

Bebauungsplanes Nr. 02-09/3b
„Östlich Mozartstraße – nördlich Haydnstraße“
Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Deutsche Bahn AG

mit Schreiben vom 27.06.2024

Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 7.4 Bezug auf mögliche Immissionen im vorliegenden Bebauungsplangebiet genommen.

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm wurde bereits für den Bebauungsplan Nr. 02-09/4 „Am Ende der Haydnstraße“, welcher in unmittelbarer Nähe (30m) liegt, ein schalltechnisches Gutachten (Oktober 2011) erstellt. Hier wurden anhand der Ergebnisse des Gutachtens keine Festsetzungen zum Lärmschutz als erforderlich angesehen.

Hinsichtlich der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen wurde auch hier zum Bebauungsplan Nr. 02-09/4 eine erschütterungstechnische Untersuchung (März 2012) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass an allen geplanten Baukörpern sowohl die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 als auch die Immissionsrichtwerte „Innen“ der TA Lärm bereits ohne etwaige erschütterungsmindernde Maßnahmen eingehalten werden konnten.

Zudem wurde es auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht als notwendig erachtet, ein entsprechendes Gutachten für das gegenständliche Planungsgebiet anzufertigen.

Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe - Abfalllogistik

mit Schreiben vom 04.07.2024

Bei Begegnungsverkehr muss eine Restfahrbahnbreite von 3,05 m vorhanden sein und/oder in Sichtweite eine ausreichende Ausweichstelle vorhanden sein.

Die Schleppkurve muss ausreichend für Müllfahrzeuge bemessen sein und soll keine Verleitung zum Abstellen von Kfz bieten (Außenkurve in eckiger Ausführung).

Eine ausreichend bemessene Übergabestelle für Abfälle im Holsystem muss am Fahrbahnrand/Grundstücksgrenze an für Müllfahrzeug befahrbare Straße vorhanden sein.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für die neue Erschließungsstraße, die entlang der Flurnummern 2165 und 2165/8 geplant ist, ist vorgesehen, diese als Einbahnstraße auszuführen. Die Fahrtrichtung wird dabei in Richtung Haydnstraße verlaufen. Dadurch ist Begegnungsverkehr aus dieser Richtung nicht gegeben, sodass sich der Verkehr auf dieser Straße nur auf die Anwohner beschränkt.

Eine Prüfung der Schleppkurven für Müllfahrzeuge wurde seitens des Tiefbauamtes vorgenommen und als ausreichend bestätigt.

Eine ausreichend bemessenen Übergabestelle für Abfälle im Holsystem sind sowohl im WA 1 als auch im WA 2 an jedem Grundstück vorhanden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forst Abensberg-Landshut
mit Schreiben vom 08.07.2024

Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden.

Abstände:

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

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

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

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Bewirtschaftung durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Dementsprechend bitten wir zu ergänzen, dass auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden zu dulden sind.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO wird sichergestellt, dass zwischen der bebauten Fläche und der landwirtschaftlichen Nutzfläche ein ausreichend breiter Pufferstreifen entsteht.

Auf die o.g. fachlichen Empfehlungen zu Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird in den Hinweisen zur Grünordnung unter Ziffer 3 verwiesen.

Der Hinweis, dass Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden zu dulden sind, wird im Plan unter den Hinweisen durch Text Ziffer 8 und in der Begründung unter Ziffer 7.3 aufgenommen.

Stadt Landshut, Stadtjugendamt
mit Schreiben vom 10.07.2024

Die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechten Kindertagesbetreuungsplätzen stellt eine kommunale Pflichtaufgabe dar. Die Eltern haben einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz für ihre Kinder im Alter zwischen 1 und 6 Jahren. Diesen Anspruch kann die Stadt derzeit nicht erfüllen, so dass dringender Handlungsbedarf zur Schaffung neuer Kita-Plätzen besteht. Die Kindertagesstätten im näheren Umfeld (städt. KITA am Brauneckweg, KIGA St. Pius, Kindergarten der Lebenshilfe und Isarkids-Kinderkrippe W63) sind hinsichtlich der Auslastung an der Kapazitätsgrenze angelangt. Mit dem geplanten Vorhaben steigt der ungedeckte Bedarf rechnerisch um elf Krippen- elf Kindergarten- und zwölf Hortplätze. Hinsichtlich der Krippen- und Kindergartenplätze kann dieser zusätzliche Bedarf durch die geplante Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße gedeckt werden.

Zur Sicherstellung einer ortsnahen Bedarfsdeckung, insbesondere auch in Hinblick auf die Bau- bzw. Planungsvorhaben im näheren Umgriff, sollte die Fertigstellung der Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße daher zeitnah und möglichst noch vor Beginn der Bebauung im Planungsgebiet erfolgen. Jeder junge Mensch hat ein Recht auf Förderung seiner Entwicklung und auf Erziehung zu einer selbstbestimmten, eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit. Die Jugendhilfe soll zur Verwirklichung dieses Rechts insbesondere dazu beitragen, positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen (§ 1 Abs. 1, 3 Nr. 4 SGB VIII).

