlungsfläche.

BayernAtlas\Geologie, Boden\Übersichtsbodenkarte 1:25.000:

Bebaute Flächen mit einem Versiegelungsgrad > 70 %; bodenkundlich nicht differenziert.

BayernAtlas\Geologie, Boden\Bodenübersichtskarte 1:200.000:

Kalkpaternien aus Auenmangel über Auensand bis -kies.

Geotechnischer Bericht von IMH GmbH, Hengersberg, vom 30.09.2025:

Der bei den Felderkundungen angetroffene Untergrund kann nach den derzeitigen Erkenntnissen in folgende Bodenschichten eingeteilt werden. Bodenschicht 1a – gemischtkörnige Auffüllungen, Bodenschicht 1b – bindige Auffüllungen, Bodenschicht 2 – bindige Deckschicht und Bodenschicht 3 – quartäre Kiese.

Altlasten:

Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten mit Schreiben vom 11.07.2025:
Auf dem Flurstück 70/3 der Gemarkung Landshut, mit der Adresse Wittstraße 2a, 84036 Landshut, wurde von etwa 1975 bis 1986 eine Tankstelle betrieben. Das Tankstellengebäude blieb nach Betriebsauflösung erhalten und wurde zunächst in eine Autoverleihfirma, 2016 in eine Bäckerei umgebaut. Die zugehörigen Kraftstoff-, Altöl- und Heizöltanks sowie die Domschächte und Zapfsäuleninseln sind nach unseren Informationen stillgelegt, aber noch vorhanden. Im August 2009 führte das Ingenieurbüro BLASY + MADER GmbH im Auftrag des Wasserwirtschaftsamt Landshut eine Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück durch. Mit Ausnahme eines geringmächtigen mit Kohlenwasserstoffen leicht verunreinigten Bodenhorizonts am Bohrpunkt KRB 8 im Zapfsäulenbereich ergaben sich hinsichtlich des untersuchten Schadstoffspektrums keine Auffälligkeiten, so dass die Fläche aus dem Altlastenkataster nutzungsorientiert entlassen werden konnte.

Im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung (Gutachten des Ingenieurbüros IMH vom 30.09.2025) wurde eine abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt. Es wurde mit 20,5 µg/l eine erhöhte Eluat-Konzentration von Arsen in der Mischprobe zur Bodenschicht 1a analysiert. Es ist davon auszugehen, dass diese Arsen-Belastung geogen bedingt aus dem Kies stammt, wie es im Landshuter Raum häufiger der Fall ist. Auch der analysierte Massenanteil von Arsen liegt in diesem Bereich. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Kampfmittel:

Hinsichtlich der Kampfmittel liegen keine konkreten Erkenntnisse oder Gutachten vor.

Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten mit Schreiben vom 11.07.2025:
Hinsichtlich Kampfmittel wird darauf hingewiesen, dass es auch im Bereich der Altstadt und Neustadt einzelne Bombentreffer im April 1945 gegeben hat. Luftbilder von dieser Bombardierung am 29. April liegen der Stadt Landshut nicht vor. Des Weiteren sind Schäden am schräg gegenüberliegenden Bernlochnerkomplex durch Artilleriefeuer bekannt. Aufgrund dieser Erkenntnisse sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen (Hinweise im Bebauungsplan) zu treffen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahreneinforschung und einer evtl. vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer.

Natürliche Ertragsfähigkeit

landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

3.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft:

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Natur und Landschaft ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten außerdem folgende Aussagen:

Für den Planbereich sind keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge dargestellt.

LEK Landshut \ Schutzgutkarte Arten und Lebensräume:

keine Aussagen für Untersuchungsbereich, da Siedlungsfläche.

Biotopkartierung, Ökoflächenkataster:

FIS natur (FIN-Web) \Arten- und Biotopschutz\ Biotopkartierung (Stadt):

Angrenzendes Biotop Nr. LA-0098-001 im Südosten:

„Großbäume im Hof bzw. Wirtsgarten zwischen Dreifaltigkeitsplatz (Altstadt 20) und Wittstraße“ mit Beschreibung: „...Einer der wenigen Großbaumbestände in Zentrumsnähe; die Linde, die Eibe und 6 Kastanien sind als Naturdenkmal ausgewiesen; der Schutzstatus sollte auf die Thuja ausgedehnt werden.“

Biotop Nr. LA-0095-001 im Süden und Südwesten sowie in den angrenzenden Bereichen:

„Einzelbäume an der Wittstraße (Eiche, Linden, Kastanien)“

Die umgrenzten Biotopflächen sind wohl zum Teil nicht mehr aktuell und vermutlich spätestens mit dem Umbau der Wittstraße verändert worden. Die Planung verursacht keine Eingriffe in die Biotope über den Bestand hinaus.

