



## BEGRÜNDUNG

### DECKBLATT Nr. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

#### 1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich im vorliegenden Fall daraus, dass der Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“, rechtswirksam seit dem 22.03.1976, für das gegenständliche Planungsgebiet eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ festsetzt, obwohl jedes der hier befindlichen Grundstücke bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Wohnhaus bebaut war. Aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 09-60 lässt sich keine städtebauliche Intention für die Festsetzung einer Forstfläche auf den bereits bebauten Grundstücken ermitteln. Aufgrund des fehlenden Normverwerfungsrechts der Baugenehmigungsbehörde können Bauanträge oder Bauvoranfragen für diese Grundstücke derzeit nicht positiv beschieden werden und auch Befreiungen von den Festsetzungen scheiden aufgrund der Vorgaben des § 31 Abs. 2 BauGB zu den Grundzügen der Planung aus. Abhilfe kann nur durch Änderung des Bestandsbebauungsplanes Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ durch Deckblatt Nr. 13 geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dies sinnvoll, da anthropogen überprägte Flächen in gut erschlossener Innenbereichslage in ihrer Funktion erhalten bleiben und somit weiterhin zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Landshut beitragen können.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung liegen in der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung unter Wahrung moderner Planungsansprüche sowie unter besonderer Berücksichtigung topographischer Verhältnisse, schallschutztechnischer Belange und den Erfordernissen des Sturzflutrisikomanagements.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen**

Zwar wird der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 im Ursprungsbebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, doch kann eine entsprechende Nutzung nach Durchsicht historische Luftbilder zumindest für den Zeitraum seit 1954 nicht nachgewiesen werden. Eine Umwandlung tatsächlich als Wald genutzter Flächen findet im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 also nicht statt. Die Darstellung im seit 1976 rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ muss demnach für den Bereich des vorgesehenen Deckblattes Nr. 13 als unbegründete Fehlplanung angenommen werden.

Die nicht parzellenscharfen Darstellungen der von der Bayerischen Forstverwaltung im Jahr 2013 aktualisierten Waldfunktionskarte stellt die nähere Umgebung des Planungsgebiet als Waldfläche mit den Funktionsbezeichnungen „Landschaftsbild“ und „Klimaschutz“ dar. Bei genauer Betrachtung der Karte ist für das unmittelbare Änderungsgebiet ein Rücksprung der ansonsten strikt an der Straße „Rosental“ verlaufenden Begrenzungslinie erkennbar, was eine Aussparung zu Gunsten der Bestandsbebauung nahelegt. Auch aus den Darstellungen der Waldfunktionskarte ergeben sich also keine Nutzungseinschränkungen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Wohnbaufläche ausgewiesen, welches sich in nördlicher und südwestlicher Richtung fortsetzt. Südlich und Südöstlich befindet sich eine Waldfläche mit den Waldfunktionen „Klima (Erhaltung einer spezifischen Ausprägung)“ und „Verbesserung/Erhaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes“. Diese angrenzende Waldfläche ist im Flächennutzungsplan zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet, obwohl ein solches in der Grünen Liste der Landschaftsschutzgebiete in Bayern des Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht verzeichnet ist.

Insgesamt unterstreichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die mit Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ vertretene Auffassung, wonach die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes vor Ort nicht die tatsächlichen Nutzungsabsichten widerspiegeln. Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die genannten Bauflächen als Siedlungsflächen. Die angrenzende Waldfläche wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen und als Biotopvernetzungsachse, abgeleitet aus Kartierung und Vorgaben des Regionalplanes, beschrieben. Sie ist auch hier zusätzlich als vermeintliches Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Insgesamt stehen die Darstellungen des Landschaftsplanes dem Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ nicht entgegen.