Im Rahmen einer zukunftsweisenden Politik, erwächst hieraus die Verpflichtung, auch die Lebensmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, sowie kinder- und jugendfreundliche Konzepte zur Schaffung lebenswerter Städte und Wohngebiete zu entwickeln. Die Kommune hat folglich dafür Sorge zu tragen, dass allen Kindern und Jugendlichen attraktive, anregend, vielfältig und altersgerechte ausgestattete Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung stehen. Diese sind wohnungsnah und gut erreichbar anzulegen. Um das Ziel einer familienfreundlichen und kindgerechten Stadt zu erreichen, sollte der im Planungsbereich vorgesehene Spielplatz großzügig angelegt und mit Anlagen für die Altersgruppe der Klein- bis Schulkinder ausgestattet werden. Darüber hinaus sollen Freiflächen ausgewiesen werden, die als Treffpunkte und Rückzugsräume für die Altersgruppe der vierzehn bis achtzehnjährigen Jugendlichen dienen können.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Schaffung von ausreichenden Kinderbetreuungseinrichtungen für das gesamte Stadtgebiet Landshut kann nicht im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden

Bebauungsplanes gelöst werden. Die Planung und Errichtung der Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße obliegt dem Amt für Gebäudewirtschaft. Weitere Kindertagesstätten in der weiteren Umgebung sind in Planung (z.B. an der Jenaer Straße).

Bezüglich der Schaffung von Kinderspielplatzeinrichtungen wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich zum einen eine großzügig dimensionierte Spielplatzfläche im Baugebiet WA 1 vorgesehen wurde, bei dem davon auszugehen ist, dass dieser von den Bewohnern beider Baugebiete genutzt wird. Zum anderen wurde ein öffentlicher Spielplatz im Baugebiet WA 2 geplant, welcher als gerätefreie Spielwiese geeignet ist. Zudem befindet sich der bereits bestehende Stadtteilspielplatz „Carl-Orff“ in gut erreichbarer Nähe von ca. 300 – 350 m. Somit sind viele gut erreichbare und vielfältige Spiel-, Bewegungs- und Rückzugsräume für alle Altersgruppen in unmittelbarer Nähe geplant und bereits zu finden.

Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 16.07.2024

Strom:

Der Netzbetrieb Strom hat keine Einwände.

Die Planung der benötigten Trafostationen kann erst erfolgen, wenn die gesamte Leistung durch die spätere Nutzung ermittelt werden kann.

Abwasser:

Der Bebauungsplan sieht vor, den im westlichen Bereich verlaufenden Kanal umzuverlegen. Dem wird seitens der Stadtwerke Landshut, Abwasser nicht zugestimmt! Dieser Kanal ist ein Hauptsammler mit dem Profil EP DN 1500/1000, der einen Großteil des westlichen Klötzmüllerviertels zwischen Rennweg und Watzmannstraße entwässert.

Der Kanal wurde seinerzeit entsprechend dem damaligen Bebauungsplan bzw. Gebiet-Planungskonzept extra so verlegt. Dies ist sogar im Flächennutzungs- und im Landschaftsplan ersichtlich (siehe Begründung, Seite 2 + 3). Zur Absicherung der Kanaltrasse innerhalb des Flurst.-Nr. 2161 wurde explizit das Flurst.-Nr. 2161/1 (jew. Gmkg. Landshut) abgemarkt.

Die in der Planzeichnung vorgeschlagene Umverlegung ist aus höhentechischen und hydraulischen Gründen nicht möglich!

Zur Lösung dieses Problems gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Der Kanal bleibt in seiner Lage unverändert und die Bebauung wird entsprechend angepasst, mit einer von jeglicher Überbauung freizuhaltenden Trasse von jeweils 2,50 m links und rechts der Kanaltrasse – in Summe also 5,00 m.
2. Der Kanal wird entsprechend dem beiliegenden Kanal-Konzept auf Kosten der Stadt Landshut umverlegt, inkl. Umschluss der anderen bestehenden angeschlossenen Kanäle und inkl. Ausbau des dann nicht mehr benötigten Kanals (im Plan farbig markiert mit rotgestrichelt, magenta und grau). Die Standorte der vorgesehenen Baumpflanzungen in der westlichen Ecke sind lagemäßig entsprechend anzupassen / zu verschieben.

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nur ein Schmutzwasserkanal erstellt.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen. Ebenso ist das Oberflächenwasser

der öffentlichen Straßenflächen vor Ort zu versickern. Die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut.

Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.

Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Der Pkt. 6.2 der Begründung ist entsprechend anzupassen und die Formulierungen sind in den Festsetzungen / Hinweisen der Planzeichnung mit aufzunehmen.

Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zu beachten, dass zur Erfassung der hierbei anfallenden Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzlich zum Frischwasserzähler vorzusehen ist.

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz, abzustimmen.

Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten.

Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

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

Um eine ordnungsgemäße Freispiegelableitung des Schmutzwassers zu ermöglichen, ist das Höhenniveau der nordöstlichen Ecke der neuen Erschließungsstraße (bei Flurst.-Nr. 2165) auf mindestens 391,00 müNN - besser noch 391,20 müNN – festzulegen und ist bis zum Anschluss im Südosten an die Haydnstraße bei Haus-Nr. 30 beizubehalten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Strom:

Die mögliche spätere Nutzung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan definiert. Insofern sollte die Planung der Trafostationen nach dem Billigungsbeschluss erfolgen können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trafostationen so zu planen sind, dass keine der festgesetzten Baumstandorte oder Stellplätze entfallen müssen.

Zu Abwasser:

Von der Problematik der Verlegung des Abwasserkanals wurde Kenntnis genommen und planerisch reagiert. Es wurde entsprechend des Vorschlags Nr. 1 umgeplant. Der Kanal bleibt unberührt und es wird der vorgeschriebene Achsabstand von 2,50 m auf beiden Seiten eingehalten, welcher auch in der Planzeichnung definiert wurde.

