

Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 02-14/2

**„Zwischen Gutenbergweg und
Gabelsbergerstraße - Bereich Nordost“**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

STAND AUSLEGUNG

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis eines Bebauungsplanes ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung mit der gleichzeitigen Sicherung der Verträglichkeit zu den umgebenden Baukörpern. Das bislang auf dem Grundstück befindliche und von der evangelischen Kirche als Gemeindezentrum mit angegliedertem Kindergarten genutzte zweigeschossige Gebäudekomplex soll zu diesem Zweck abgerissen werden. Außerdem beabsichtigt die Stadt Landshut weiterhin eine Kindergartennutzung im Neubau zu etablieren.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut derzeit überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Die Straßenflächen sind im Flächennutzungsplan Teil der angrenzenden Wohnbauflächen oder der Grünflächen. Südwestlich der Planung ist ein Landschaftsschutzgebiet mit Grün- und Waldflächen, überlagert mit dem Überschwemmungsgebiet HQ100 gekennzeichnet. Die Inhalte der derzeitigen Flächennutzungsplanung stehen der geplanten Entwicklung entgegen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, Plangebiet ist blau umkreist, unmaßstäblich

2.2 Landschaftsplan

Im wirksamen Landschaftsplan der Stadt Landshut ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Südwestlich der Planung ist ein Landschaftsschutzgebiet, überlagert mit dem Überschwemmungsgebiet HQ100 gekennzeichnet. Die südlichen Straßenflächen sind Teil der Grünflächen. Außerdem sind in Plangebietsnähe innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Gutenbergweg“ landschafts- und ortsbildprägende Gehölze, ein Biotop, die „Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente“ sowie eine „Bewirtschaftungsregelung“ gekennzeichnet. Eine Anpassung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da das Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsfläche liegt und die Grünflächen nicht verändert werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Landshut, Plangebiet ist blau umkreist, unmaßstäblich

2.3 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 festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 1.100 m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m². 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 bestehen.

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 Aufstellung 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.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil West, nördlich der Isar und hat eine Fläche von ca. 3.611 m².

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch ein Wohngebiet
- im Nordwesten durch die Gabelsbergerstraße, anschließend durch ein Wohngebiet mit teils viergeschossigen Anschlussbebauung
- im Westen und Südwesten durch ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Anschlussbebauung
- im Südosten durch Grün- und Gehölzflächen des Landschaftsschutzgebietes „Gutenbergweg“, anschließend Isar und Parkplatz bzw. Veranstaltungsplatz Grieserwiese und Veranstaltungsplatz Ringelstecherwiese

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Im Bestand befindet sich auf dem Privatgrundstück ein evangelisches Gemeindezentrum mit einem angegliederten und noch in Nutzung befindlichen Kindergarten. Die bestehenden Gebäude sind ein- bis zweigeschossig mit ca. 45° steilgeneigten Satteldächern. Außerdem liegt die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ca. 40 cm über Gelände. Das Grundstück ist weitgehend durch Gebäude überstellt oder durch Bodenbeläge versiegelt bzw. befestigt. Die Gebäude des Gemeindezentrums sollen vollständig abgerissen werden. Darüber hinaus besteht in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets ein Trafogebäude, welches nicht verändert werden soll.

Einen großen Teil des Plangebiets stellen öffentliche Straßenflächen mit Gehwegen und Straßenbegleitgrün dar. Eine Veränderung der Straßen- und Straßenbegleitgrünflächen ist über die geringfügige Anpassung der Grundstücksgrenzen hinaus nicht vorgesehen.

Das Gelände ist weitestgehend eben. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 391,40 und 392,5 m über Normalhöhennull.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Grundstück ist von vielfältigem Baum- und Strauchbestand geprägt. Insbesondere sind drei Alt- bzw. Großbäume zu nennen: ein Apfelbaum im Südwesten, welcher nicht nach der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützt ist, eine Walnuss im Osten und eine efeubewachsene Birke im Norden. Von den insgesamt sieben Einzelbäumen und vier Sträuchern, die nach der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützt sind, kann nur die Walnuss erhalten werden. Trotz vieler Gehölze ist das Privatgrundstück nach derzeitigem Stand zu ca. 75 % versiegelt oder durch Pflaster, Sand- und Rieselflächen befestigt.

