

# **Bebauungsplan Nr. 02-13 Dbl. 1**

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

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
mit Schreiben vom 17.04.2025

## **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

## **Art. 8 (1) BayDSchG:**

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

## **Art. 8 (2) BayDSchG:**

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet. Zusätzlich wird ein Hinweis durch Text mit Verweis auf die Beachtung des BayDSchG formuliert.

**Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz mit Klimaschutz**

mit Schreiben vom 13.05.2025

Das Vorhaben bringt einen Verlust an Grünflächen mit sich. Die Flächen sind bereits zum aktuellen Zeitpunkt stark versiegelt, weshalb der Erhalt des bestehenden Grünflächenanteils umso wichtiger ist; darüber hinaus hat es sich die Stadt Landshut zum Ziel gesetzt,

zusätzliche Flächen zu begrünen und unversiegelte Flächen zu schaffen. Die vorliegende Planung steht hierzu im Widerspruch.

Die aktuelle Planung wird deshalb von Seiten des Natur- und Klimaschutzes abgelehnt.

#### **Bäume:**

Im Vorhabenbereich befinden sich aktuell drei Bäume. Die Position der drei Bäume entspricht im Bestand nicht dem Bebauungsplan. Einer Fällung der Bäume kann unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- Die Bäume werden außerhalb der Vogelschutzzeit gefällt
- Die Bäume werden bis spätestens 6 Monate nach Abschluss der Baumaßnahme an den im Plan eingezeichneten Positionen ersetzt
- Die Baumarten und Pflanzqualitäten werden im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die im vorgelegten Plan eingezeichneten Positionen der Bäume entsprechen auch im östlichen Bereich des Bebauungsplanes nicht dem aktuellen Bestand. Einer Reduzierung der Bäume in diesem Bereich wird nicht zugestimmt. Es wird um eine Anpassung des Plans bzw. (falls erforderlich) um eine zeitnahe Nachpflanzung der Bäume gebeten.

#### **Grünflächen:**

Die aktuell vorhandenen Grünflächen sind kleiner als im bestehenden Bebauungsplan festgelegt. Die Planungen sehen eine weitere Reduzierung der Grünflächen vor. Auf Grund des aktuell bereits hohen Versiegelungsgrades in dem Gebiet wird aus klimatischen und naturschutzfachlichen Gründen gefordert, den Umfang der Grünstrukturen im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan zu erhalten.

Gemäß Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse (erstellt im Rahmen des Klimaanpassungskonzepts) sind bei Nachverdichtungen oder Umbauten auf der Fläche über den klimaökologischen Standard hinausgehende, optimierende Maßnahmen umzusetzen.

Es wird empfohlen einen gemeinsamen Ortstermin zu machen, um die verschiedenen Möglichkeiten zu besprechen (z.B. Verkleinerung des Gebäudes, Begrünung von Fassaden, Rasengittersteine, ...).

#### **Dachbegrünung:**

Das Flachdach ist nach §3 der Freiflächen- und Gestaltungssatzung zu begrünen.

#### **Artenschutz:**

Folgender Abschnitt bzgl. Vogelschlag ist im Deckblatt des Bebauungsplans festzusetzen: „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 sind geprüfte Muster gegen Vogelschlag anzubringen.

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

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

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

- Horizontale Linien: mind. drei Millimeter breit bei max. drei Zentimeter Abstand (oder mind. fünf Millimeter breit bei max. fünf Zentimeter Abstand)
- Farben: Günstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal
- Bei starkem Kontrast kann der Deckungsgrad reduziert werden.“

Zudem soll im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass sich am abzureißenden Bestandsgebäude Brutvorkommen von Haussperlingen befinden (Beobachtung von Mitarbeitern der unteren Naturschutzbehörde 2025). Vor einem Abriss des Bestandsgebäudes ist dieses zu untersuchen und es sind, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, geeignete Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorgelegte Planung verfolgt das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes) sowie der Umsetzung dringend benötigten, zentrumsnahen Wohnraums. Der Geltungsbereich wird um die Flurnummer 2121/4 für den Abbruch und Neubau eines weiteren Wohnhauses erweitert. Im Rahmen der sich aus dieser Konzeption ergebenden Möglichkeiten werden die Ziele des Natur- und Klimaschutzes berücksichtigt.