In der Begründung unter Ziffer 6.2 wurde der Text wie folgt ergänzt:

„Dennoch scheidet eine Einleitung des Niederschlagswassers, sowie Grund-, Quell- und Sickerwasser, entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) in die öffentliche Entwässerungsanlage aus. Zudem ist ein Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz nicht zulässig.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort eigenverantwortlich und vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu beseitigen. Ebenso ist das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen vor Ort zu versickern. Die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl.

Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz und FB Umweltschutz der Stadt Landshut abzustimmen. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden. Davon unberührt bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz, abzustimmen.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der NWFreiV, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153.“

Die Hinweise durch Text unter Ziffer 10 wurde im Plan 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. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort eigenverantwortlich und vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu beseitigen. Ebenso ist das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen vor Ort zu versickern. Die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-System) zu realisieren. Sollten hierzu Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz, abzustimmen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Es ist möglich, dass beim Bau der Versickerungsflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird. Diese ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, Sachgebiet Umweltschutz zu beantragen. Ein Antragsformblatt dafür ist auf der städtischen Internetseite https://www.landshut.de/sites/default/files/filemanager/Benutzerdaten/La48/2%20Wasser/2.3%20Bauwasserhaltung/imp_Antrag_Bauwasserhaltung.pdf abrufbar.“

Der Hinweis durch Text unter Ziffer 11 wurde im Plan wie folgt ergänzt:
„Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).“

Entsprechend der von den Stadtwerken gemachten Anmerkung bezüglich Freispiegelableitung des Schmutzwassers wird die neue Erschließungsstraße mit dem zukünftigen Höhenniveau von 391,20 mÜNN in der Planzeichnung definiert.

Stadt Landshut, Stadtgartenamt
mit Schreiben vom 19.07.2024

Zum Bebauungsplan möchten wir folgende Stellungnahme bezüglich des öffentlichen Spielplatzes abgeben:

Dieser ist sehr klein und spitz zulaufend. Die Herstellung eines klassischen Spielplatzes mit Aufenthalts- und Spielwert ist daher kaum umzusetzen. Da im Bebauungsplan ein größerer Spielplatz des Bauträgers festgelegt ist, ist davon auszugehen, dass dieser von allen Bewohnern des Baugebiets genutzt werden wird. Zudem befindet sich der bestehende Stadtteil-Spielplatz "Carl-Orff" in gut erreichbarer Nähe (ca. 300 - 350 Meter). Das Stadtgartenamt wird daher auf eine Ausstattung des neuen Platzes mit Geräten verzichten und diesen nur als Spielwiese anlegen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Um eine Nutzung des nördlichen Spielplatzes für die Öffentlichkeit zu gewährleisten wird das Liegenschaftsamt, welches für die Veräußerung der Grundstücke zuständig ist, damit beauftragt entsprechende Regelungen in die Kaufverträge zu integrieren.

Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 25.07.2024

SG Wasserwirtschaft:

Grundsätzlich besteht mit dem Bebauungsplan unter Beachtung folgender Anmerkungen Einverständnis. Es sind sowohl auf der privaten Grünfläche WA 1, als auch auf der öffentlichen Grünfläche WA 2 Versickerungsflächen vorgesehen. Diese sind ausreichen groß zu dimensionieren, um das bei einem hundertjährigen Starkregenereignis anfallende Niederschlagswasser kurzzeitig aufnehmen zu können. Es müssen zwischen der Bebauung Abflusswege geschaffen werden, um das anfallende, oberflächlich ablaufende Wasser geordnet zu den Retentions- und Versickerungsmulden hin abzuleiten. Hierfür sollte ein kontinuierliches Gefälle zu den und entlang der Abflusswege in Richtung der Retentions- und Versickerungsmulden

festgesetzt werden. Durch die Bebauung dürfen die benachbarten Flurstücke im Falle eines Starkregens nicht zusätzlich mit Niederschlagswasser belastet werden.

SG Verkehrswesen:

Der nördliche Gehweg von der Kreuzung Mozartstraße/Beethovenstraße sollte zumindest an der Zufahrt der Quartiersgarage vorbei bis zum inneren Erschließungsweg von WA 1 geführt werden. Vor der Zufahrt der Quartiersgarage sollte der Gehweg als Teilaufpflasterung ausgeführt werden, damit die Fußgänger Vorrang vor den ein- und ausfahrenden Kfz haben. Mit einem Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben können alternative Mobilitätsangebote zum eigenen Auto gefördert werden. Zum Beispiel können ein Carsharing-Angebot, Lastenräder, und zusätzliche qualitativ hochwertige Fahrradabstellanlagen als Bausteine des Mobilitätskonzepts ein sinnvolles alternatives Mobilitätsangebot für die Bewohner der geplanten Anlage zur ausschließlichen Nutzung des privaten Pkws bieten. Dadurch lassen sich Pkw-Stellplätze reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist zusammen mit dem Mobilitätsmanagement der Stadt auszuarbeiten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

SG Wasserwirtschaft:

Aufgrund der ungewissen Positionen der Baukörper in den Baufenstern kann eine genaue Definition von Flächen für die Zuführung von Niederschlagswasser in die Versickerungsflächen nicht erfolgen.

Um die geforderte Dimensionierung der Versickerungsflächen und eine Belastung der benachbarten Flurstücke im Falle von Starkregen nicht zusätzlich zu belasten wurden ein Entwässerungskonzept und Fließweganalyse beauftragt. Anhand dieser wurde folgende Festsetzung durch Text Ziffer 10 hinzugefügt.