- 3.3 Schutzkriterien (Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes)
- 3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit
- 3.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet ist kein Biotop vorhanden, Angrenzende Biotopie siehe Ziffer 3.2.3
- 3.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
Im Planungsgebiet ist eine kleine Teilfläche von einem Überschwemmungsgebiet HQextrem betroffen. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
- 3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes
Im LEP Anhang 1 Abschnitt 2.2 wird Landshut als Oberzentrum für den Regierungsbezirk Niederbayern aufgeführt.
- 3.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
Innerhalb des Planungsgebiets und im Anschluss an des Planungsgebiet sind Bau- oder Bodendenkmäler im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet. Das Planungsgebiet ist Teil des Bodendenkmals D-2-7438-0030 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut“ sowie des Bodendenkmals D-2-7438-0415 „Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben“.
Darüber hinaus liegt der gesamte Geltungsbereich im Bereich des Ensembles E-2-61-000-1 „Altstadt Landshut“, welches die gesamte Altstadt mit Burgberg und Burg Trausnitz, Teile der Hammerinsel und Zweibrückenstraße mit dem Kloster Seligenthal beinhaltet.
Es befindet sich kein Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereichs. In direkter Nachbarschaft sind zahlreiche Baudenkmäler zu finden, u.a.:

- D-2-61-000-177 Wohn- und Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus am Dreifaltigkeitsplatz
- D-2-61-000-1 Stadtmauer, Stadtbefestigung
- D-2-61-000-40 Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-171 Patrizierhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-172 Patrizierhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-173 Handwerkerhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-174 Gasthof drei Helmen, Hofbeamtenwohnhaus,
- D-2-61-000-175 Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-177 Wohn- und Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus am Dreifaltigkeitsplatz
- D-2-61-000-312 Ehem. Verwaltungsbau, 1680 Sitz des Landschaftspräsidenten, dann von 1810 bis 1964 Städtisches Krankenhaus
- D-2-61-000-313 Wohnhaus Ländgasse
- D-2-61-000-317 Ländgasse 50, Palais Etdorf
- D-2-61-000-333 Bernlochner-Komplex an Ländtorplatz
- D-2-61-000-565 Burg Trausnitz, Burganlage
- D-2-61-000-637 Pfarrkirche St. Martin
- D-2-61-000-717 ehemaliges Gefängnis

4 Ermittlung möglicher erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 3 Nr. 3 UVP (Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen)

Zusammenfassung der projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form und Ableitung ihrer Relevanz für die Schutzgüter:

4.1 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Mensch, Lärmschutz, Erholung	- Emissionen durch Baustellenverkehr, Staub- und Lärmbelastung. - Flächeninanspruchnahme entspricht weitgehend dem Bestand, Baustelleneinrichtungen - Erholungseignung des Gebiets nicht gegeben	- gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Schadstoffe, Erschütterung) durch Baumaschinen, Baustellenverkehr - Zerstörung der Vegetationsdecke, Oberbodenabtrag - geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, zeitlich bedingte, temporäre Versiegelung - Rodung von zwei Bäumen - Standortveränderungen kaum gegeben, Lebensraumbeeinträchtigung bis -verlust in geringem Umfang (Baumrodungen, Verlust kleiner Grünflächen, Entfernen Fassadenbegrünung) - keine Störung von Wanderungskorridoren, da Bestandsbaukörper nicht Durchlässig - temporärer Entfall von kleinen Trittsteinen durch Entfernen der Fassadenbegrünung	- gering bis mittel
Boden und Fläche	- Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Abriss Bestand) führen zu geringfügig erhöhter Flächeninanspruchnahme für Gebäudekörper. Es werden jedoch auch Kiesflächen in Grünflächen umgewandelt um die Versiegelung zu minimieren. - Boden im Geltungsbereich aufgrund der hohen Baudichte und Zufahrten bereits in eine Tiefe von 3 bis 6,30m vollständig anthropogen überprägt (Auffüllböden) - kaum Reliefveränderungen. Abgrabungen für den Neubau belaufen sich weitgehend auf den Umfang des Bestands, Bodenabtrag von größtenteils Auffüllböden für die Bestandsbauten- / Straßen im Rahmen von Abrissarbeiten und Bodenverbesserung für die Neubaumaßnahmen - Fremdmaterial, Bodenaustausch, da bereits Auffüllböden vorliegend	- gering