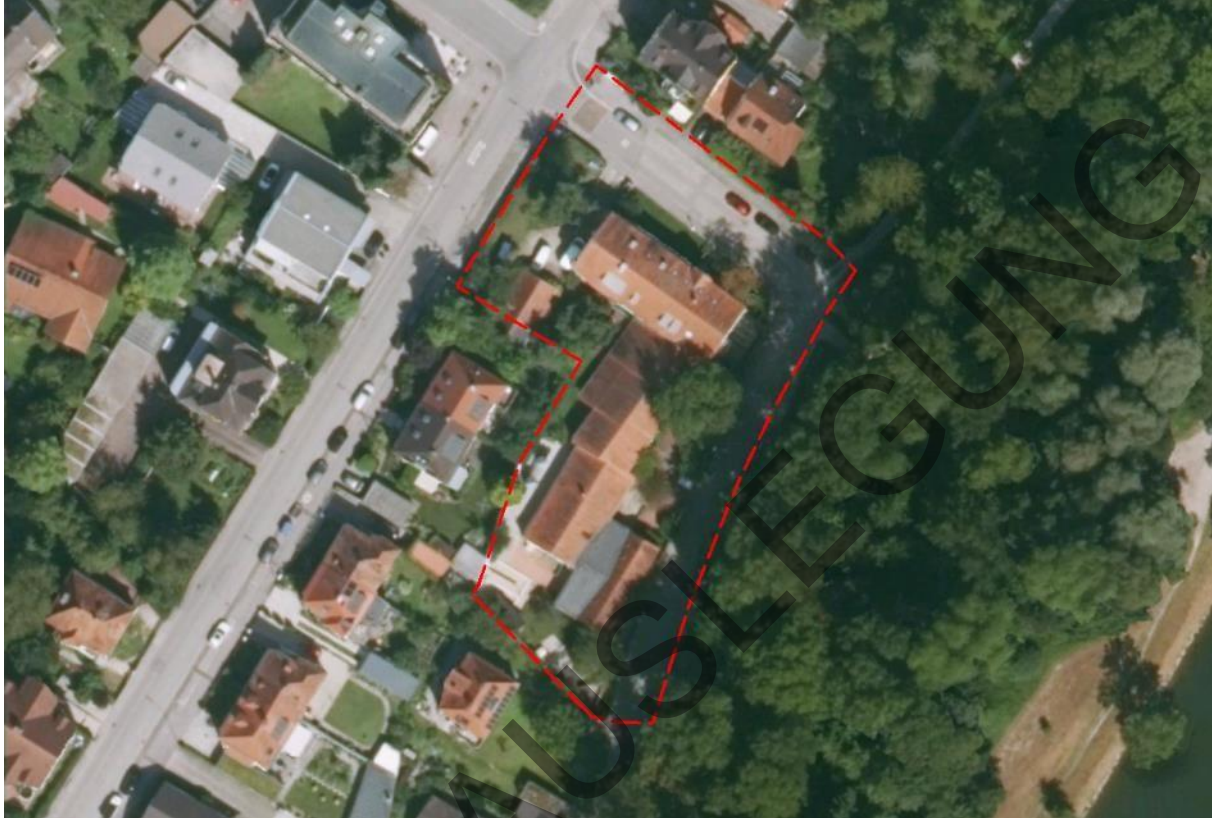


Abb. 3: Luftbild mit rot umgrenztem Geltungsbereich, unmaßstäblich, Quelle BayernAtlas, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung

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 Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuelle Stand der gesetzlichen Grundlagen, dieser entspricht den aktuellen baulichen Ansprüchen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die städtebauliche Nachverdichtung sowie Wiedererrichtung einer Kindertagesstätte mit darüber liegender Wohnnutzung.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Flur-Nummern 1381, 1381/17, 1381/19 und 1405/3 (Teilfläche) Gemarkung Landshut.

4.3 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzung richtet sich generell nach § 4 BauNVO. Im Erdgeschoss ist die Wohnnutzung nicht zulässig, weil hier eine Kindertageseinrichtung und eine kleine Gewerbeeinheit geplant ist.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich werden mehrere zusammenhängende Baugrenzen mit unterschiedlichen Vorgaben zur maximal zulässigen Geschossanzahl, Wandhöhe und Einzelgrundfläche für das Hauptgebäude festgesetzt. Im Süden, entlang des Gutenbergwegs soll im Anschluss an die benachbarte Einzel- und Doppelhausbebauung ein abgestufter, von einem auf vier Vollgeschosse ansteigender Gebäudeflügel entstehen, wohingegen im nördlich gelegenen Kreuzungsbereich Gutenbergweg - Gabelsbergerstraße eine vier- und fünfgeschossige Bebauung geplant ist. Um die Verträglichkeit mit der benachbarten ein- bis zweigeschossiger Bebauung herzustellen, wurde hier entlang der gesamten Fassade ein Rücksprung des Obergeschosses vorgesehen. Der Höhenunterschied der beiden viergeschossigen Gebäudeteile lässt sich mit der Nutzung als Dachterrasse im Norden und extensiver Dachbegrünung im Süden erklären. Für die Dachterrasse ist eine höhere Brüstung vorgesehen. Seitens des Gestaltungsbeirats der Stadt Landshut wurde ein dem zugrunde liegendes Planungskonzept am 22.07.2025 als städtebaulich verträglich eingestuft.

Nach § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) in allgemeinen Wohngebieten (WA) 0,4; für die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan besteht für das Plangebiet Baurecht nach § 34 BauGB, da es im planerischen Innenbereich liegt. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche für die Hauptnutzungen fest, die einer rechnerischen GRZ von 0,46 entspricht, und eine Geschossfläche, die rechnerisch einer GFZ von 1,62 entspricht. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen der Balkone, welche gemäß Festsetzung C.2.1 die Baugrenzen überschreiten, außer Betracht.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung ergeben sich aus den folgenden Gründen: Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss, erhöhter Nutzungsdruck, relativ flexible Baugrenzen und eine voraussichtlich geplante Vielzahl an Balkonen. Die Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen entspricht den vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans und dem Planungswillen der Stadt Landshut. Von der zulässigen Geschossflächenzahl entspricht der Wohnanteil einer Teil-GFZ von 1,19 und der erdgeschossige KiTa-Anteil einer Teil-GFZ von 0,43, was wiederum etwas mehr als ein Viertel der Gesamtgeschossfläche darstellt. Unter dieser Betrachtung kann die Überschreitung der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung zugelassen und die geplante Baudichte im Zentrum von Landshut als angemessen angesehen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. Dieser Wert wird im Allgemeinen als „GRZ 2“ bezeichnet und stellt die absolute zulässige Überbauung bzw. Versiegelung dar. Im vorliegenden Bebauungsplan würde die Überschreitung durch die vorgenannten Anlagen nach BauNVO einer rechnerischen GRZ 2 von 0,69 entsprechen. Bei der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die vorgenannten oberirdischen Anlagen gemäß BauNVO kann dieser Wert durch die Planung eingehalten werden. Für oberirdische Anlagen entspricht er einer planerischen GRZ von 0,54. Die zulässige Überschreitung durch sämtliche ober- und unterirdische Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO – GRZ 2 – wird in diesem Bebauungsplan eine über den in der Baunutzungsverordnung allgemein vorgesehenen Prozentsatz hinausgehende Überschreitung bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von ca. 0,73 zugelassen. Als Begründung ist die intensive Nutzung und Vereinbarkeit von Kindertagesstätte und Wohnnutzung auf einem vergleichsweise kleinflächigen Grundstück zu nennen. Eine intensive Nutzung

durch den Kindergarten zeigt sich bereits im Bestand. Die bestehende Versiegelung liegt bereits bei 75 %, was einer derzeitigen GRZ 2 von 0,75 entspricht. Die natürlichen Funktionen des Bodens werden durch die Planung also nicht über den Bestandswert hinaus nachteilig verändert; die geplante Versiegelung ist verglichen mit dem Bestand kleiner oder höchstens gleichbleibend. Als klimatisch wirksame städtebauliche Kompensation der geplanten hohen GRZ 2 wird die intensive Dachbegrünung der Tiefgarage in den grünordnerischen Festsetzungen implementiert. In Kombination mit der extensiven Begrünung auf sonstigen Dachflächen und der Sammlung und Rückhaltung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort kann die zugelassene erhöhte Überschreitung insbesondere durch die unterirdischen Nebenanlagen bzw. die Tiefgarage als angemessen betrachtet werden.