„Die gemäß Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7.1 festgesetzte Fläche in WA 1 erhält eine Tiefe von 50 cm und in WA 2 eine Tiefe von 40 cm gegenüber der angrenzenden Geländehöhen. Zudem wird eine Böschungsneigung von 1:2 vorgesehen. Unterhalb der Muldensohle soll eine Kiesverteilungsschicht von ca. 30 cm Stärke mit ca. 60 cm breiten Kiesgräben in Abständen von ca. 3 m in Längs- und Querrichtung als Anschluss an den anstehenden Kies hergestellt werden. Die Zuleitung zu den Versickerungsflächen muss oberflächennah durch eine Gefälleausbildung von mind. 2% erfolgen.“

SG Verkehrswesen:

Der Gehweg wurde entsprechend der Anmerkung verlängert. Jedoch kann in Zusammenhang eines Bebauungsplanverfahrens keine Festsetzung hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheit oder Materialverwendung der Verkehrsflächen gemacht werden.

In Zusammenarbeit mit dem Mobilitätsmanagement der Stadt Landshut wurden Bausteine erarbeitet, welche für ein Mobilitätskonzept angewendet werden können und sind in der Begründung unter Ziffer 4.6.2 erläutert. Da die Fläche des Geschosswohnungsbau in WA 1 veräußert wird, soll im weiteren Verfahren ein konkretes Mobilitätskonzept mit diesen Bausteinen und möglichen Anpassungen des Käufers erarbeitet werden.

Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 25.07.2024

Zu Punkt 6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung:

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bis zur Geländeoberkante ansteigen können. Außerdem können Starkregenereignisse Überflutungen verursachen.

Eine entsprechend angepasste, auch wasserdichte Bauweise ist zu wählen und auszuführen.

Im Plan wird eine angepasste Bauweise verwiesen.

Im Umweltbericht wird unter dem Punkt "Schutzgut Wasser" auf das von der Stadt Landshut erstellte Sturzflutrisikomanagementkonzept und die Auswirkungen in diesem Bereich verwiesen.

Geplante Tiefgaragen:

Tiefgarage können evtl. Auswirkungen auf das Grundwasserregime (aufstauende Wirkung, evtl. negative Auswirkungen auf Dritte im Umgriff) haben.

Die entsprechenden Nachweise sind vom Vorhabenträger/Eigentümer zu führen, da er die Verantwortung hinsichtlich der Auswirkungen trägt:

- Erstellung von Grundwasser-Beweissicherungsmessstellen im Zustrom und Abstrom der Maßnahme vor und nach der Baumaßnahme
- Erstellung eines Grundwassermodells, um evtl. Auswirkungen auf Dritte abschätzen zu können

Geeignete Fachbüros sollten zu dieser Thematik beteiligt werden.

Für notwendige Bauwasserhaltungen beim Bau der Tiefgaragen sind entsprechende wasserrechtliche Verfahren notwendig.

Wir begrüßen die im Plan vorgesehenen Flächen zur Niederschlagswasserversickerung, die wohl als kombinierte Flächen vorgesehen sind (Versickerung und Freizeitnutzung).

Hinweis zu Punkt 6.3 Baugrube und Bauwasserhaltung:

Hier "fehlen" in der 4. Zeile Satzende und Satzanfang.

Ansonsten besteht mit der Aufstellung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Erstellung von Grundwasser-Beweissicherungsmessstellen im Zustrom und Abstrom der Maßnahme vor und nach der Baumaßnahme kann nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Dieser Hinweis wird an das Liegenschaftsamt der Stadt Landshut, welches für die Veräußerung der Grundstücke verantwortlich ist, weitergegeben, damit dies in den jeweiligen Kaufverträgen geregelt werden kann.

Der Forderung zur Erstellung einer Grundwassermodells wurde nachgekommen. Dabei wurde unter Verwendung eines numerischen Grundwasserströmungsmodells die Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse für die Grundwasserstandssituationen Mittelwasser (MW) und höchstes Hochwasser (HHW) berechnet. Das numerische Modell kommt übereinstimmend mit den entsprechenden analytischen Kontrollrechnungen zu dem Ergebnis, dass in allen Fällen der Eingriff in das Grundwasser bei Grundwasserständen über Mittelwasser aufgrund der hohen verbleibenden Restmächtigkeit der Grundwasserunterströmung keine messbaren Auswirkungen (rd. 1 cm) zur Folge hat. In der Regel sind für diese geringen Auswirkungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Abhilfemaßnahmen erforderlich. Da die Eingriffstiefe des Bauvorhabens jedoch auch bei MW in den Grundwasserhorizont eingreift, ist während der Bauausführung mit der Notwendigkeit einer Bauwasserhaltung zu rechnen.

Der falsche Satzbau in der Begründung unter Ziffer 6.3 wurde korrigiert.

Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 29.07.2024

Die Begrünung des Straßenraumes mit Großbäumen ist ein wesentlicher Beitrag zur Beschattung und Verdunstung. Aber auch die Aufenthaltsqualität nimmt durch Baumpflanzungen im Straßenraum zu.

Dieser wichtige Beitrag zum Klimaschutz und die damit verbundenen Wohlfahrtswirkung für die Bewohner und Besucher, findet im vorliegenden Plan keinen Niederschlag. Vielmehr ist davon auszugehen, dass triste Eingangsbereiche entstehen, die den Straßenraum ungünstig prägen und aufheizen.