	- Bodenverdichtung - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen durch Bautätigkeit - abgeschobener Oberboden wird abschließend in den geplanten Grünflächen wieder aufgetragen	
Wasser	- evtl. bei Unfällen ggf. Verunreinigungen oder Kontamination, die bindigen Deckschichten minimieren teilweise das Kontaminationsrisiko - Bei Abriss und Neubau des Kellergeschosses, Aufschluss des Grundwassers wahrscheinlich	- gering
Klima / Luft	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Baustellenverkehr - die entfernten Grünstrukturen werden ersetzt und durch extensive Dachbegrünung auf über 2.000 m² Dachfläche des Parkhausneubaus ergänzt.	- sehr gering
Landschaft	- Baufeldräumung und die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) sowie die Abrissarbeiten führen zu einer visuellen Störung des Landschaftsbildes - Baumaßnahmen, Baumaschinen beeinträchtigen Orts- und Landschaftsbild - Relief und Topografie bleiben fast unverändert	- gering
Kultur- und Sachgüter	- geringe Beeinträchtigung von Bodendenkmalen zu erwarten, da der Neubau im Bereich des Bestandsgebäudes stattfindet und außerdem entsprechend der Baugrunduntersuchung Auffüllböden 3,0 bis 6,30m tief erkundet wurden. Auch die Straßenbauarbeiten belaufen sich im Umfang der erkundeten Auffüllböden. - eine Beeinträchtigung von Sichtbezügen zu den Baudenkmalen St. Martin und der Burg Trausnitz ergibt sich lediglich direkt aus der Wittstraße, benachbart zum Parkhausgebäude, durch die Erhöhung des Gebäudes gestaffelt zur Altstadt und nach Süden hin um etwa 1,50 bis 5,60m.	- gering

Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Mensch, Lärm-schutz, Erholung	- geringe bis mittlere zusätzliche Emissionen durch Verkehr, Staub- und Lärmbelastung durch Anlieferfahrzeuge des Supermarktes und Supermarktbesucher. Parkhausbesucher frequentieren den Geltungsbereich bereits. Die Anzahl der Stellplätze erhöht sich nicht.	- gering bis mittel
Pflanzen und Tiere	- Vorbeeinträchtigung durch bereits stark versiegelte Bebauung - Verlust von zwei Bäume und der bestehenden Fassadenbegrünung wird durch die Neupflanzungen von vier Bäumen und der Neuanlage einer Fassadenbegrünung ersetzt. - keine zusätzliche dauerhafte Umzäunung => positive Auswirkung, Erleichterung von Wanderbeziehungen, keine Barrierewirkung - Die Situation von Wanderkorridoren bleibt wie im Bestand - Neuanlage einer extensiven Dachbegrünung erhöht Artenvielfalt, positive Wirkung	- gering
Boden und Fläche	- es werden kleinere Kiesflächen in Grünflächen umgewandelt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen durch Unfälle auf den Straßen	- gering
Wasser	- Verbesserung des Hochwasserschutzes durch Anlage von extensiver Dachbegrünung, einer Regenwasserzisterne und der Ausgestaltung des Parkhauskellers um schadlos kurzzeitig Starkregenabfluss oder Hochwasser einstauen zu können. - Grundwasserneubildungsrate wird etwa wie im Bestand bleiben.	- gering
Klima / Luft	- keine Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - Flächen für Kaltluftproduktion werden nicht tangiert. - die Neubaumaßnahmen entsprechen weitgehend der Bestandssituation	- sehr gering

	- Wärmeausgleichsfunktion bleibt gleich oder verbessert sich geringfügig durch den Ersatz der Grünstrukturen und Neuanlage von extensiver Begrünung. - Bepflanzungsfestsetzungen (vier Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) => klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung)	
Landschaft	- keine Veränderung der vorhandenen Topographie, geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch Erhöhung des Gebäudes gestaffelt zur Altstadt und nach Süden hin um etwa 1,50 bis 5,70m. - Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit bleibt ähnlich wie im Bestand - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nur direkt in der Wittstraße verschlechtert	- gering
Kultur- und Sachgüter	- geringe Störung von Sichtbezügen zu Baudenkmalen, geringe Fernwirkung	- gering

Insgesamt betrachtet sind alle baubedingten sowie betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen als gering zu betrachten, da der Geltungsbereich bereits zu 95,9 % überbaut ist und die Planung eine Ersatzbebauung für das Bestandsgebäude vorsieht. Tatsächlich wird der Neubau nur ca. 400 m² größer als der Bestand.