4.3.3 Bauweise

Es wurde keine Bauweise festgesetzt. Die geplante Bauweise würde einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauGB entsprechen. Wie bei einer offenen Bauweise werden die seitlichen Grenzabstände durch die festgesetzten Baugrenzen eingehalten, das geplante Gebäude überschreitet jedoch das Höchstmaß von 50 m Gesamtlänge nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzungen der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (A.2.4, A.3.1 und A.10.1) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist aufgrund der Einhaltung der Maßgaben des Art. 6 BayBO gewährleistet.

Verschattungsstudie

Da die Orientierungswerte der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung unabhängig von der Einhaltung des Art. 6 BayBO überschritten werden, wurden die städtebauliche Angemessenheit und Verträglichkeit des Planungskonzepts gesondert hinsichtlich der Aspekte Belichtung, Belüftung und Verschattung für die angrenzende Nachbarbebauung - insbesondere im Norden - durch eine Verschattungsstudie untersucht. Hierdurch konnte auch die Besonnung benachbarter Dachflächen beurteilt werden, um etwaige Einschränkungen gegenüber Photovoltaik-Dachanlagen auszuschließen. Für die Auswertung der Verschattungsstudie wird auf die Bemessungszeiten und das Vorgehen nach der ehemaligen DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen), die im Jahr 2021 gravierend geändert und der europäischen Norm angeglichen wurde, zurückgegriffen, da die Verschattung relativ einfach und effektiv bewertet und auch anschaulich werden kann.

Dementsprechend werden folgende Referenztage ermittelt:

- 17. Januar (lt. DIN 5034 – Referenz Wintertag)
- 21. März (Tag/Nachtgleiche)

Nach ehemaligen DIN 5034-1 Ziffer 4 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 Stunden betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.

Die in der Studie als 3D-Animation aufbereiteten Ergebnisse beziehen sich auf die jeweils verschatteten Flächen und werden für jede Stunde der zu berücksichtigenden Tageslichtdauer für die beiden o.g. Referenztage dargestellt.

Die Ergebnisse können für die geplante Bebauung und die angrenzenden Bestandsbauten wie folgt zusammengefasst werden:

Referenztag 17. Januar:

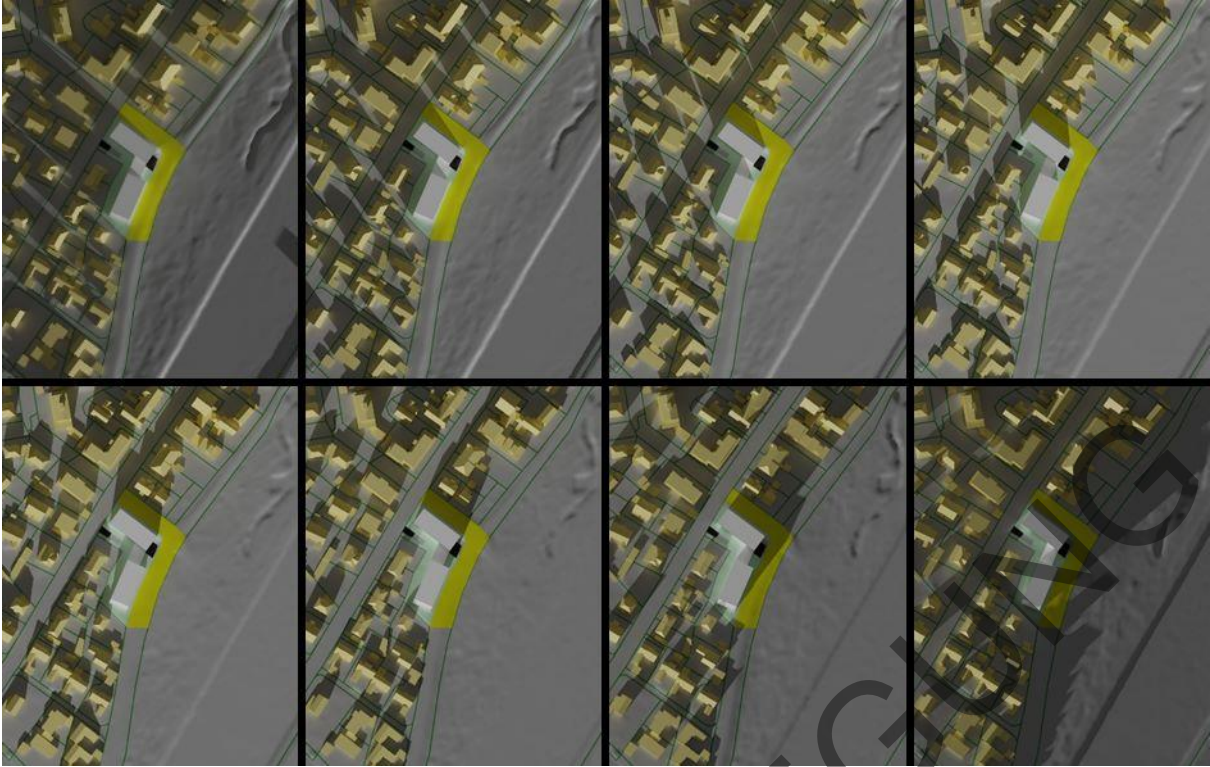


Abb. 4: 1-stündliche 3D-Animation der Verschattung am 17. Januar oben links 9 Uhr bis unten rechts 16 Uhr, erstellt durch das SG Geoinformation und Vermessung, August 2024, Amt für Bauaufsicht, Stadt Landshut

- Die lt. alter DIN 5034 geforderte Besonnungsstunde (1h) kann für alle Nachbarbauten in allen Geschossen nachgewiesen werden.
- Die Dächer der nordseitigen Nachbargebäude sind zwischen ca. 09.00 und 12.30 Uhr komplett besonnt.