Im Bereich der Hausgruppen, aber auch im Geschosswohnungsbau sollten noch Bäume entlang den Straßen, sowie in den Grünflächen vorgesehen werden. Wir bitten um Ergänzung.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurde bereits in den Festsetzungen zur Grünordnung unter der Ziffer 8 folgendes zu Baumpflanzungen im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäusern festgelegt: „In den Bereichen CP/ST und ST ist pro Hausgruppeneinheit und Doppelhaushälfte ein Baum 2. Wuchsordnung mit ausreichend große Pflanzgrube zu pflanzen.“ Somit wird einer möglichen tristen Gestaltung der Eingangsbereiche und ungünstigen Prägung des Straßenraums vorgebeugt.

Entlang der Haydnstraße ist eine höhere Anzahl an Bäumen aufgrund der bereits vorhanden Sparten im Straßenraum nicht möglich; es wurde dort so viele Straßenbaumstandorte wie möglich festgesetzt. Zudem wurde entlang der neuen Erschließungsstraße im Bereich des Geschosswohnungsbau die Baumanzahl von zwei auf fünf erhöht.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz
mit Schreiben vom 31.07.2024

Wasserrecht:

Die Ziffer 3. der Hinweise durch Text (Buchstabe D des Plans) ist eventuell etwas missverständlich ausgedrückt. Nicht die Bauwasserhaltungen sind bei uns zu beantragen, sondern die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis. Wir regen deshalb an, die Sätze 2 und 3 der genannten Passage wie folgt zu fassen:

„Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, Sachgebiet Umweltschutz zu beantragen. Ein Antragsformblatt dafür ist auf der städtischen Internetseite https://www.landshut.de/sites/default/files/filemanager/Benutzerdaten/La48/2%20Wasser/2.3%20Bauwasserhaltung/imp_Antrag_Bauwasserhaltung.pdf abrufbar.

Immissionsschutz:

Östlich des Planungsvorhabens in ca. 110 m Entfernung verläuft die Bahnlinie „Neumarkt-St. Veit - Landshut“. Im schalltechnischen Gutachten (Oktober 2011) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-09/4 „Am Ende der Haydnstraße“ wurde

bereits eine Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm erstellt. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurden keine Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz im Bebauungsplan Nr. 02-09/4 als erforderlich angesehen. Aus diesem Grund kann auch für den aktuellen Bebauungsplan Nr. 02-09/3b von diesbezüglichen Festsetzungen abgesehen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 02-09/4 wurde ebenfalls eine erschütterungstechnische Untersuchung (März 2012) bezüglich der Bahnlinie „Neumarkt-St. Veit – Landshut“ durchgeführt. Darin wurde ermittelt, ob durch die Bahnlinie erhebliche Belästigungen durch Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen auf das Planungsgebiet auftreten können. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass an allen geplanten Baukörpern sowohl die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 als auch die Immissionsrichtwerte „Innen“ der TA Lärm bereits ohne etwaige erschütterungsmindernde Maßnahmen eingehalten werden konnten. Etwaige Festsetzungen zum Erschütterungsschutz sind demzufolge im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich gewesen. Somit kann auch für das aktuelle Bebauungsplanverfahren von weiteren Festsetzungen bezüglich erschütterungsmindernder Maßnahmen abgesehen werden.

Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Quartiersgarage liegt auf der Südseite des im Westen geplanten Gebäudes im WA 1.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der Ostseite des im Osten liegenden Gebäudes im WA 1 angeordnet.

Entsprechend der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Geräusche durch die Nutzung von Stellplätzen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Die Überschreitung von Immissionsrichtwerten oder Spitzenpegeln ist jedoch als Hinweis auf Planungsmängel zu werten.

Die Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Quartiers- und der Tiefgarage erscheint aus lärmschutzfachlicher Sicht grundsätzlich günstig. Aufgrund der Größe der Quartiers- und Tiefgarage ist es aus Sicht des Immissionsschutzes erforderlich, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu überprüfen. Sollten sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben, sind bauliche und / oder technische Maßnahmen zur schalltechnischen Optimierung und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse festzulegen.

Des Weiteren ist es aus immissionsschutzfachlicher Sicht erforderlich, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

• Tiefgarage-/Quartiersgaragenentlüftung:

Entlüftungsöffnungen sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe vermieden werden. Vom Rand von Abluftschächten/-öffnungen der Tiefgarage/Quartiersgarage bis zu schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen; Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone / Loggien; Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Abluftführung von mechanischen Tiefgaragenlüftungen ist dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Klimaschutzmanagement:

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine stadtklimatisch wertvolle Grünfläche, da hier Kaltluft entsteht und in den benachbarten Siedlungsraum einwirkt (vgl. Stadtklimaanalyse im Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut). Um diese Funktion so weit wie möglich zu erhalten, werden folgende Anpassungen empfohlen:

- Die Grünflächen sollten nach dem sog. Savannenprinzip (bestehend aus Wiesenflächen mit einem lockeren Baumbestand) gestaltet werden, damit die Bäume tagsüber Schatten spenden und ihre Umgebung durch Evapotranspiration kühlen und nachts über den offenen Wiesenflächen Kaltluft entstehen kann, die der angrenzenden Bebauung zugute kommt. (Baumgruppen und dichte Bepflanzung können als Strömungshindernisse wirken und die Durchlüftung mindern. Ein dichtes Kronendaches dämpft zudem die nächtliche Wärmeausstrahlung und entsprechende Abkühlung der Fläche.) Die Baumstandorte im Innenhof des WA1 sollten entsprechend teilweise verschoben werden.
- Die Nebengebäude im WA 1 sollten möglichst nicht zwischen den Gebäuden angeordnet sein, um den Luftaustausch nicht zu beeinträchtigen.
- Möglichst auf allen Flachdächern sollten Dachbegrünungen umgesetzt werden. Hierzu sollte bei der Festsetzung zur Dachbegrünung ein Zusatz aufgenommen werden, dass die Dachbegrünungspflicht auch bei einer Installation von PV-Anlagen weiterhin gilt.