**Zu Bäume:**

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren im Parkplatzbereich 20 Bäume festgesetzt. Vorhanden sind derzeit 18 Bäume, die im Deckblatt Nr. 1 als zu erhalten festgesetzt werden. Im Bereich zwischen dem bestehenden Wohnhaus Rennweg 23 und dem Supermarkt waren bisher 2 Bäume festgesetzt. Gepflanzt wurden 3 Stück, die nun entfernt werden müssen. Stattdessen werden 3 zu pflanzende Bäume am Rennweg festgesetzt. Zudem werden 4 Bäume im rückwärtigen Bereich des Rennweg 25 (Fl.Nr. 2121/4) als zu pflanzen festgesetzt. Hier befanden sich bisher noch keine Bäume. Der Bereich am Hammerbach ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen; hier gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes weiter. Hierzu wurde auch eine Bestandsvermessung vorgenommen, die die Baumstandorte mit darstellt.

Den Vorgaben für die Rodung und den Ersatz der drei Bestandsbäume kann entsprochen werden.

**Zu Grünflächen:**

Der Grünflächenanteil soll an anderer Stelle (Baumscheiben und Begrünung Stellplätze) soweit möglich wiederhergestellt werden. Zusätzlich und als Minimierungsmaßnahme ist die Umsetzung einer Dachbegrünung auf den geplanten Neubauten vorgesehen. Die zusätzliche Festsetzung einer Dachbegrünung auf dem Bestandsgebäude scheitert am Baubestand, der auf Grundlage der Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt worden ist (keine Dachbegrünung notwendig, wenn PV-Anlagen vorgesehen sind). Denselben Grünflächenanteil außerhalb der Dachbegrünung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan umzusetzen wird jedoch nicht möglich sein. In der Abwägung aller Belange sind somit auch im Klimaanpassungskonzept niedergelegte Maßnahmen in den Bebauungsplan mit eingeflossen.

**Artenschutz:**

Es wird eine Festsetzung zu Artenschutzmaßnahmen in Bezug auf Vogelschlag getroffen. Ebenso wird auf die Notwendigkeit einer Untersuchung der Bestandsgebäude auf gebäudebrütende Vögel vor Abriss in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

**Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz  
mit Schreiben vom 15.05.2025**

## **Schallschutz**

In unserer Vorabstellungnahme vom 03.03.2025 wurde darauf hingewiesen, dass für die Änderung des BP 02-13 durch DB 1, die Anpassung der schalltechnischen Festsetzungen sowohl für Gewerbelärm als auch für Verkehrslärm erforderlich ist. Die bestehenden Festsetzungen sind im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu überprüfen und anzupassen bzw. neu festzulegen. Das Gutachten ist von einer gemäß § 29b BImSchG für die Ermittlung von Geräuschen bekanntgegebenen Stelle zu erstellen. Eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn das Gutachten vorliegt und die neuen Anforderungen ermittelt wurden.

## **Lufthygiene - Geruch**

Der bestehende Rewe-Markt emittiert regelmäßig starke Essens-Gerüche über die Abluftöffnung der Küche/Fleischtheke in der Westfassade des Supermarktes. Aufgrund des geplanten Gebäudeanbaus ist mit einer erheblichen Verschlechterung der Abluftableitungs- und Durchlüftungssituation zu rechnen. An den bestehenden und neu geplanten nächstgelegenen Immissionsorten ist mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die Erfassung, Reinigung und Ableitung der geruchsbeladenen Abluft in die freie Luftströmung Voraussetzung für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und daher textlich festzusetzen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Schallschutz:

Im Zuge des vorliegenden Verfahrens wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Das Ergebnis wurde dem Sachgebiet Umweltschutz vorgelegt.

Zu Lufthygiene – Geruch:

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Umweltschutz wurde eine Festsetzung für die Abluftableitung des Supermarktes getroffen.

## **Stadtwerke Landshut**

mit Schreiben vom 14.05.2025

### **Netzbetrieb Gas & Wasser**

Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlüsse der Sparten Gas und Wasser. Der Gas- und Wasserhausanschluss Rennweg 23 muss abgetrennt - und der Gas- und Wasserhausanschluss Rennweg 21 eventuell umgelegt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Umbau oder Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung oder Umlegung der Gas- und Wasserhausanschlüsse bzw. Demontage der Zähler zu stellen.

### **Verkehrsbetrieb**

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Projekt, solange der Rennweg auch während der Abrissarbeiten des Gebäudes (Rennweg 23) weiter in beiden Fahrrichtungen befahrbar bleibt.