Referenztag 21. März:

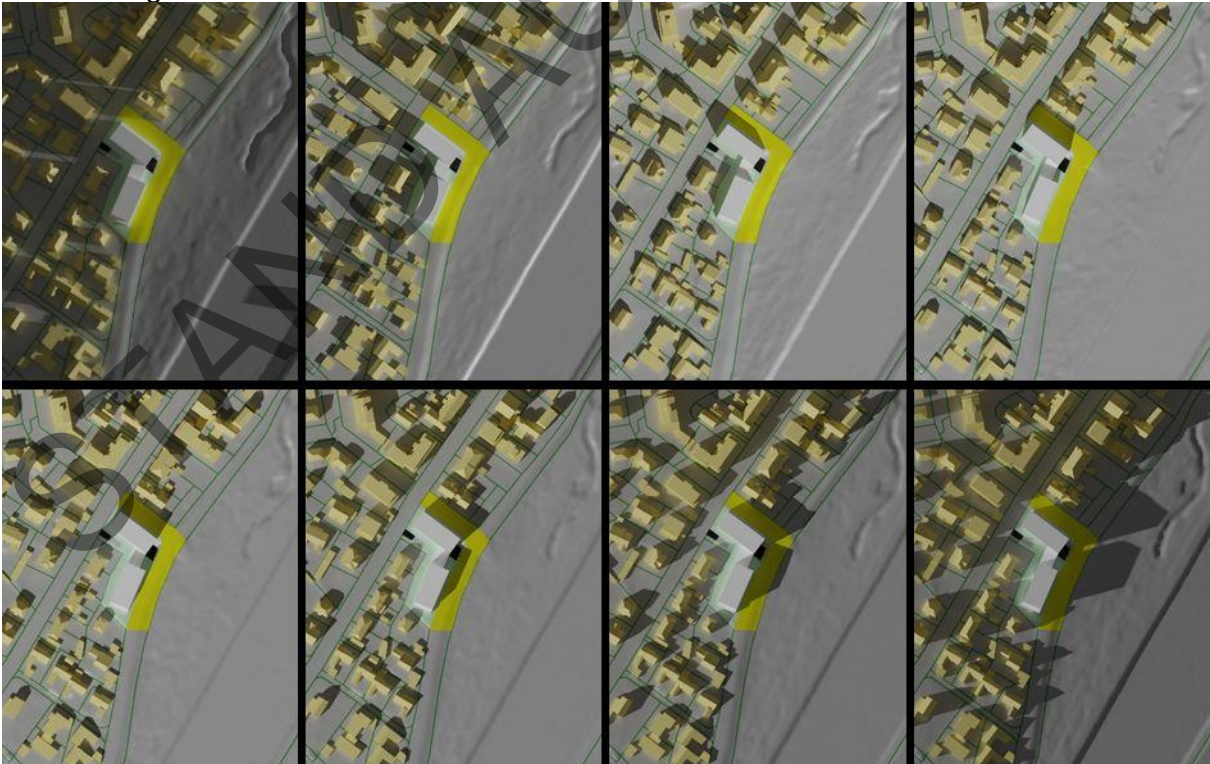


Abb. 5: 1- und 2-stündliche 3D-Animation der Verschattung am 21. März, von links nach rechts oben: 7, 9, 11, 13; unten: 14, 15, 16, 17 Uhr, erstellt durch das SG Geoinformation und Vermessung, August 2024, Amt für Bauaufsicht, Stadt Landshut

- Die lt. alter DIN 5034 geforderten Besonnungsstunden (4h) können für alle Nachbarbauten in allen Geschossen nachgewiesen werden.

- Die Dächer der nordseitigen Nachbargebäude sind zwischen ca. 07.00 und 14.00 Uhr komplett, bis 16.00 Uhr großflächig besonnt.

Die Verschattungsstudie zeigt, dass sowohl für die Neuplanung als auch für die angrenzenden Bestandsbauten eine ausreichende Belichtung und Belüftung erfüllt werden kann und auch für die Dachflächen eine ausreichende Besonnung gegeben ist.

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

Als zulässige Dachform werden im Plangebiet Flachdächer festgesetzt. Diese eignen sich besonders für eine Nachverdichtung im Innenbereich und können durch Begrünung als klimarelevante Minimierungsmaßnahme zur Entsiegelung und zur Verbesserung der örtlichen Klimaverhältnisse wirken. Außerdem wird die Beschattung der Nachbargebäude durch diese Dachform minimiert. Darüber hinaus bietet es mehrere funktionale Vorteile wie z.B. die Minderung des Regenwasserabflusses (ggf. als Retentionsdach), einen Hitzeschutz für die darunter liegenden Nutzungen und die Schaffung von Lebensraum für Insekten.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben.

4.5.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen

Auf Grund der geplanten Flächennutzung ist die Erhaltung der meisten Bestandsbäume nicht möglich. Gemäß der Baumbestandskartierung stehen 7 Bäume und ein Großstrauch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut (BaumSchVO). Zwei alte Apfelbäume sind als Obstbäume nicht nach BaumSchVO geschützt. Ein raumprägender Großbaum (Walnuss), der sich künftig zwischen den geplanten Gebäudeflügeln befinden wird, kann erhalten werden. Als Klimaschutzmaßnahme wird die Pflanzung von insgesamt 9 Bäumen mit einer verbindlichen Mindestpflanzqualität durch den Bebauungsplan angeordnet. Zur flexibleren Objektplanung, insbesondere im Hinblick auf Spielanlagen, ist die Lage der Bäume nicht verbindlich festgesetzt.

Für die sichere Erhaltung der Walnuss, an welche künftige Gebäude nah heranrücken, wurde ein „Gutachten zur Auswirkung eines Bauvorhabens auf eine Walnuss von TreeConsult, Gauting, 30.04.2025 erarbeitet. Untersucht wurden erwartete Eingriffe in den Wurzel- und in den Kronenbereich. Unter der Annahme, dass, wie im Baugrundgutachten von Dr. Amann vom 07.04.2025 angenommen, in einer Tiefe von 9,0 m unter Geländeoberkante gut konsolidierte und verkittete tertiäre Kies-, Sand- und Mergellage vorliegen, kann durch den Einsatz eines Spezialbaggers mit Seitengriffamme und die Einbringung einer Spundwand für den Baugrubenverbau, welcher möglichst nah an der geplanten Gebäudekante verläuft, sichergestellt werden, dass die Starkäste im Kronenbereich nicht beschädigt werden. Als gutachterliches Fazit lässt sich festhalten, dass diese Eingriffe keinen nachhaltig negativen Einfluss auf die Vitalität und Standsicherheit der Walnuss haben. Sollte der Wurzelbereich der Walnuss durch Gebäudezuwegungen überbaut werden, sind weitere geeignete Maßnahmen wie Wurzelbrücken etc. erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt des Walnussbaumes werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich festgehalten.

Außerhalb der Baugrenzen und anderer überbaubarer Flächen werden private Grünflächen festgesetzt. Voraussichtlich werden diese Grünflächen zukünftig überwiegend als Außenspielflächen der KiTa oder als gemeinschaftliche Spielflächen der Bewohner genutzt. Ein Teil davon darf durch die Tiefgarage unterbaut werden. Die festgesetzte Mindestüberdeckung des

Substrats über der Tiefgarage ist ein wichtiger Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrads, lässt eine Rasen- bzw. Gartennutzung mit ausreichendem Pflanzsubstrat zu und minimiert den Oberflächenwasserabfluss. Im Bereich von Baumpflanzungen sind die Aufschüttungen gemäß Festsetzungen aufzuhöhen, um eine entsprechende Entwicklung der Bäume zu ermöglichen.