### **2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der seit 22.03.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ umfasst auf einer Fläche von ca. 45 ha nahezu den gesamten nordwestlichen Teil des Stadtteils Achdorf. Dem Entstehungszeitpunkt entsprechend enthält er eine eher übersichtliche Zahl an Festsetzungen, sodass der Geltungsbereich neben öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nahezu ausschließlich mit großflächigen parzellenübergreifenden Bauräumen besetzt ist, für die als zulässige Art der baulichen Nutzung, zumeist ein reines Wohngebiet (WR) vorgegeben ist. Ausnahmen bilden ein Gewerbegebiet im äußersten Westen des Geltungsbereiches, eine nahegelegene Gemeinbedarfsfläche sowie zwei in nördlicher und südlicher Randlage befindliche

Flächen für die Forstwirtschaft, welche u.a. den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 umfassen. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich in den als WR gekennzeichneten Flächen auf die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, während als zulässige Bauweisen Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgegeben werden. Der Satzungstext zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ enthält darüber hinaus einige örtliche Bauvorschriften, sodass etwa Flach- Sattel- und Walmdächer als zulässige Dachformen definiert werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 befindet sich der Geltungsbereich des seit 13.05.1985 rechtskräftigen Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“, welcher die Teile des Wohngebiets in unmittelbarer Nähe zu Falkenstraße sowie zur Straße „Rosental“ umfasst. Relevante Änderungen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan stellen die Neustrukturierung der Baufenster, die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) anstelle eines reinen Wohngebietes (WR) sowie die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Satteldächer dar.

## **2.5 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan definierte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 lässt eine Grundfläche von insgesamt maximal 749m<sup>2</sup> zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Achdorf und umfasst 1.873m<sup>2</sup>. Es wird im Osten und Süden durch einen bewaldeten Steilhang eingefasst. Nordwestlich wird es von der Straße „Rosental“ begrenzt, welche nördlich des Geltungsbereichs die Bahnstrecke Landshut-Mühldorf unterquert. Jenseits der Straße „Rosental“ befindet sich ein durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ sowie dessen Deckblätter definiertes Wohngebiet. Darüber hinaus besteht nordöstlich des Planungsgebiets ein außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 09-60 (bzw. seiner Deckblätter) gelegenes Einzelgrundstück mit Wohnbebauung, welches direkt an die Bahntrasse grenzt.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung weisen eine komplexe Gefällesituation auf. Während der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 selbst noch vergleichsweise moderate von Nordwesten nach Südosten gerichtete Höhenunterschiede von etwa 404 auf ca. 410 m ü. NHN aufweist, schließt unmittelbar südöstlich an das Planungsgebiet ein Steilhang an, welcher

sich punktuell bis auf ca. 440 m. ü NHN erhebt. In Gesamtbetrachtung mit dem ähnlichen Hohen aber wesentlich flacher verlaufenden Hang nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich dieses in einer Tallage.

Unterteilt ist das Planungsgebiet in fünf entlang der Erschließungsstraße „Rosental“ aufgereihte Grundstücke, welche in ihrer Größe zwischen 202,00m<sup>2</sup> und 651,00m<sup>2</sup> variieren und jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut sind. Bei isolierter Betrachtung gleicht das Planungsgebiet nach Art der baulichen Nutzung einem reinen Wohngebiet (WR), wengleich der nördlich der Straße befindliche Teil des Wohngebiets mit Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 als allgemeines Wohngebiet (WA) definiert wurde.

Die fünf Grundstücke sind jeweils mit einem Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen und Satteldach bebaut, weisen jedoch erhebliche Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung auf, sodass etwa die Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,17 und 0,33 schwanken.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Das Planungsgebiet weist nur eine spärliche Vegetation auf, da viele der Grundstücke großflächig versiegelt sind. Nur auf einem Grundstück ist ein Baum vorhanden, der seiner Mächtigkeit entsprechend unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut fällt. Schutzbedürftige Tierpopulationen sind für das Planungsgebiet nicht bekannt. Östlich und südlich an das Planungsgebiet schließt jedoch das kartierte Biotop LA-0053-001 „Waldbestand am Buchberg“ an, welches es im Rahmen nachfolgender Bauvorhaben zu schützen gilt. Entsprechende Hinweise zeichnerischer und textlicher Art wurden in das Deckblatts Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 übernommen.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Deckblatt und aus dem Textteil des Deckblattes entnommen werden.