4.2 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern und die biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt (Biodiversität) versteht man die Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten. Die biologische Vielfalt ist maßgeblich vom Strukturreichtum einer Landschaft abhängig. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedene Biotope existieren in einer Landschaft und bieten Lebensraum für eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Der Begriff „Naturhaushalt“ kann als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen definiert werden. Er umfasst das Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren, wobei vielfältige Wechselwirkungen bestehen.

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen und Tieren durch Gehölzrodungen und die Entfernung der sehr kleinflächigen Grünflächen am Parkhaus bei den Abrissarbeiten auf. Die Wechselwirkungen werden durch Pflanzmaßnahmen, der Anlage von extensiver Begrünung auf dem Parkhausdach sowie die Umwandlung bisheriger Kiesflächen zu Grünflächen abgeschwächt.

Bei Betrachtung aller Wirkfaktoren im und auf den Geltungsbereich sowie der gegebenen Vorbelastungen (bereits vorhandene Bebauung und Verkehrsbelastung) ergeben sich keine darüber hinaus gehenden, sich steigernden negativen Wechselwirkungen durch die Planung. Besondere kumulative negative Wirkungen sowie besondere Wechselwirkungen, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

4.3 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Das Ausmaß der Auswirkungen betrifft überwiegend den Untersuchungsbereich und die direkte Umgebung mit der darin lebenden Bevölkerung der Altstadt (Supermarkt, Langzeitparker). Die Stellplätze des Parkhauses richten sich auch an die Altstadtbesucher aus dem Umland.

4.4 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens lassen keine relevanten Wirkfaktoren oder nachteilige Umweltauswirkungen in der über der direkten Nachbarschaft hinausgehenden Umgebung bzw. grenzüberschreitend erwarten.

Alle 4 Jahre bietet das Parkhaus für internationale Besucher der Landshuter Hochzeit lagemäßig günstige Stellplätze an.

4.5 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine schweren, komplexen oder kumulativen Auswirkungen zu erwarten.

4.6 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die überwiegenden baubedingten Auswirkungen, die mit der Herstellung des Neubaus Parkhaus, den vorherigen Abrissarbeiten und den Anpassungen der Zufahrten inklusive geplante Ampelanlage, Einbau einer Zisterne zum Niederschlagswasserrückhalt im Straßenbereich einhergehen (Auswirkungen aufgrund von Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr, Bodenaushub etc.) treten in jedem Fall ein.

Die Auswirkungen, die bei einem Unfall auftreten (z.B. Kontamination von Boden und Grundwasser), sind dagegen unwahrscheinlich.

Durch die eigentliche Anlage bzw. den Betrieb des Parkhauses entstehen wenige Auswirkungen, die vom Bestand abweichen. Diese Auswirkungen sind nicht von erheblicher Art und betreffen insbesondere den Blick auf die Burg aus der Wittstraße, aufgrund der Gebäudehöhe. Auswirkungen, die aufgrund von Unfällen verursacht werden, sind dagegen äußerst unwahrscheinlich (z.B. ggf. Verunreinigungen oder Kontaminationen von Boden und Grundwasser).

4.7 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens:

Die überwiegenden baubedingten Auswirkungen treten zum Zeitpunkt der Abrissarbeiten des Bestandsparkhauses und des Neubaus ein.

Anlagebedingte Auswirkungen, wie der verbesserte Schutz vor Hochwasser durch die extensive Dachbegrünung und die Regenwasserzisterne treten zum Zeitpunkt der Starkregenereignisse auf. Anlagebedingte Auswirkungen in den Zeitspannen ohne Starkregenereignissen wie die Entwicklung der Pflanzmaßnahmen, die bessere Grundversorgung aufgrund des Supermarktes und die Entlastung des Parksuchverkehrs in der Innenstadt erfolgen ab dem Zeitpunkt der Umsetzung.

Dauer der Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt bis zur Fertigstellung des Parkhaus-Neubaus inklusive Supermarktes und Anpassungen in der Zufahrt. Danach enden diese Auswirkungen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen dagegen dauern für die Zeitspanne an, in der das Parkhaus und der Supermarkt in Betrieb sind.