Die nicht für Photovoltaik oder Terrassen genutzten Flachdächer der geplanten Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung mindert in erheblichen Umfang die effektive Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas, (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant), Erhöhung der Biodiversität und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bei.

Außerdem werden neun zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Es ist empfehlenswert bevorzugt heimische und gleichzeitig stadtklimaverträgliche Baumarten und Sorten zu verwenden.

Zur optimalen Entwicklung der Bepflanzung als extensive Dachbegrünung oder als intensive Tiefgaragenüberdeckung wurden jeweils Festsetzungen zur Mindestschichthöhe des Substrats getroffen. Für die Pflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage muss die Substratschicht entsprechend der Festsetzung aufgehöhht werden. Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Kindertageseinrichtung wurden giftige Pflanzen per Festsetzung ausgeschlossen. Darüber hinaus wird empfohlen, im gesamten öffentlich oder halböffentlich zugänglichen Raum auf giftige Pflanzen zu verzichten.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Gehwegbereich sowie im Gehwegbegleitenden Grünstreifen befindenden Leitungstrassen der Vodafone Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

4.5.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Planung sieht einen Abbruch aller bestehenden Gebäude außer der Trafostation im Nordwesten des Geltungsbereichs vor. Außerdem sollen fast alle Gehölze gefällt werden. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurde durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, vom Juli 2025 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet. Untersucht wurden mögliche tatsächliche und potenzielle Habitate für prüfungsrelevante Vögel und Fledermäuse. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass keine relevanten Tierarten vorgefunden worden sind, allerdings potenzielle Habitate als Einzel- oder Zwischenquartier für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel an Holzfassade, Windschutzblechen und im Dachstuhl sowie im Efeu der Birke bestehen. Zur Vermeidung einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG sind daher Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wurden im Bebauungsplan soweit möglich Festsetzungen getroffen. Die übrigen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise festgehalten und parallel per städtebaulichem Vertrag gesichert. Im Folgenden wird eine kurze Übersicht der Vermeidungs-/Minimierungs- (V) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgehalten. Eine detaillierte Beschreibung kann der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung entnommen werden.

- V-1 Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß
Verbindliche Regelung durch die Festsetzung C.8.1, siehe auch Kapitel 7.2 Lichtemissionen
- V-2 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen
Für das geplante Bauvorhaben ist eine Vogelkollision an Glasflächen wahrscheinlich, da naturnahe Gebiete (Landschaftsschutzgebiet LA-01, Biotop LA-0044-002) weniger als 50 m und Bestandsgehölze teilweise weniger als 15 m entfernt sind. Die Festsetzung C.8.2 ist

daher als Mindestregelung zu verstehen. Eine reflexionsarme Ausführung sämtlicher Glas-scheiben sowie außenseitige Markierungen an Glasflächen mit geprüften Mustern werden grundsätzlich empfohlen. Zur detaillierten Einschätzung der Kollisionsgefahr und zur Aus-führung wirksamer Schutzmarkierungen wird neben der Relevanzprüfung und der Festset-zung durch Text D.12 auch auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glas-scheiben“, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.21 verwiesen.

- V-3 Vorgabe des Zeitraumes zum Gebäuderückbau und zur Beseitigung der Einzelbäume
Schutzzeiträume für Vogelbrutstätten und Fledermausquartiere werden bereits abschlie-ßend durch §39 BNatSchG geregelt. Eine Einhaltung der Vorgaben soll per städtebauli-chem Vertrag gesichert werden. Auf diese Vermeidungsmaßnahme wird im Hinweis durch Text D.12 hingewiesen.
- V-4 Verschluss potenzieller Einflugöffnungen in die Gebäude
Der Verschluss von Einflugöffnungen betrifft die konkrete Objekt- bzw. Abbruchplanung und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigungspflicht ergibt sich bereits aus § 44 BNatSchG und ist daher nicht gesondert per Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln. Eine Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Auf diese Vermeidungs-maßnahme wird im Hinweis durch Text D.12 hingewiesen.
Für den Verschluss von Einflugsöffnungen werden sog. „One-way“-Verschlüsse empfohlen.
- CEF-1 Kompensation entfallender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse
Die Maßnahme kann nur außerhalb des Geltungsbereichs stattfinden, weswegen keine Festsetzung durch Text im Bebauungsplan möglich ist. Sie wird als Hinweis durch Text D.12 und als eine verbindliche Regelung im städtebaulichen Vertrag festgehalten.
- CEF-2 Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Vögel
Die Maßnahme kann nur außerhalb des Geltungsbereichs stattfinden, weswegen keine Festsetzung durch Text im Bebauungsplan möglich ist. Sie wird als Hinweis durch Text D.12 und als eine verbindliche Regelung im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Unter Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs-verbot) ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und in der Stellungnahme des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz empfohlen, Nischenbrüternisthilfen in die ge-planten Fassaden zu integrieren. Diese Empfehlung ist jedoch vorhabensbedingt nicht zwin-gend. Außerdem ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens eine besondere Rücksicht auf das benachbarte Biotop LA-0044-002 zu nehmen, das gleichzeitig auch innerhalb eines Land-schaftsschutzgebietes liegt.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits an drei Seiten durch die Gabelsbergerstraße und den Gutenberg-weg erschlossen.

Der Gutenbergweg ist Teil des städtischen Isarradwegenetzes, ab der Biegung im Osten des Plangebiets ist er frei von motorisiertem Verkehr und wassergebunden befestigt.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind aus gestalterischen, städtebaulichen und grünordnerischen Gründen fast ausschließlich in der Tiefgarage unterzubringen. Lediglich für die KiTa werden ca. drei oberirdische Stellplätze eingeplant. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut. Dabei sollen 0,5 Stell-plätze je Wohnung für den sozialen Wohnungsbau bzw. 1,5 Stellplätze je sonstiger Wohnung errichtet werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Gabelsbergerstraße. Die Sichtflächen auf den angrenzenden Gehweg und die Fahrbahn werden im Bebauungsplan eingehalten. Für die freie Sicht sorgt auch die gewählte Linienführung der festgesetzten Schallschutzwand.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellanlagen für Wohn- und KiTa-Nutzung ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 5 und die Haltestellen „Arnimstraße“ sowie „Gabelsbergerstraße“ ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

4.6.2 Sonstige Leitungstrassen

Die Entwässerung erfolgt im Bestand im Mischsystem, die bestehenden Gebäude sind an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Für die Planung ist ein Trennsystem vorgesehen.