Das Deckblatt Nr. 13 erhält einen komplett neuen Festsetzungskatalog gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Grund hierfür ist, dass sich Deckblatt Nr. 13 zwar an den Grundzügen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ und des benachbarten Deckblatts Nr. 4 orientiert, zusätzlich jedoch modernen Planungserfordernissen gerecht werden muss. Dies kann durch Beibehaltung des bisherigen Festsetzungskataloges nicht gewährleistet werden.

Das Deckblatt Nr. 13 ist daher im planungsrechtlichen Sinn nicht als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ zu sehen, sondern als Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, der den bisher gültigen Plan vollständig überdeckt.

Die Planungskonzeption sieht die Fortführung einer für den Westen des Stadtteils Achdorf typischen Wohnbebauung vor. In Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung sollen sich die Festsetzungen zu diesem Zweck weitestgehend am Ursprungsbebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ sowie dem für die unmittelbare Umgebung gültigen Deckblatt Nr. 4 orientieren. Darüber hinausreichende Festsetzungen sollen die Zeitgemäßheit der Planung sicherstellen und insbesondere der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen dienen.

### **4.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 umfasst fünf südlich der Straße „Rosental“ gelegene Privatgrundstücke, welche als Flächen identifiziert wurden, die im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ fälschlicherweise als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt wurden und dementsprechend einer Angleichung

an die real existierende Nutzung bedürfen. Für die umliegenden Flächen behalten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 09-60 bzw. seiner Deckblätter Nrn. 1 bis 12 Gültigkeit.

### **4.3 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Damit orientieren sich die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung an den Festsetzungen des in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft befindlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 09-60, sodass eine sinnvolle Fortsetzung der darin verfolgten Planungskonzeption gewährleistet werden kann.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Ebenfalls in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ und seiner Deckblätter sieht die vorliegende Bebauungsplanänderung die Festsetzung eines großzügigen, grundstücksüberspannenden Baufensters vor, welches die Bestandsbebauung zwar grundsätzlich aufgreift, jedoch auch die flexible Platzierung von Ersatzneubauten zulässt. Aus Gründen des Sturzflutrisikomanagements (siehe Kapitel 6.2) reicht die Baugrenze anders als im Ursprungsbebauungsplan üblich nicht an die Straßenbegrenzungslinie heran.

Zur Wahrung einer verträglichen Bebauungsdichte wird eine für allgemeine Wohngebiete typische maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Schon die Bestandsbebauung genügt dieser Vorgabe.

Um eine umgebungsangepasste Höhenentwicklung baulicher Anlagen sicherzustellen sind maximal zwei Vollgeschosse gestattet.

#### **4.3.3 Bauweise**

Als einzig zulässige Bauweise werden Einzelhäuser festgesetzt, womit die tatsächlich bestehende städtebauliche Struktur innerhalb des Planungsgebiets sowie in dessen unmittelbarer Umgebung fortgeführt wird.

#### **4.3.4 Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ sind punktuell vom Bauordnungsrecht (Art. 6 BayBO) abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen zulässig. Konkret ist eine Grenzbebauung zur rückwärtigen (südöstlichen) Grundstücksgrenze gestattet, insofern hierdurch die festgesetzte Baugrenze nicht missachtet wird. Im Zusammenspiel von Baugrenze und Abweichung vom Abstandsflächenrecht wird die Möglichkeit zukünftiger flächengleicher Ersatzneubauten gewahrt und zudem ein andernfalls notwendiger baulicher Eingriff in die Sturzflutrisikobereiche entlang der Straße „Rosental“ vermieden. Eine Beeinträchtigung des durch einen Steilhang geprägten südöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks durch Nichteinhaltung der mit Art. 6 BayBO definierten Abstandsflächen ist nicht zu befürchten.

Für alle weiteren gebietsinternen und -externen Grundstücksgrenzen haben die Regelungen des Art. 6 BayBO Bestand.