### **Abwasser**

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen/Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung

aller anfallenden NW auf dem/n Grundstück/en zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf dem/n Grundstück/en genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungssoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch-/Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig! Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, 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. Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich (z.B. Bodengutachten) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter NW-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1 – max. 5 l/s je Grundstück. Alternativ ist auch eine Dachbegrünung mit geschlossener Pflanzendecke flächenmindernd anrechenbar. Im Rahmen der Planung der Grundstücksentwässerung ist eine Bilanzierung aller NW-relevanten Flächen inkl. Art der NW Beseitigung zu erstellen (Gegenüberstellung Istbestand/Neubau). Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zu beachten, dass zur Erfassung der hierbei anfallenden Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzlich zum Frischwasserzähler vorzusehen ist. 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). Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

Die Bauherren werden informiert, dass der Abriss rechtzeitig bei den Stadtwerken anzukündigen ist. Dies wird in die Begründung aufgenommen.

Zu Verkehrsbetrieb:

Die Baustelleneinrichtung ist Teil der Bauausführung. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der Rennweg während der Abrissarbeiten in beide Richtungen befahrbar bleiben soll.

Zu Abwasser:

Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. In das Deckblatt Nr. 1 wird zusätzlich ein entsprechender Hinweis eingefügt.

**Stadt Landshut, Tiefbauamt**  
mit Schreiben vom 14.05.2025

SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft – Starkregen:

Die Vorabstellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Vorabstellungnahme vom 05.03.2025:

„Das oben genannte Vorhaben ist auf Fl.-Nr. 2122 Gmkg. Landshut geplant. In den hydraulischen Berechnungen des integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzepts der Stadt Landshut ist eine Ausuferung des Hammerbaches bei einem 100-jährlichen Starkregeneignis zu erkennen. Eine Nachvermessung des Uferbereiches hat ergeben, dass die aktuell bestehende Ufermauer geringfügig die Höhe der berechneten Ausuferung übersteigt. Es ist somit davon auszugehen, dass das Flurstück im Bereich der geplanten Erweiterung entgegen der Berechnung nicht mehr von Starkregeneinstau aus Richtung des Hammerbaches betroffen ist. Dennoch empfehlen wir eine starkregenangepasste Bauweise der geplanten Erweiterung, da es aufgrund von Wind und Wellenschlag dennoch zu einer Betroffenheit im Starkregenfall kommen kann.“

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Hinweis durch Text wird den Sachverhalt beschreiben.

**Deutsche Telekom GmbH**  
mit Schreiben vom 15.05.2025

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien und ein Kabelverzweiger (KVz) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien und Telekommunikationsanlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Begründung und den Hinweisen wird auf die Bestandsleitungen und deren Schutz verwiesen. Es wird ein Hinweis auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 unter Punkt D.3 aufgenommen.

**Wasserwirtschaftsamt Landshut**  
mit Schreiben vom 15.05.2025

**Hammerbach, Gewässer III. Ordnung:**

Der Hammerbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Für die Unterhaltung des Gewässers ist das Tiefbauamt der Stadt Landshut zuständig. Um die Unterhaltung des Gewässers gewährleisten zu können ist genügend Platz entlang des Gewässers vorzusehen.

**Thematik Starkregen:**

Wir begrüßen die Empfehlung einer starkregenangepassten Bauweise.

**Thematik Versiegelung von Flächen, Niederschlagswasserbeseitigung:**

Bei der Überplanung der Flächen sollte unbedingt auf versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasengittersteine) geachtet werden. Weitere Maßnahmen, wie z.B. eine Dachbegrünung und/oder Fassadenbegrünung sollten berücksichtigt werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Grünstreifen am Hammerbach ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Es gelten somit weiterhin die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Für den Gewässerunterhalt ergeben sich also keine Änderungen.

Eine starkregenangepasste Bauweise wird im Hinweis D.2 empfohlen.

Es ist vorgesehen, versickerungsfähige Beläge für Stellplätze zu verwenden. Eine Dachbegrünung soll für die geplanten Neubauten umgesetzt werden. Die Festsetzung einer Dachbegrünung auf dem Bestandsgebäude scheitert am Baubestand, der auf Grundlage der Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt worden ist (keine Dachbegrünung notwendig, wenn PV-Anlagen vorgesehen sind).