Häufigkeit der Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen werden in der Regel hinsichtlich der Bau- und Erschließungsmaßnahmen einmalig auftreten (Baustelleneinrichtung, Abrissarbeiten, geringfügige Geländeänderungen, Baumaßnahmen, etc.).

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen treten einmalig auf. Die Verbesserung der Grundversorgung aufgrund des Supermarktes, die Entlastung des Parksuchverkehrs in der Innenstadt durch das Parkhaus, die Verbesserung der Elektrizitätsversorgung und verbesserte Verkehrsregulierung durch geplante Ampelanlage die findet permanent statt und dauert stetig an.

Reversibilität der Auswirkungen:

Geschützte Bereiche oder schützenswerte Biotope sind nicht betroffen oder werden nicht geschädigt.

Als Ersatz für die Rodungsmaßnahmen von zwei Bäumen erfolgen vier Neupflanzungen.

Dauerhafte, irreversible Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die derzeit vorhandenen Grünflächen werden zwar für die Baumaßnahme erstmal teilweise entfernt jedoch insgesamt geringfügig erhöht. Bei allen Baumaßnahmen, die mit einem Bodenaustausch verbunden sind, wird das ursprüngliche Bodengefüge jedoch langfristig verändert und z.T. irreversibel gestört. Da im bereits bebauten Altstadtbereich gebaut wird, sind diese Bodenaustauscharbeiten zum Großteil bereits für die Bestandsbebauung und Erschließung hergestellt.

4.8 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Grundsätzlich ergeben sich keine kumulativen über das Geltungsgebiet hinaus gehenden, sich steigenden Wechselwirkungen durch das Zusammenwirken der Auswirkungen. Besondere Wechselwirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Einstufung von Landshut als Oberzentrum und zentraler Ort ist die Erstellung einer Auswirkungsanalyse nicht erforderlich. Daher sind keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten.

4.9 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um die o.g. Auswirkungen zu reduzieren oder Auswirkungen entgegen zu treten werden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verfolgt:

4.9.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen als Ersatzmaßnahmen
- keine Einfriedungen, damit Wanderbewegungen für Kleintiere möglich sind (jedoch bleiben die Bestandsmauern der Nachbarn und der denkmalgeschützten Stadtmauer bestehen)

4.9.2 Schutzgut Boden und Fläche

- abgeschobener Oberboden wird am Ende der Baumaßnahme auf die neu herzustellenden Grünflächen aufgebracht.

4.9.3 Schutzgut Klima und Luft

- Staub- und CO₂ - Bindung durch Ersatzpflanzungen in Form von Baumpflanzungen, extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung (klimatisch wirksame Flächen, Verdunstung, Beschattung)

4.9.4 Schutzgut Landschaft

- Baumpflanzungen, extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung als Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Grundstücks

5 **Zusammenfassende Beurteilung**

Die Einzeleinschätzungen für jede der betrachteten Umweltauswirkungen und die Erheblichkeitsbewertung der Planung und deren Auswirkungen lässt sich zu folgender Gesamteinschätzung zusammenfassen:

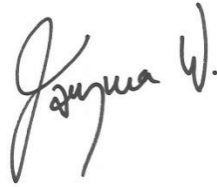
- Bei der Planung des Vorhabens sind insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt berücksichtigt worden.
- Es entstehen geringe, teilweise sehr geringe baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Fläche, Klima und Landschaft.
- Die Planung berücksichtigt ausreichend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die die Auswirkungen auf die Schutzgüter vermindern.
- Die festgestellten Auswirkungen in dem Gebiet sind nicht von komplexer Ausprägung.
- Die festgestellten Auswirkungen wirken sich primär lokal aus, grenzüberschreitende Umweltauswirkungen sind nicht gegeben.
- Wertvolle oder seltene Charakteristika oder Ressourcen werden durch die Planung nicht betroffen.
- Ein Risiko der Verletzung von Umweltstandards ist nicht gegeben.
- Das Risiko, dass geschützte Standorte, Flächen oder Besonderheiten betroffen sein werden, besteht nicht.
- Es werden keine irreversiblen Auswirkungen durch die Planung verursacht.
- Dauerhafte, häufige oder nicht reversible nachteilige Umweltauswirkungen mit einer hohen Schwere oder Komplexität sind durch die Planung nicht zu erwarten.

**Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird festgestellt, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat.
Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht veranlasst.**

Landshut, 04.12.2025, 17.07.2026, 25.06.2026



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin



B. Eng. Wira Faryma
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

STAND 2. AUSLEGUNG