### **4.4 Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO)**

Um die optische Kontinuität mit dem benachbarten Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ zu wahren, werden auch für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 Satteldächer als einzig zulässige Dachform festgesetzt. Diese müssen analog zum Deckblatt Nr. 4 eine Neigung von mindestens 26 Grad aufweisen.

Als Einfriedungen sind nur Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von höchstens 1,2 m und ohne Sockel zulässig. Während die Höhenbegrenzung der Wahrung des Ortstbildes dient, wird

durch den Verzicht auf Sockel sowohl dem Artenschutz als auch dem Sturzflutrisikomanagement Rechnung getragen.

## **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

### **4.5.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen**

Um zukünftig eine bessere Durchgrünung des Planungsgebiets mit Blick auf Vorteile hinsichtlich Mikroklima, Biodiversität, Ortsbild und Aufenthaltsqualität zu erzielen, wurden außerhalb der Baurahmen befindliche Grundstücksflächen als private zu begrünende Flächen definiert, auf denen laut zugehöriger textlicher Festsetzung befestigte Flächen, wie Terrassen oder Zufahrten auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren sind. Auch im Hinblick auf das Sturzflutrisikomanagement bergen unversiegelte Freiflächen erhebliche Vorteile.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) und der Vodafone Deutschland GmbH entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten. Ein Hinweis hierauf ist auch dem Textteil des Deckblattes Nr. 13 zu entnehmen. Darüber hinaus sind Hinweise zur Ausgestaltung von Baumstandorten und zum Baumschutz vermerkt.

### **4.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet sind Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszugestalten und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflusswert von 0,6 oder kleiner aufweisen. Diese Maßnahmen dienen insbesondere der Eindämmung von Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen (siehe Kapitel 6.2).

Zudem sollen zum Schutz von Vögeln auf Glasflächen ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup>, freistehenden, an Gebäuden angebauten oder zwischen Gebäuden eingebundenen Glaswänden, transparenten Durchgängen, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solchen mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel geprüfte Muster gegen Vogelschlag angebracht werden. Dies wird entsprechend festgesetzt. Dabei wird noch empfohlen, dass bei der Gestaltung Fachleute hinzugezogen werden, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen.

## **4.6 Erschließung**

### **4.6.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Straße „Rosental“, welche von einem Fußweg begleitet wird und aufgrund geringer Verkehrszahlen auch gute Bedingungen für den Radverkehr bietet. Etwa 200m nordöstlich des Planungsgebiets mündet die Straße „Rosental“ in die mit Radweg bestückte Bachstraße, welche wiederum einen mittelbaren Anschluss an die B15 bietet.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 10 über die Haltestelle Rosental sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

### **4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Unterhalb der Erschließungsstraße „Rosental“ befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro) und der Vodafone Deutschland GmbH. Außerdem liegt in der Straße „Rosental“ eine Trennkanalisation. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche

gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 13. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

#### **4.6.3 Belange der Feuerwehr**

Löschwasserversorgung: Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrflächen: Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können für das Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt: Da der Abstand aller bestehenden und potenziell zulässigen Gebäude zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche unter 50m liegt, ist die Herstellung gesonderter Feuerwehrezufahrten gem. Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht notwendig.

#### **4.6.4 Weitere Infrastruktur**

Mit dem Kindergarten St. Margaret befindet sich die dem Planungsgebiet nächstgelegene Kindertageseinrichtung in etwa 500m Entfernung im Anstaltsgäßchen. Die nächstgelegene Grundschule Karl Heiß befindet sich in ca. 1km Entfernung in der Neuen Bergstraße. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind mit einer Entfernung von ca. 1,2 bis 1,5 km in der Wittstraße und der Inneren Münchener Straße vorhanden.

#### **4.6.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

### **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung, Transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern.

Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

Trotz der vergleichsweise niedrigen Grundwasserstände und damit voraussichtlich nicht auftretenden Problemen hinsichtlich der Heizöllagerung (Auftriebssicherung) empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar).

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

Für den Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entsteht und insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

## **6. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Geotechnischen Bericht der TAUW GmbH vom 20.03.2024 dokumentiert. Der Bericht kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut eingesehen werden.