Weitere Anmerkungen:

- Für die Flachdächer im WA1 ist eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 40 cm festgesetzt. Hierzu wird angemerkt, dass 40 cm Schichtaufbau für eine extensive Dachbegrünung unüblich und nicht notwendig sind. Bei dieser Stärke wird i.d.R. eine (einfache) intensive Dachbegrünung umgesetzt. Bei einer intensiven Dachbegrünung ist jedoch eine Kombination mit PV-Anlage auf der gleichen Fläche nicht möglich, was hier aus Sicht des Klimaschutzes nicht vorteilhaft wäre.
- Im Plan sollten Flächen für die Zuführung von Niederschlagswasser in die Versickerungsflächen vorgesehen werden.

Altlasten/Abbruch:

Keine Äußerung

Fachkundige Stelle:

Keine Äußerung

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

Wasserrecht:

Die geforderte Anpassung bei den Hinweisen durch Text unter Ziffer 3 wurde wie folgt vorgenommen.

„Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, Sachgebiet Umweltschutz zu beantragen. Ein Antragsformblatt dafür ist auf der städtischen Internetseite https://www.landshut.de/sites/default/files/filemanager/Benutzerdaten/La48/2%20Wasser/2.3%20Bauwasserhaltung/imp_Antrag_Bauwasserhaltung.pdf abrufbar.“

Immissionsschutz:

Aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung besteht derzeit keine Notwendigkeit, ein schalltechnisches Gutachten im Zusammenhang mit der geplanten Quartiers- und Tiefgarage zu erstellen. Diese Einschätzung basiert auf folgenden Gründen:

Zum einen stehen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im unmittelbaren Nutzungszusammenhang von in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässigen Nutzungen (Wohnen). Das bedeutet, dass die geplanten Parkmöglichkeiten innerhalb der bereits in der Umgebung bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen liegen und somit gebietskonform und damit hinnehmbar sind.

Zum anderen wird durch die mögliche Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes sowie durch die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze voraussichtlich reduziert. Das Mobilitätskonzept zielt darauf ab, den öffentlichen Nahverkehr, Fahrradverkehr und andere nachhaltige Mobilitätsangebote zu fördern, wodurch der Bedarf an privaten Stellplätzen sinken wird. Ebenso trägt der geförderte Wohnungsbau dazu bei, die Anzahl der Fahrzeuge pro Haushalt zu verringern, was wiederum die Belastung durch Lärm und Verkehr verringert. Insgesamt sieht das Amt also keine dringende Notwendigkeit, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, da die geplanten Maßnahmen und die rechtlichen Rahmenbedingungen bereits eine verträgliche Integration der Tiefgarage und der Stellplätze in das Quartier gewährleisten.

Es werden aber Festsetzungen für Tiefgaragenzufahrten analog bereits bestehender Bebauungspläne aufgenommen.

Die geforderte Festsetzung zu Entlüftungsöffnungen wurde bei Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 5 wie folgt hinzugefügt.

„Entlüftungsöffnungen sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe vermieden werden. Vom Rand von Abluftschächten/-öffnungen der Tiefgarage/Quartiersgarage bis zu schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen; Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone / Loggien; Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Abluftführung von mechanischen Tiefgaragenlüftungen ist dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.“

Klimaschutzmanagement:

Die Baumstandorte im Plan wurden entsprechen des Savannen-Prinzips in Absprache mit dem SG Umweltschutz angeordnet.

Die Bauräume für Nebenanlagen im WA1 wurden entfernt und können somit frei auf dem Grundstück platziert werden.

Sämtliche Flachdächer werden bereits bei Festsetzungen zur Grünordnung unter Ziffer 2 mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Der geforderte Zusatz zur Dachbegrünungspflicht auch bei Installation einer PV-Anlage wurde wie folgt eingearbeitet.

„Flachdächer (Dächer bis 10° Neigung) sind flächig (extensiv) mit autochthone/s Saatgut/Pflanzen zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestdicke von 30cm vorzusehen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht bei Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie weiter. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche). Abweichend davon sind Flachdächer für Carports, Garagen, Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude flächig (extensiv) zu begrünen mit einer durchwurzelbaren Mindestdicke von 10cm.“

Aufgrund der ungewissen Positionen der Baukörper in den Baufenstern kann eine genaue Definition von Flächen für die Zuführung von Niederschlagswasser in die Versickerungsflächen nicht erfolgen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz
mit Schreiben vom 31.07.2024

Das geplante Bebauungsgebiet ist bis auf die Ostseite bereits von Bebauung umgeben und grenzt nicht an die freie Landschaft an. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dieser Standort deshalb für Wohnbebauung zu befürworten.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Kap. 5 des Umweltberichts)

Bzgl. der Eingriffsbilanzierung und den Ausgleichsflächen wurden mit der Stadtplanung vorab Abstimmungen geführt, die in dieser Version noch nicht vollständig eingearbeitet sind. Dies ist noch durchzuführen. Der Text ist deshalb aktuell in einigen Passagen widersprüchlich bzw. unvollständig.