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Infrastrukturleitungen, die durch die Planung berührt sein könnten: Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom und der Vodafone Deutschland GmbH; Abwasser, Gas-, Strom- und Wasserleitungen der Stadtwerke Landshut. 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. Im Westen des Planungsgebietes befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Landshut. Diese dient zur Versorgung der umliegenden Straßen.

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 Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrlächen:

Der Abstand von den öffentlichen Straßen zu allen geplanten Gebäudeteilen liegt jeweils unter 50 m. Die freiwillige Feuerwehr Landshut hat in ihrer Stellungnahme vom 26.09.2024 der geplanten Umnutzung bereits zugestimmt. Voraussichtlich sind keine Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet selbst erforderlich. Dies sollte in der Objektplanung geklärt werden. Bei Erforderlichkeit sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) im Planungsgebiet einzuhalten.

4.6.4 Weitere Infrastruktur

Durch das geplante Baugebiet soll die Versorgung der Bewohner des Stadtteils West mit Kinderbetreuungsplätzen aufrechterhalten und verbessert werden. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Landshut und im Schulsprenkelbezirk der Grundschule Carl-Orff sowie der Mittelschule St. Nikola. Nahezu sämtliche Infrastruktureinrichtungen, Läden und Arztpraxen des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 1 km vorhanden. In ca. 2 km Entfernung befinden sich viele weitere Schulen wie z.B. die Staatliche Realschule, das Hans-Leinberger-Gymnasium, das Hans-Carossa-Gymnasium, die Staatliche Berufsoberschule und andere mehr.

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.

Auch aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung (Auftriebssicherung) empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar).

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu 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 Aufstellungsverfahrens wurden im Planungsgebiet Bodenuntersuchungen bis 8 m Tiefe unter Geländeoberkante durchgeführt. Die Ergebnisse fanden in die Geotechnische Baugrunduntersuchung von Dr. Amann + Partner Landshut vom 07.04.2025 Einzug und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

„Die Untersuchungsfläche liegt im Isartal, das durch den Abfluss eiszeitlicher Schmelzwässer ausgeräumt wurde. Den Untergrund der Erosionsbasis bilden rd. 9 m u. GOK (?) gut konsoli-

dierte und verkittete tertiäre Kies-, Sand- und Mergellagen. Im Zuge der nacheiszeitlichen Aufschüttung lagerten sich darüber, im Ablagerungssystem eines verflochtenen Flusslaufes, Kiese und Sande ab, die im Überflutungsbereich mit Schluff- und Tonablagerungen sog. Hochflutlehmen verzahnen. In von der Strömung abgeschnittenen Altwässern akkumulierten z.T. organische Rückstände als Torfablagerungen. Zur bautechnischen Erschließung ehemals sumpfiger Auen wurden diese mit Auffüllmaterial aufgeschüttet und befestigt. (...)

Unter einer 0,2 - 0,6 m mächtigen, humushaltigen Oberbodenschicht stehen bis 1,3 - 1,4 m (u. GOK) anthropogene Bodenauffüllungen an; aus grau-braunen schluffigen Sand-Kies-Gemischen, die mit Bauschuttrückständen sowie mit Asche und Schlackenresten durchsetzt sind. Sie wurden zurückliegend zur Befestigung des weichen Untergrundes aufgetragen.“ Darunter liegen 2,5 m - 2,6 m, teilweise 3,8 m, mächtige Hochflutsedimente aus Schluffen und feinsandigen Schluffen, welche auf locker gelagerten quartären Kiesen und Kies-Sand-Gemischen.

6.1 Baugrund

Die geplante Gründung als Betonbodenplatte der Tiefgarage wird gemäß den angetroffenen Bodenverhältnissen im Baugrundgutachten untersucht. Das errechnete Bettungsmodul beträgt 15 MN/m³.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Für das Planungsgebiet sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Flächen für Extremhochwasserereignisse verzeichnet. Allerdings fungiert die südöstliche Grenze des Gutenbergwegs als Hochwasserschutzanlage für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 und für die Hochwassergefahrenflächen des HQ extrem. Die Oberkante des Hochwassers von HQ100 und HQextrem wird in der Baugrunduntersuchung mit 392,5 m über NN angegeben, was in etwa der Fahrbahnoberkante des Gutenbergwegs entspricht.

Gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes der Stadt Landshut sind die Flurstücke im Umgriff des Bebauungsplanes aktuell weder bei einem 30-jährlichen noch bei 100-jährlichen Niederschlagsereignis von Starkregenabfluss betroffen. Hier zeigt sich auch keine Betroffenheit des direkt angrenzenden Gutenbergwegs. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Rückhaltung der Niederschläge im Falle eines 30-jährlichen Starkregenereignis gemäß DIN 1986-100 ab 800 m² abflusswirksamer Flächen in der Genehmigungsplanung ein Überflutungsnachweis zu führen ist.

Ob das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt, kann laut Bayernatlas im Siedlungsbereich nicht abgegrenzt werden.

Für das Planungsgebiet besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation. Jedoch ist bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen und Umbauten bestehender baulicher Anlagen 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 Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren.

Aus den Ergebnissen der Geotechnischen Baugrunduntersuchung von Dr. Amann + Partner vom 07.04.2025 lässt sich zwar für die anstehenden tieferliegenden Kiese ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert kf-Wert von ca. $1,0 \times 10^{-3}$ m/s ableiten. Allerdings wurde das Grundwasser zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchung bereits bei ca. 2,7 m und 3,0 m unter Geländeoberkante vorgefunden. In der Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Randbedingungen vom 31.07.2025 beurteilt das Wasserwirtschaftsamt Landshut eine Niederschlagswasserversickerung mittels Rigolen als nicht möglich.

Innerhalb der KiTa-Außenflächen sind auch keine Mulden für die oberflächennahe Versickerung gemäß Kommunalen Unfallversicherung Bayern (KUVB) zulässig. Deshalb ist in der Ausführungsplanung zu klären, ob ausnahmsweise eine Niederschlagswasserversickerung über Schächte genehmigt werden kann oder ob das Niederschlagswasser gesammelt, rückgehalten und in den Misch- oder Regenwasserkanal der Stadt Landshut eingeleitet werden muss.

Bei der eventuellen Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen. Außerdem sind wasserrechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, die bei der Wasserrechtsbehörde, dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu beantragen sind.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Wegen der anstehenden Grundwasserstände wird empfohlen, Keller und unterirdische Bauteile auftriebssicher und in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Während der Bauausführung ist mit der Notwendigkeit einer Bauwasserhaltung zu rechnen. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt D.5 aufmerksam gemacht. Es liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Da das aktuelle Baugrundgutachten auf Grund unzureichender Erkundungstiefen keine verlässlichen Hinweise zur Baugrube enthält, werden weitere und tiefere Erdbohrungen veranlasst, um den eventuell vorliegenden wasserstauenden Horizont zu erkunden, in welchen Spundwände für die Baumaßnahme eingebunden werden können.

Mit der Untersuchung der Auswirkungen des Eingriffs des Baukörpers und insbesondere des Tiefgaragen-Untergeschosses in das Grundwasser wurde das Unternehmen Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee betraut und hat am 30.04.2025 ein numerisches Grundwassermodell erstellt, welches am 28.07.2025 mit einer Variantenberechnung ergänzt wurde. Das numerische Modell kommt zu dem Ergebnis, dass in allen Fällen (inkl. Variantenbetrachtung) der Eingriff in das Grundwasser bei Grundwasserständen über Mittelwasser aufgrund der hohen verbleibenden Restmächtigkeit der Grundwasserunterströmung keine messbaren Auswirkungen (rund 1 cm) zur Folge hat. In der Regel sind für diese geringen Auswirkungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Abhilfemaßnahmen erforderlich.

In einer Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Randbedingungen vom 31.07.2025 empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Landshut drei Erkundungsbohrungen als Grundwasser-Beweissicherungsmessstellen auszubauen, um Aussagen zur örtlichen Grundwassersituation/ Grundwassermodellierung und Auswirkungen auf Dritte im Umfeld treffen zu können. Die Errichtung der Grundwassermessstellen wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Für die Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Richtlinien der DIN 4124 bzw. der ZTVE StB '94 sind einzuhalten.

6.5 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.

Im Baugebiet sind großflächige Bodenauffüllungen bis ca. 1,3 m unter Gelände vorhanden, welche mit Asche und Schlacken verunreinigt sind (siehe auch Kapitel 8.1). Diese Auffüllböden wurden vom Baugrundgutachten als Deponieklasse I eingestuft und sind entsprechend zu entsorgen. Eine im Regelfall übliche Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens ist hier nicht erlaubt.

Unter der Auffüllschicht liegender mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann in der Regel nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM, Planegg, vom 30.07.2025 erstellt. Untersucht wurden die verkehrsbedingten Schallimmissionen von der Gabelsbergerstraße, und die Geräuschemissionen ausgehend von der geplanten Tiefgarage. Diese Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplangebiets verkehrsbedingt um bis zu 8 dB tags und 10 dB nachts überschritten werden. Mit Bezug auf die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Möhler+Partner zum Bebauungsplan Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße – an der Fußgängerwegverbindung“ vom 24.08.2018 kann davon ausgegangen werden, dass von der zum Bauvorhaben südlich gelegenen Wittstraße ebenfalls maßgebliche Geräuschemissionen zu erwarten sind, die einen Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts überschreiten. In Folge dessen sind ohne weiterführende Berechnungen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen an allen Fassaden vorzusehen. Deshalb wird für alle Gebäude des Bebauungsplans die Festsetzung C.7.3 bezüglich der erforderlichen Belüftung der Aufenthaltsräume getroffen.

Für die baulich verbunden Außenwohnbereiche (z. B. Balkone), die ausschließlich zur Tagzeit genutzt werden, kann zur Beurteilung der schalltechnischen Situation neben dem Immissionsgrenzwert (IGW) für Wohngebiete auch der IGW für Mischgebiete hilfsweise herangezogen werden. Dieser wird am gesamten Bauvorhaben eingehalten. Die Anwendung des IGW für Mischgebiete ist schalltechnisch vertretbar, da Außenwohnbereiche wie Balkone nicht als schutzbedürftige Innenräume gelten und ausschließlich am Tag genutzt werden. In der Planungspraxis ist es anerkannt, in solchen Fällen zur Beurteilung der Aufenthaltsqualität tagsüber auf die weniger strengen Grenzwerte für Mischgebiete zurückzugreifen, sofern diese – wie hier – eingehalten werden.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags wird auf einem Großteil der Freifläche des Plangebietes eingehalten. Ausnahme bildet die Freifläche, die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes angeordnet ist. Zur Abschirmung der Außenspielbereiche, die von Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005 betroffen sind, wurde eine Schallschutzwand mit Planzeichen A.9.1 festgesetzt.

Die Festsetzungen C.7.4 und C.7.5 sind so getroffen, dass die durch die Planung entstehenden Tiefgaragengeräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich unterschreiten, sodass selbst bei einer erheblichen Abweichung der angesetzten Bewegungshäufigkeiten die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden würden. Eine Blendwirkung aus der Tiefgaragenausfahrt betrifft nur die Nebengebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Gabelsbergerstraße. Deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurden schallschutztechnische Bedenken hinsichtlich der jenseits der Isar gelegenen Großveranstaltungsfläche "Grieserwiese" geäußert. Diese Bedenken konnten zwischenzeitlich ausgeräumt werden, da für die Veranstaltungsfläche vom Büro Hock-Farny Ingenieure ein Schallschutzkonzept zur Reduzierung und Kontrolle der Geräusentwicklung aus dem Jahr 2006 vorliegt. Auf dessen Grundlage wurden für die Schausteller so-wie für den Festzeltbetrieb Lärmschutzbestimmungen festgelegt. Diese sehen neben der Festlegung von zulässigen Pegelwerten regelmäßige Kontrollmessungen bzw. messtechnische Überprüfungen der Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen vor. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte am Bauvorhaben eingehalten werden.

Bezüglich des Betriebs einer Kindertageseinrichtung ist als gesetzliche Grundlage das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) relevant. Danach ist in § 22 Absatz 1a BImSchG bestimmt, dass Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ darstellen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof bestimmt, dass diese Art von Lärm als sozial adäquat gilt und grundsätzlich zu tolerieren ist. Kinderlärm stellt immissionsschutzrechtlich gesehen keine Störung dar. Zudem findet nachts und an Wochenenden, Feiertagen sowie in der Haupturlaubs- und Ferienzeit kein Betrieb dieser Gemeinbedarfseinrichtung statt. Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich schädlicher Emissionen ist gewährleistet.

In den Bebauungsplan 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 einem Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass die Errichtung und der 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 im Bebauungsplan Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Das Plangebiet liegt im sensiblen Bereich, da ein Biotop und ein Landschaftsschutzgebiet direkt angrenzen. Insofern sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna im Außenbereich besonders zu berücksichtigen. 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 (Blauviolet) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1600 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. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst, 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 Kosten sowie 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.

8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel

8.1 Abfallrecht, Altlasten

Im Zuge der Baugrunduntersuchung von Dr. Amann + Partner vom 07.04.2025 wurden Hinweise auf Auffüllungen und Verunreinigungen festgestellt. Die Bodenauffüllungen bilden eine ca. 1,3 m tiefe Schicht direkt unterhalb der Geländeoberkante. Sowohl der Oberboden als auch die darunter liegenden Auffüllungen weisen Verunreinigungen durch Asche und Schlacken auf, die eine abfalltechnische Verwertung des Bodenaushubes als Deponieklasse I bedingen. Die verbreitetsten Verunreinigungen sind Steinkohleteerrückstände - vertreten durch sogenannte Polyzyklische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe (PAK) bzw. den Leitparameter „Benzo-a-Pyren“.

Sofort nach Kenntnis der belasteten Auffüllungen haben die Grundstückseigentümer, die Vorhabensträger und die Stadt Landshut notwendige Maßnahmen dahingehend ergriffen, dass der noch offen liegende belastete Oberboden (bzw. Rasen) mit einem Schutzgewebe und einer Rieselschicht abgedeckt wird.

Es ist vorgesehen im Zuge der Bauarbeiten (hier Baugrube bis ca. 4 m unter Gelände) einen vollflächigen Bodenaustausch vorzunehmen. Nur im Bereich des zu erhaltenen Baums (Walnuss) kann kein Bodenaustausch erfolgen. Nach Angabe des Gesundheitsamtes sind die Nüsse selbst jedoch nicht schadstoffbelastet. Da ein Verzehr der Schale nicht möglich ist, sind auch keine weiteren besonderen Hygienemaßnahmen bezüglich der Nüsse erforderlich.

8.2 Kampfmittel

Nach Angaben des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz und entsprechender Auswertung der zur Verfügung stehenden historischen Luftbilder vom April 1945, hier die Luftbilder 4129 (Aufnahmedatum 11.04.1945), 4019 (20.04.1945) und 2002 (25.04.1945), liegt der Bebauungsplanumgriff in der Nähe von Bombardierungsausläufern, die dem Landshuter Bahnhof gegolten haben. Im Bereich des heutigen Stadtbads liegen Bombentreffer vor sowie zumindest Verdachtsmomente hinsichtlich Bombentreffern im südöstlich vom Stadtbad liegenden Wohngebiet, welches durch die Klötzlmüllerstraße, Savignystraße und die Clemens-Brentano-Straße umschlossen ist.

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 Krieglufbildern 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", im Internet zu finden unter <https://www.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen.

9. Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereichs, die zukünftig für eine Wohn- bzw. KiTa-Nutzung vorgesehen sind befinden sich in Privatbesitz. Um den Betrieb der im Erdgeschoss des geplanten Bauvorhabens vorgesehene Kindertagesstätte zu sichern, ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Landshut im Grundbuch erforderlich.

Darüber hinaus ist für einen Abschnitt im Nordosten des Planungsgebiets eine Anpassung der Grundstücksgrenzen zwischen Straßenverkehrsfläche und Privatgrund erforderlich, um eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse zu erwirken. Der neue Verlauf der Grundstücksgrenzen wird im Bebauungsplan festgesetzt und parallel mittels einer Grundstücksvertrags gesichert.

10. Denkmalschutz

11.1 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Auch nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 03.09.2024 sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Baudenkmal D-2-61-000-621 (Gabelsbergerstraße 22) ist ca. 50 m entfernt.

11.2 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-2-7438-0030 - Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut - ist ca. 350 m entfernt.

Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Deshalb wird 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 (BLfD) - Außenstelle Regensburg - zu melden sind. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Auszug aus dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz BayDSchG:

„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

Mit der vorliegenden Planung werden baurechtliche Voraussetzungen für die innerstädtische Nachverdichtung unter Beachtung der gewachsenen Umgebungsstrukturen sowie für die Neustrukturierung des Geltungsbereichs mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum und der Wiedererrichtung einer Kindertageseinrichtung geschaffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind drei Kindergartengruppen und eine Kinderkrippengruppe geplant. Außerdem sollen ca. 22 Wohnungen für ca. 50 Einwohner entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass der Kinderbetreuungsbedarf durch das Bauvorhaben selbst gedeckt werden kann und damit keine nachteiligen infrastrukturellen Auswirkungen diesbezüglich entstehen. Im Gegenteil soll die Kinderbetreuungssituation im Stadtteil West verbessert werden. Es wird jedoch ein Bedarf von ca. zwei Grundschulplätzen durch die Planung ausgelöst.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich

3.611 m²

Nettobauland

2.361 m²

Gewerbeflächen

0 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche

1.225 m²

Versorgungsfläche

25 m²

1.250 m²

1.1250 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung

1.100 m²

private Grünfläche
(nicht unterbaut)

655 m²

interne Ausgleichsfläche (privat)

0 m²

private Verkehrsfläche (Zufahrt)

38 m²

Nebengebäude und Stellplätze (oberirdisch)

144 m²

zusätzlich Tiefgarage (unterirdisch)

424 m²

Wertstoff/Abfall

0 m²

2.361 m²

2.361 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude, § 19 Abs. 2 BauNVO)

GRZ

1.100 m²

2.361 m²

= 0,46

Grundfläche 2a (nur oberirdische Anlagen, § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ

1.282 m²

2.361 m²

= 0,54

Grundfläche 2 (alle Anlagen, § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ

1.720 m²

2.361 m²

= 0,73

Geschossfläche (Gebäude, § 20 BauNVO)

GFZ

3.835 m²

2.361 m²

=

1,62

Anzahl der öffentlichen Stellplätze**0****Anzahl der privaten Stellplätze****ca. 35****Ausgleichsflächen:** (Ausgleichsflächen entfallen auf Grund § 13a BauGB)**0 m²**

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 17.04.2026

Landshut, den 17.04.2026

STADT LANDSHUT

REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
OberbürgermeisterDoll
Ltd. Baudirektor

STAND AUSLEGUNG