### **6.1 Baugrund und Hangstabilität**

Im Rahmen des Bodengutachtens vom 20.03.2024 wurden vier Kleinrammbohrungen und zwei schwere Rammsondierungen, in Tiefen von 1,20m bis 12,3m durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass der Untergrund überwiegend aus Kiessanden mit schwach schluffigen Anteilen besteht.

Die Böschung des südöstlich an das Planungsgebiet anschließenden Steilhangs ist mit Werten bis zu 51° zwar stark geneigt, doch zeigen die Böschungsbruchberechnungen überwiegend eine gute bzw. ausreichende Standsicherheit. Bedenken hinsichtlich eines besonders steilen Abschnitts konnten im Rahmen einer Ortsbegehung ausgeräumt werden, sodass im Bereich des natürlichen Geländehangs derzeit keine Gefährdung hinsichtlich Hangstabilität, Gleitflächen oder Erosion vorliegt. Zurückzuführen ist dies laut Gutachten auf begünstigende Bedingungen vor Ort, wie dem dichten Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern sowie den zugehörigen erosionshemmenden Wurzelgeflechten.

### **6.2 Starkregen, Grundwasser und Versickerung**

Im Rahmen einer Konzeptstudie zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement wurden für das gesamte Gebiet der Stadt Landshut die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen anhand eines Abflussmodells ermittelt. Der Studie zufolge ist der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ in erheblichem Maß durch Oberflächenwasser betroffen, welches in Folge von Starkregenereignissen aus südwestlicher Richtung kommend entlang der Falkenstraße und der Straße „Rosental“ abfließt.

Hinsichtlich gebietsspezifischer Gefahrenpotenziale und möglicher Schutzmaßnahmen im Rahmen von Sturzflutereignissen wird auf die Hydraulische Untersuchung der Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 13.03.2023 verwiesen. Der Untersuchung liegt ein hydraulisches 2D-Modell zugrunde, um die Wasserspiegellagen im Rahmen eines Sturzflutereignisses, welches sich im Jahr 2021 vor Ort zutrug, zu berechnen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Niederschläge des Sturzflutereignisses 2021 zu signifikanten Wassertiefen führten, die in einigen Bereichen bis zu 42 cm erreichen können. Während die die Fließgeschwindigkeiten auf der Straße „Rosental“ bei Sturzfluten damit eine Lebensgefahr für Personen darstellen können, sind die Gebäude in der Umgebung unterschiedlich stark gefährdet. Zur Risikobewältigung werden im Gutachten umfassende bauliche Vorkehrungen wie Geländeanhebungen und Mauern vorgeschlagen, ohne dabei die Abflusswege zu blockieren. Das hydrologische Untersuchung vom 13.03.2023 kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Im Textteil des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ wird die Empfehlung ausgesprochen, zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser und vor Rückstauwasser aus dem Kanalnetz entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Anhebung der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss gegenüber dem Straßenniveau). Oberflächenwasserabflüsse dürfen dabei jedoch gemäß den Bestimmungen des § 37 WHG nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert oder behindert werden.

Auch gilt im Kontext der Bestandsbebauung zwar grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die Kanalisation, doch darf das durch die vorliegende Planung sowie nachfolgende Bauvorhaben verursachte zusätzlich anfallende Niederschlagswasser nicht mehr eingeleitet werden. In Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist daher eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone).

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Es sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelt Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten.

Die im Rahmen des geotechnischen Berichts vom 20.03.2024 entnommenen Bodenproben zeigen für das Plangebiet einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf) von überwiegend 2 bis  $6 \times 10^{-5}$  m/s. Dies deutet auf eine gute Versickerungsfähigkeit der Böden – auch in Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse - hin.