Mit dem festgelegten Ausgangszustand besteht Einverständnis.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist im Text einmal ein Planungsfaktor von 20% und einmal von 10% angegeben. Wir halten einen Abzug von 20% durch den Planungsfaktor aus Sicht des Naturschutzes zu hoch angesetzt ist. Die Differenzierung der Grünräume (z.B. durch Bereiche mit Stauden etc.) ist nicht in besonderem Umfang erkennbar. Bei dem Erhalt bestehender Grünstrukturen geht es lediglich um einen Einzelbaum. Die Fassadenbegrünung bezieht sich nur auf die Quartiersgarage und nicht auf die anderen Gebäude. Die Angaben zu Lichtemissionen beziehen sich aktuell ausschließlich auf private Flächen. Wir halten einen Abschlag von 10% für angemessen.

Die Berechnung des Eingriffs auf Grundlage der GRZ II wird befürwortet, da sie die zu erwartenden Eingriffe realistischer abbildet.

Bezüglich der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs sind folgende Angaben zu Grunde zu legen:

Ausgleichsfläche Wolfsbach:

Ausgangszustand: G11 (3 WP)

Aktueller Zustand: G211 (6 WP)

Zielzustand: G214-GE/GU6510 (12 WP)

aktueller Zeitraum für Verzinsung: 5 Jahre

Ausgleichsfläche Münchnerau:

Ausgangszustand: A2 (5WP)

Aktueller Zustand: G212 (8 WP)

Zielzustand: G212-LR6510 (9 WP)

aktueller Zeitraum für Verzinsung: 7 Jahre

Auf der Fläche in der Münchnerau wurde zwischzeitlich für ein anderes Vorhaben ein Teilbereich abgebuht. Die Restflächen der beiden Ausgleichsflächen sind nach aktuellem Stand jedoch ausreichend groß um den Kompensationsumfang dort zu erbringen.

Für den Bebauungsplan soll vorrangig die Ausgleichsfläche Wolfsbach verwendet werden, damit dort keine Restflächen mehr verbleiben. In der Abbildung im Text sollen die für das Vorhaben benötigten Teilflächen graphisch dargestellt werden.

Ist es möglich ebenfalls im Plan des Bebauungsplans eine Angabe zu der Lage der Ausgleichsflächen zu machen?

Anmerkungen zum Planteil:

Es wird darum gebeten folgenden Absatz zu Vogelschutzglas festzusetzen:

"Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente

mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird."

Erläuterung:

Das Risiko für Vogelschlag muss sich durch die Baumaßnahme signifikant erhöhen. Die fachliche Grundlage für die Größenangabe von 6 m² findet sich bei der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten in der Broschüre, Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas', LAG VSW Beschluss 21/01 (2021):

http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf

zu C Festsetzungen durch Text:

Nr. 7:

- ist es möglich die Beschränkung der Lichtemissionen nicht nur auf die privaten Flächen, sondern auf die gesamten Fassaden und Außenanlagen anzuwenden? (vgl. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Tab. 2.2)

zu E Festsetzungen Grünordnung

Nr. 1:

Da die Ausgleichsflächen ja nicht unmittelbar vor Ort sind und das Gebiet in einem Stadtteil mit deutlicher Unterversorgung an Grünflächen liegt (vgl. Kap. 1.3.3 des Umweltberichts) wäre es wünschenswert wenn mehr Fassaden begrünt werden. Sind hier entsprechende Festsetzungen möglich?

Nr. 2:

- Eine Dachbegrünung sollte (in Anlehnung an die Freiflächengestaltungssatzung) bis 10° Dachneigung gefordert werden.
- falls möglich, sollte "autochthone/s Saatgut/Pflanzen" festgesetzt werden. Dieses hat naturschutzfachlich deutliche Vorteile.
- im Sinne der Freiflächengestaltungssatzung ist auch das Trafohaus mit einer Dachbegrünung zu versehen. Kann dies bei den "Carports, Garagen und Nebengebäuden ..." explizit genannt werden?
- eine 40 cm durchwurzelbarer Mindestschichtdicke ist aus naturschutzfachlicher Sicht für eine extensive Dachbegrünung sehr viel und aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

Nr. 5+8:

- die Zeit für den Ersatz von Gehölzen kann unserer Meinung nach von 12 Monaten auf 6 Monate verkürzt werden (alternativ: "in der Pflanzperiode nach Ausfall der Gehölze" ".... nach Nutzungsaufnahme")

Nr. 8:

- Die Neupflanzung muss unserer Meinung nach nicht zwingend die "gleiche Baumart" sein. Alternativ könnte man sagen die "gleiche Wuchsklasse" und dass bei einer Änderung der Baumart Rücksprache mit der uNB zu halten ist. (Hintergrund: ggf. ist die abgestorbene Art für den Standort nicht geeignet.)
- Ein Stammumfang von 18-20 cm StU ist unserer Meinung nach ausreichend, da größere Bäume oft schlechter anwachsen.

Zu F Hinweise Grünordnung Nr. 2 + 3:

- Nr. 2 und Nr. 3 beinhalten unterschiedliche Angaben zur Größe des Wurzelraumes für die Bäume. Nr. 2 bezieht sich ja auf die privaten Flächen. Bezieht sich Nr. 3 auf die öffentlichen Flächen oder auf alle im Plan festgesetzten Bäume? Das geht für uns nicht eindeutig aus der Formulierung hervor.
- kann ggf. ergänzt werden, dass für die Gehölzpflanzungen "standortgerechte, heimische Arten" bevorzugt werden sollen? Ggf. kann auch auf die GALK-Liste

(<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>), das Stadtgartenamt oder die UNB verwiesen werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Umweltbericht:

Der Umweltbericht wurde dahin angepasst, dass überall die 10 % Planungsfaktor stehen. Bezüglich der Ausgleichflächen steht die Fläche in Wolfsbach leider nicht mehr zur Verfügung, da diese bereits anderweitig als Ausgleichsfläche verwendet wurde. Die Ausgleichsfläche befindet sich nun als Teilflächen auf der Fl.-Nr. 143/3 Gemarkung Münchnerau und der Fl.-Nr. 593/20 Frauenberg. Auf diese wurden auch bei Hinweise Grünordnung unter Ziffer 5 wie folgt verwiesen:

„Für die Planung werden die notwendigen Ausgleichsflächen auf folgenden Flächen außerhalb des Planungsgebietes bereitgestellt.

- Teilfläche Fl.Nr. 143/3, Gemarkung Münchnerau
- Teilfläche Fl.Nr. 593/20, Gemarkung Frauenberg“

Die geforderten Festsetzungen und Hinweise wurden wie folgt hinzugefügt, ergänzt oder geändert.

Bei Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 7:

" Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glas sind an transparenten Glasflächen, welche eine freie Flugbahn suggerieren und an Scheiben, die Lebensräume spiegeln, geprüfte Muster anzubringen.

Hinweis:

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

Geprüfte Vogelschutzmuster:

- flächige Aufbringung: freie Stellen sollten kleiner als 10cm sein (Handflächenregel).
- außenseitige Anbringung reduziert auch Spiegelungen.
- vorzugsweise geprüftes Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5mm Durchmesser oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30mm Durchmesser
- vertikale Linien: mind. 5mm breit bei max. 10cm Abstand (bei schlechtem Kontrast sind breitere Linien erforderlich)
- Horizontale Linien: mind. 3mm breit bei max. 3cm Abstand oder mind. 5mm breit bei max. 5cm Abstand
- Farben: günstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal.
- Bei starkem Kontrast kann der Deckungsgrad reduziert werden."

Anmerkung Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 10:

Mit dem Wortlaut „Bei der Beleuchtung von privaten Flächen ...“ sind auch sämtliche Gebäudefassaden und Außenanlagen mit inbegriffen.

Anmerkung zu Festsetzungen Grünordnung unter der Ziffer 1 bezüglich zusätzlicher Fassadenbegrünung:

Da es sich bei dem gesamten Planungsgebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt wird es kaum zu großflächigen fensterlosen Fassaden kommen. In Wohngebieten liegt der Fokus in der Regel auf einer angenehmen und wohnlichen Atmosphäre, die durch ausreichend Tageslicht und eine offene Gestaltung unterstützt wird. Fenster sind dabei ein wesentliches Element, um Licht, Luft und eine angenehme Wohnqualität zu gewährleisten. Ausnahme hiervon ist die bereits durch die Festsetzungen Grünordnung

Ziffer 1 zu begrünende Quartiersgarage, die durch ihre Nutzung geeignete Flächen zur Begrünung aufweisen wird.

Bei Festsetzungen Grünordnung unter der Ziffer 2:

„Flachdächer (Dächer bis 10° Neigung) sind flächig (extensiv) mit autochthone/s Saatgut/Pflanzen zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 30cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche). Abweichend davon sind Flachdächer für Carports, Garagen und Nebengebäude flächig (extensiv) zu begrünen mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 10cm.“

Eine Dachbegrünung der Trafohäuser wird nicht festgesetzt, da es sich hier um Fertigteiltrafosationen handeln wird.

Bei Festsetzungen Grünordnung unter der Ziffer 7:

„Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 6 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.“

Bei Festsetzungen Grünordnung unter der Ziffer 10:

„Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 6 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Wuchsart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20cm an derselben Stelle nachzupflanzen. Sollte es bei der Ersatzpflanzung zu einer Änderung der Baumart kommen, muss eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch eine Ersatzpflanzung von gleichartiger Bepflanzung zu ersetzen.“

Aufgrund des ersten und zweiten Modernisierungsgesetzes, welches im Dezember 2024 vom bayerischen Landtag verabschiedet wurde, entfällt die Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut ab 01.10.2025. Daraufhin wurden die relevanten Festsetzungen aus dieser in den Bebauungsplan übernommen und die Ziffer 1 aus F: Hinweise Grünordnung entfällt. Dadurch wird Ziffer 2 und 3 aus F: Hinweise Grünordnung zu Ziffer 1 und 2. Ziffer 1 bezieht sich auf private Flächen und Ziffer 2 auf Bereiche mit befestigten Flächen und mit eingeschränktem Standraum. Die Hinweise wurden wie folgt angepasst.

Bei Hinweise Grünordnung unter der Ziffer 1:

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung von nicht standortgenau als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maß-gabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutz-verordnung) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.

Bei Hinweise Grünordnung unter der Ziffer 2:

„Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem

Standraum ist zur Standoptimierung für die Baumgrube verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden. Bevorzugt für Gehölzpflanzungen sollen standortgerechte und heimische Arten gemäß GALK-Liste (<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>) verwendet werden.“