### **6.3 Baugrube und Wasserhaltung**

Im Zuge von Baumaßnahmen im Planungsgebiet können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Bei Eingriffen in den Grundwasserhaushalt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

### **6.4 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Die Geräuschimmissionen im Plangebiet werden maßgeblich durch den Schienenverkehr auf der ca. 40 m nordöstlich des Planungsgebiets verlaufenden Bahnstrecke 5720 Landshut – Neumarkt-St. Veit bestimmt. Gewerbliche oder industrielle Nutzungen mit relevanten Geräuschimmissionen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ durch Deckblatt Nr. 13 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Planungsgebiet durch die LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH untersucht. Die Ergebnisse flossen in das Schallgutachten vom 04.04.2025 ein, welches im Amt für Stadtentwicklung- und Stadtplanung eingesehen werden kann.

Die im Schallgutachten dargelegten Berechnungen zeigen, dass die im Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023 genannten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von Verkehrslärm in einem allgemeinen Wohngebiet im größten Teil des Planungsgebiets sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit überschritten werden. Dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet, die anerkanntermaßen ein Indiz dafür sind, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch gewahrt sind.

Das Gutachten kommt dementsprechend zu dem Schluss, dass schutzbedürftige Nutzungen im Planungsgebiet aufgrund der Verkehrslärmbelastigung nur ausnahmsweise in besonderen städtebaulichen Einzelfällen möglich sind. Nach Prüfung verschiedener Maßnahmen zur Konfliktbewältigung, kann festgehalten werden, dass ein solcher besonderer Einzelfall vorliegt.

So können Planungsalternativen aufgrund des in Kapitel 1 geschilderten Planungsanlasses, welcher die rechtliche Sicherung einer Bestandsbebauung zum Gegenstand hat, nicht in den Blick gefasst werden. Auch die Einhaltung von Mindestabständen zur Schallquelle kann unter dieser Prämisse nicht erfüllt werden. Maßnahmen zur Verringerung der Geräuschimmissionen an der Schallquelle, z.B. durch schalltechnische Sanierung der Eisenbahnbrücke über die Straße „Rosental“ sind durch die Stadt Landshut nicht realisierbar, da die Anlagenverantwortung bei der DB RegionNetz Infrastruktur GmbH liegt. Im Rahmen des Schallgutachtens wurde schließlich die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebiets geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005/2.1.8 für die Nachtzeit selbst bei Errichtung einer 19m langen und bis zu 15m hohen Lärmschutzwand nicht gewährleistet werden kann. In Anbetracht dieses Erkenntnis, bei gleichzeitigem wirtschaftlichen Aufwand und zu befürchtender optischer Beeinträchtigung erscheint diese Maßnahme als städtebaulich ungeeignet.

Stattdessen wurden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfassende zeichnerische und textlich Festsetzungen zum passiven Schallschutz in das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ integriert. So ist in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen die Einhaltung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Baugenehmigungsverfahren entsprechend DIN 4109-2:2018, Nr. 4.4 nachzuweisen. Da die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße

nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden können, wurde für jegliche Aufenthaltsräume zudem die Verwendung von Lüftungsanlagen festgesetzt. Für den innerhalb des Planungsgebiets am stärksten betroffenen Schallpegelbereich V wurden darüber hinaus bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird aber zur Nachtzeit der Schwellenwert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) überschritten. Um eine den Festsetzungen entsprechende Nutzung nicht auszuschließen, wurden daher ergänzend zu den Vorschlägen im Schallgutachten noch folgende Festsetzungen in das Deckblatt Nr. 13 integriert:

In dem betroffenen Bereich ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 nur zulässig,

- wenn entweder die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel  $\leq 60$  dB(A) Nacht) belüftet werden können oder
- wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

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

In das Deckblatt wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten. Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

## 7.2 Lichtemissionen

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flora und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten kaltweißes Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern

Zur Reduzierung von Blendwirkungen sind Photovoltaikanlagen im Plangebiet so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten keine erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen auftreten.

## 8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets wurde von 1900 bis 1919 eine Lackfarbenfabrik betrieben. Hier wurden vermutlich Harze und Öle verkocht und zur Herstellung von Schwarzlacken und Teerfarben eingeschmolzen. Das Gebäude der Lackschmelzerei wurde bereits 1920 in ein Wohnhaus umgebaut. An der Südseite der Lackschmelzerei (heute Wohnhaus) bestand ein Ablaufgraben, der vermutlich zur Entsorgung/Sammeln für Abfallprodukte genutzt wurde. Es bestand daher ein Anfangsverdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Die Firma Altlasten & Abfall Consulting G. Seybold führte hierzu im November 2017 eine orientierende Altlastenuntersuchung durch.

Laut Gutachten wurde in allen untersuchten Bodenproben der damalige bodenschutzrechtlich relevante Hilfwert 1 von Arsen überschritten. Die Eluatuntersuchungen der Arsenproben ergaben bei vier Proben Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung. Da die gemessenen Gehalte gemäß den Angaben aus dem Dokument „Hintergrundwerte von anorganischen und organischen Schadstoffen in Böden Bayerns“ (LfU 2011) im Bereich der Hintergrundwerte von Arsen liegen, kann von einem geogenen Ursprung ausgegangen werden.

Bei einer Bodenprobe wurde der Hilfwert 1 von MKW leicht überschritten. Diese Verunreinigung konnte vertikal abgegrenzt werden. Alle weiteren Parameter sowie das VOC- bzw. SVOC-screening waren unauffällig.

Das Gutachten folgert daher, dass der Gefahrenverdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung im Rahmen dieser Orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ausgeräumt wurde (nach § 3, Abs. 4 BBodSchV). Es sind dahingehend also keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Gemäß den der Stadt Landshut zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945, liegt der Bebauungsplanumgriff außerhalb von bombardierten Bereichen im Landshuter Stadtgebiet. Diese Auskunft dient lediglich als Hinweis und stellt keine Kampfmittelfreigabe dar. Es kann keine Aussage getroffen werden, ob es für den jeweiligen Bereich anderweitig noch weitere Luftbilder (etwa im Zusammenhang mit anderen Luftangriffen) gibt, die für eine Aussage von Bedeutung sind. Für eine grundstücksbezogene Recherche und Bewertung empfiehlt es sich, Fachfirmen mit moderner volldigitaler oder optisch-digitaler Auswertestation und entsprechender Erfahrung in der Auswertung von Kriegsluftbildern zu beauftragen. Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 zum Thema "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel" hingewiesen.

## 9. Bodenordnung

Die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens ist im Rahmen des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ nicht notwendig, da die derzeitigen Grundstückszuschnitte einer Verwirklichung der Planung nicht entgegenstehen.

## 10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr.13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Ebenfalls sind für das Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

### „Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]

## 11. Auswirkungen der Planung

### 11.1 Folgewirkungen der Planung

Durch Umsetzung der Planung ist nicht mit einem Einwohnerzuwachs verglichen mit dem Stand vor Planungsbeginn zu rechnen. Die bereits im Planungsgebiet bestehenden Gebäude bieten Platz für ca. 15 Einwohner. Durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ durch Deckblatt Nr. 13 wird keine wesentliche Mehrung des Wohnraums verfolgt.



Landshut, den 20.05.2026  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 20.05.2026  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Dr. Haslinger  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN auf unbebauten Grundstücksflächen** (siehe auch Festsetzungen durch Text, Nr. 9)

#### **Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Acer campestre „Elsrijk“ Feld-Ahorn  
Prunus padus Trauben-Kirsche

#### **Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn  
Malus sylvestris Holz -Apfel  
Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche

#### **Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia Walnuss  
Malus domestica Apfel in Sorten  
Prunus avium Kirsche in Sorten  
Prunus domestica Zwetschge in Sorten  
Pyrus communis Birne in Sorten

#### **Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke**

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter,  
mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Carpinus betulus Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Euonymus europaeus \* Pfaffenhütchen  
Forsythia europea Goldglöckchen  
Ligustrum vulgare \* Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Lonicera xylosteum \* Gemeine Heckenkirsche  
Syringa vulgaris Hybr. Flieder in Sorten  
Sambucus nigra \* Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana \* Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

#### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe  
Hedera helix Efeu  
Humulus lupulus Hopfen  
Pharthenocissus tric.  
'Veitchii' Wilder Wein  
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt  
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt  
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt