

Bebauungsplan Nr. 02-14/2

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 03.09.2024

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von o.g. Planung nicht betroffen.

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).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Hinweise zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen werden in den Hinweisen durch Text unter D.7 und in Kapitel 10 der Begründung dokumentiert.

Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 24.09.2024

Gas & Wasser:

Die im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes vorhandenen Gas- und Wasseranschlussleitungen Gutenbergweg 16 und Gutenbergweg 16- Ev. Kindergarten - müssen je nach Baufall abgetrennt oder umgelegt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung oder Umlegung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Zähler zu stellen.

Abwasser:

Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1381/0 besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten o. Nachverdichtungen größer 100 m²) 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/den Grundstück/en zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). 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 ltr./m² 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. 2 l/s je Grundstück. Alternativ ist eine Dachbegrünung mit geschlossener Pflanzendecke anrechenbar. Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf dem/den Grundstück/en genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen 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 NW 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 Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zur Erfassung hierbei anfallender Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzl. zum Frischwasserzähler vorzusehen. Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße, bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene). 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 Gas & Wasser:

Der geforderte Umgang mit den bestehenden Gas- und Wasserleitungen wird unter Hinweise durch Text D.13 aufgenommen.

Zu Abwasser:

Eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden ist gemäß den Vorgaben der kommunalen Unfallversicherung Bayern (KUVB) auf Außenspielflächen von Kindertagesstätten unzulässig. In einer Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Randbedingungen vom 31.07.2025 kommt das Wasserwirtschaftsamt Landshut darüber hinaus zu der Einschätzung, dass unter den vorherrschenden hydrogeologischen Verhältnissen auch „eine Niederschlagswasserversickerung mittels Rigolen nicht möglich“ sei. Eine konkrete Entwässerungs- und Versickerungsplanung – womöglich ausnahmsweise über Schächte oder eine Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers über den Kanal - hat in der nachrangigen Objektplanung zu erfolgen. Ein Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde in den Bebauungsplan übernommen.

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

mit Schreiben vom 24.09.2024

Wasserrecht:

Keine Äußerung

Klimaschutz:

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell bereits Gebäude. Diese sollen gemäß Planung abgerissen, und das Grundstück neu bebaut werden.

Zwar sind die überbauten Flächen von Bestands- und geplanter Neubebauung vergleichbar groß, allerdings ist in der Neubebauung eine großflächige Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage geht dabei deutlich über die Grundfläche der Gebäude hinaus.

Gemäß Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse (Teil des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Landshut) sollten bei Nachverdichtungen/Umbauten im dargestellten Geltungsbereich, über den klimaökologischen Standard hinausgehende, optimierende Maßnahmen umgesetzt werden. Dies ist hier insbesondere auch sehr relevant, da die Außenflächen im Geltungsbereich von Kinderbetreuungseinrichtungen genutzt werden sollen und Kleinkinder eine hitzevulnerable Gruppe darstellen.

Zur Festsetzung klimaökologisch wirksamer Maßnahmen wird die Aufstellung eines Bebauungsplans begrüßt. Hierbei ist zu beachten:

- Im Geltungsbereich befinden sich aktuell mehrere Bäume. Diese leisten einen positiven Beitrag für das Kleinklima im Geltungsbereich und sollten möglichst erhalten bleiben. Die vorliegenden Planungen sehen den Erhalt des Großbaums am Gutenbergweg vor. Dies wird begrüßt und ist im Bebauungsplan festzusetzen. Die im Zuge der Nachverdichtung zu entfernenden Bäumen sind mind. im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Die Größe der Tiefgarage wird kritisch gesehen, da sie den Erhalt weiterer Bäume als den Großbaum am Gutenbergweg voraussichtlich nicht möglich macht. Baumneupflanzungen erscheinen an vielen der im Plan dargestellten Standorte ebenfalls aufgrund der Tiefgaragenmaße schwer/nicht umsetzbar. Die Tiefgarage sollte daher verkleinert werden und sich möglichst ausschließlich unterhalb der Gebäude befinden. Alternativ ist, um Baumpflanzungen zu ermöglichen, die Tiefgaragenüberdeckung auf mind. 1 m festzusetzen.

Wenn Teile der Bestandsbebauung erhalten und weitergenutzt werden würden, wäre dies ein Beitrag zur Ressourcenschonung. Es sollte geprüft werden, ob hierfür Möglichkeiten bestehen.

Immissionsschutz:

Im Süden des Planvorhabens liegt die Grieserwiese und Ringelstecherwiese, die aufgrund zahlreicher Veranstaltungen immer wieder mal zu Beschwerdefällen führten. Die Schaffung neuer und zusätzlicher Immissionsorte kann die Sachlage weiter verschärfen. Die Lärmeinwirkungen der Dult wurden anhand eines Lärmschutzkonzeptes unter anderem im Jahr 2004 beurteilt. In diesem Zusammenhang hat man Maßnahmen (z.B. Einsatz von Limitern, maximaler Innenpegel, etc.) ermittelt, die zum Schutz der Nachbarschaft erforderlich sind. In der weiteren Bearbeitung wird die Umsetzung der ermittelten Maßnahmen bei der Dult vorausgesetzt, um bei der Errichtung neuer Immissionsorte kein Konfliktpotential zu schaffen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es grundsätzlich – unter Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen - keine Versagungsgründe für das Planvorhaben.

Es sollten zusätzlich in der weiteren Planung folgende Punkte beachtet werden:

Beim Planvorhaben ist eine Tiefgarage geplant. Bei der natürlichen Belüftung einer Tiefgarage ist ein 2,50 m Mindestabstand von den Lüftungsöffnungen zu den schutzbedürftigen Immissionsorten zu gewährleisten. Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die komplette Freifläche als „Freifläche/Spielfläche“ für den Kindergarten genutzt werden soll. Anhand der uns vorliegenden Pläne mit Stand vom 24.06.2024 ist nicht ersichtlich, wo die Tiefgaragenlüftungsöffnungen angeordnet werden. Aus diesem Grund wird von uns ein allgemeiner Festsetzungsvorschlag formuliert:

- **Natürliche Belüftung:** Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe kommt.
Ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten werden.
 - Mechanische Belüftung:** Die Tiefgaragenlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten.
Insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen sowie körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen. Die Abluftführung der mechanischen Belüftung der Tiefgarage nach dem Stand der Technik auszuführen.
- Hinweis:
Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen – wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze – entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu den schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

Zur Beurteilung der möglichen Verkehrslärmeinwirkungen wurden unsererseits Prognoseberechnungen durchgeführt und zusätzlich als Erkenntnisquelle die zum Bebauungsplan 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchner Straße und Wittstraße – an der Fußwegverbindung“ vorhandene schalltechnische Untersuchung herangezogen. In diesem Gutachten sowie anhand der durchgeführten Prognoseberechnungen ist ersichtlich, dass im Bereich des Planvorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet, sowie die höherliegenden Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten werden. Aus diesem Grund werden bei den Wohneinheiten des Planvorhabens

Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich sein (mit Ausnahme der Kindertagesstätte im EG). Anbei ein Festsetzungsvorschlag:

- Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind zur Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Das Schalldämmmaß der Fassade darf sich durch die Belüftungseinrichtungen nicht verschlechtern. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst, der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.

Sicherheitshalber werden noch allgemeine Festsetzungsvorschläge und Hinweise formuliert:

- Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 zu erfüllen.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) dürfen keine Anlieferungen erfolgen.
- Alle geräuschemittierenden Anlagenteile, Aggregate und Spielgeräte sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.
- Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:
Immissionsorte im WA:
tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A);
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)
Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen geführt werden.
- Hinweis: Bei der Ausführung der Tiefgaragenrampe ist darauf zu achten, dass es zu keinen Blendeinwirkungen durch herausfahrende Autos am gegenüberliegenden Wohngebäude kommt.

Altlasten/Abbruch:

Es wird auf die Vorab-Stellungnahme vom 26.06.2024 verwiesen.

Vorabsternungnahme vom 26.06.2024:

Altlasten:

Dem Sachgebiet Umweltschutz sind innerhalb des Bebauungsplanumgriffs keine Altlasten/Bodenverunreinigungen bekannt.

Hinweis (Luftbilder vom April 1945):

Gemäß den der Stadt Landshut zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern 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 Stadtbad liegen Bombentreffer vor sowie zumindest Verdachtsmomente hinsichtlich Bombentreffer 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 völdigitaler oder optisch-digitaler Auswertestation und entsprechender Erfahrung in der Auswertung von Kriegsluftbildern zu beauftragen. Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Bauge-nehmungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 zum Thema "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel", im Inter-net zu finden unter <https://www.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutz:

Die bestehenden Gebäude erscheinen so stark sanierungsbedürftig, dass ihr Erhalt nicht wirtschaftlich möglich ist. Gemäß der Baumbestandskartierung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 8 Bäume bzw. Großsträucher gemäß der Baumschutz-verordnung der Stadt Landshut (BaumSchVO) vorhanden. Zwei alte Apfelbäume sind als Obstbäume nicht nach BaumSchVO geschützt. Als Klimaschutzmaßnahme wird die Pflanzung von insgesamt 9 Bäumen durch den Bebauungsplan angeordnet. Außerdem kann der angesprochene Großbaum (Walnuss) gem. eines Gutachtens der Firma Tree Consult vom 27.05.2025 durch Einsatz von Spezialgerät bei der Ausführung der Baugrube (Bagger mit Seitengriff-framme für die Einbringung von Spundwänden) sowie durch Platzierung von Wurzelbrücken für notwendige Zuwegungen im Wurzelbereich erhalten werden. Die Durchführung dieser baumerhaltenden Maßnahmen soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden. Hinsichtlich der Bedenken zur Tiefgaragenüberdeckung wird in den Festsetzungen durch Text C.6.6 und C.6.7 eine ausreichende Mindestsubstratdicke für Vegetationsflächen bzw. für Bäume definiert.

Zu Immissionsschutz:

In der Schalltechnischen Untersuchung von Müller-BBM vom 30.07.2025 wurden Fest-setzungsvorschläge zur Tiefgarageneinhausung und -entlüftung, zum Schutz der Aufent-haltsräume und zum Schutz der Außenspielflächen erarbeitet, welche im Planzeichen A.9.1 sowie in den Festsetzungen durch Text C.7.2 bis C.7.6 übernommen wurden. 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 an der gegenüberliegenden Seite der Gabelsbergerstraße. Deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich. Die vorgeschlagene Festsetzung durch Text zur Schallbegrenzung der Wärmepumpen findet sich unter C.7.1.

Zu Altlasten:

Gemäß der Baugrunduntersuchung von Dr. Amann und Partner vom 07.04.2025 wurden Auffüllungen mit gesundheitsgefährdenden Ablagerungen vorgefunden. In der Zwischenzeit fand eine Erstsanierung statt, sodass der anstehende Oberboden vollständig abgedeckt ist und die Kindergartennutzung weiterhin stattfinden kann. Der Verzehr von Nüssen und nach gründlichem Waschen auch Obst ist nach Auskunft des Gesundheitsamtes für die menschliche Gesundheit unbedenklich. Nach den Abbrucharbeiten werden die belasteten Bodenschichten (ca. 1,3 m unter Geländeoberkante, Deponieklasse I) vollflächig abgetragen und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht. Nur im Bereich der zu erhaltenden Walnuss, die den Außenspielflächen der vorgesehenen Kindertagesstätte abgewandt ist, kann kein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Zu Kampfmittel:

Der Hinweis zu möglichen Kampfmitteln wird in der Begründung übernommen. Vor den Bohrproben fand eine kleinflächige Sondierung statt, bei welcher keine Kampfmittel vorgefunden wurden. Auch im Hinweis durch Text D.16 wird auf mögliche Kampfmittel und damit einhergehende erforderliche Maßnahmen wie die Überwachung von Erdbauarbeiten hingewiesen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz
mit Schreiben vom 30.09.2024

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes liegt im Innenbereich und ist aktuell bereits bebaut. Es befinden sich weder im Geltungsbereich, noch angrenzend, bestehende Bebauungspläne. Im Bereich der vorgesehenen Bebauung befinden sich auch aktuell Gebäude, die ersetzt werden sollen. Die Grundfläche der bisherigen und der geplanten Gebäude ist in etwa gleich groß. Die Geschosshöhe wird jedoch deutlich erhöht. Das neue Gebäude erhält eine Tiefgarage.

Der dort bereits ansässige Kindergarten soll nach den Planungen vergrößert werden. In den Obergeschossen sollen Wohneinheiten entstehen. Geplant ist ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB. Eine Änderung des FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Folgenden wird aus naturschutzfachlicher Sicht Stellung zu dem Bebauungsplan genommen:

Zu dem Bebauungsplan wurde bereits am 27.06.2024 eine naturschutzfachliche Vorabstimmungnahme gemacht.

Der Geltungsbereich ist durch die Lage und intensive Nutzung bereits vollständig anthropogen geprägt. Eine innerstädtische Nachverdichtung wird aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich befürwortet. Die nahezu gleichbleibende Größe der Grundfläche sorgt dafür, dass der Eingriff in die Natur relativ gering ist. Nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind für die geringfügigen Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen mehr umzusetzen, da diese (nach Auffassung der Gesetzgeber) bereits erfüllt sind oder der Eingriff ohne entsprechende Maßnahmen zulässig ist.

Trotzdem wird folgendes empfohlen:

Auf Grund der Höhe des geplanten Gebäudes (bis zu 5 Stockwerken) in einem Siedlungsbereich mit i.d.R. niedrigeren Gebäuden, ist eine entsprechende Einbindung in das Ortsbild erforderlich. Andernfalls entstehen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Empfohlen wird deshalb, im Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung (möglichst mit heimischen Arten) festzusetzen.

Ebenfalls wird empfohlen in Anlehnung an die Freiflächengestaltungssatzung eine Dachbegrünung festzusetzen, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Innerorts ist der Erhalt von Grünstrukturen aus verschiedensten Gründen extrem wichtig. Hierzu gehören die Verbesserung der Luftqualität, die Gestaltung des Ortsbildes, die Erhaltung der Bodenfunktionen sowie eine ausgleichende Funktion auf das Kleinklima. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll deshalb darauf geachtet werden, Bestandsbäume, sowie zusätzliche Bäume festzusetzen und auf Versiegelungen (außerhalb der Gebäude) so weit wie möglich zu verzichten.

Bzgl. der im Plan eingezeichneten Bäume sind folgende Dinge festzusetzen:

- Bevorzugt heimische Arten
- Anzahl und Position
- Wuchsklassen
- Pflanzzeit und -qualität
- Verpflichtung zum Ersatz bei einem Ausfall der Bäume

Die im Plan eingezeichneten und teilweise bereits vorhandenen Bäume kollidieren z.T. in ihrem Wurzel- und Kronenbereich mit der geplanten Tiefgarage. Über eine Konfliktlösung ist diesbezüglich bereits frühzeitig nachzudenken.

Der mit Efeu bewachsene Baum stellt einen Lebensraum für zahlreiche Arten dar. Bei Umsetzung der aktuellen Planung muss dieser Baum gefällt werden. Es muss angenommen werden, dass es ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und die Anbringung von Ersatzquartieren hierdurch zur Erfüllung artenschutzfachlicher Verbotstatbestände kommt. Der Baum ist deshalb durch Fachpersonal hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion und geeigneter Ersatzmöglichkeiten zu beurteilen. Nur so kann ein „Hineinplanen in eine Ausnahmelage“ sicher ausgeschlossen werden. Zu beachten ist, dass der besondere Artenschutz (§44 – 47 BNatSchG) abwägungsfest ist.

Hinweise: Wie bei allen Vorhaben ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Im bestehenden Gebäude, sowie in den Bestandsgehölzen befinden sich aktuell möglicherweise Quartiere von (besonders oder streng geschützten) Arten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist dies vor Abriss bzw. Fällung/Entfernung der Gebäude/Gehölze zu untersuchen. Es wird empfohlen bei der weiteren Planung frühzeitig ausreichend geeignete Ersatzquartiere (in Bäumen und/oder an/in der Fassade) vorzusehen. Bei der Umsetzung ist ebenfalls besondere Rücksicht auf das benachbarte Biotop zu nehmen, das gleichzeitig auch innerhalb eines LSGs liegt.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Einbindung in das Ortsbild wird insofern nachgekommen, dass im Übergang zu den niedrigeren Nachbargebäuden eine Abstufung der Geschosse erfolgt. Das fünfte Geschoss ist als Rücksprung entlang des Gutenbergwegs geplant. Wegen der voraussichtlich durchgehenden Lochfassade erscheint eine Fassadenbegrünung nicht zielführend. Zudem sind sehr viele robuste Kletterpflanzen giftig, was mit der KiTa- und Spielplatz-Nutzung nicht vereinbar wäre.


Die Dachbegrünung und die Tiefgaragenüberdeckung inkl. Mindestaufbau sind in den Festsetzungen C.6.5 bis C.6.7 definiert. Eine Festsetzung „bevorzugt“ heimischer Arten wäre nicht ausreichend bestimmt und kann deshalb nur als Empfehlung in der Begründung ausgesprochen werden. Wegen der Klimaveränderung und damit einhergehenden Artenverschiebung erscheint die Verwendung ausschließlich heimischer Arten darüber hinaus nicht sinnvoll. Es sollten vielmehr standortgerechte klimaangepasste Gehölze verwendet werden. Da die Freiflächen weitestgehend für die KiTa-Außenspielflächen benötigt werden, für welche eine qualifizierte Genehmigungsplanung erforderlich ist, kann auf enggefasste Festsetzungen z.B. zur Lage oder Art verzichtet werden. Die Frist zur Herstellung der Bepflanzung, Pflanzqualität, Anzahl und Verpflichtung zum Ersatz bei Ausfall der Bäume wird in den Festsetzungen A.7.2, C.6.2 und C.6.3 festgesetzt.

Die meisten Bestandsbäume können nicht erhalten werden. Gemäß der von Mathias Wolf Andreas Steber Landschaftsarchitekten durchgeführten Baumbestandskartierung vom 24.03.2025 sind im Geltungsbereich 7 Bäume und ein Großstrauch (Flieder) gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut (BaumSchVO) vorhanden, von denen nur ein Baum erhalten werden kann. Zwei alte Apfelbäume sind als Obstbäume nicht nach BaumSchVO geschützt. Als Klimaschutzmaßnahme wird die Pflanzung von insgesamt 9 Bäumen durch den Bebauungsplan angeordnet. Für die Erhaltung des Großbaums (Walnuss) wurde ein Gutachten von Tree Consult vom 30.04.2025 erstellt. Hierin sind mehrere Maßnahmen definiert, damit der Wurzelraum möglichst vollständig erhalten werden kann. Außerdem wurde geprüft und ausgeschlossen, dass die geplanten Eingriffe einen nachhaltig negativen Einfluss auf die Vitalität oder Standsicherheit haben. Die vom Vorhabenträger einzuhaltenden Schutzmaßnahmen sollen im städtebaulichen Vertrag definiert werden.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurde durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, vom Juli 2025 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Bei der Vor-Ort-Untersuchung wurden keine

geeigneten Baumhöhlen vorgefunden. Des Weiteren sind keine Hinweise auf Fledermausvorkommen aufgefallen. Allerdings existieren potenzielle Fledermaushabitate insbesondere an den Holzverkleidungen der Bestandsgebäude. Daraus resultieren vier Vermeidungsmaßnahmen und zwei CEF-Maßnahmen, welche hinweislich unter D.12 im Bebauungsplan aufgeführt werden. Zusätzlich soll über die Durchführung der Maßnahmen eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag verankert werden. Insbesondere ein vertraglicher Umgang mit der efeubewachsenen Birke im Nordosten des Plangebiets kann auf diese Weise gewährleistet werden.

Um die Rücksichtnahme auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet sowie das Biotop LA-0044-002 zu fördern, wurden deren Umgriffe in Form der zeichnerischen Hinweise B.10 und B.11 nachrichtlich in den Plan übernommen.


mit Schreiben vom 04.09.2024

Wir sind der Meinung, dass der 5-geschossige Bau die gewachsene Umgebungsstruktur missachtet. Einige wenige Meter in Richtung Eisstadion entstand kürzlich eine Neubebauung mit 3 Geschossen. Warum werden am Gutenbergweg 5 genehmigt? Wir haben gegenüber ein Einfamilienhaus. Dass genau gegenüber der Straße nun ein 5-geschossiges Riesengebäude entstehen soll passt nicht in die Umgebung. Das "Putzkehaus" an der Kreuzung hat auch "nur" 4 Geschosse. Unseres Erachtens würde ein 4-geschossiger Baukoloss mehr als ausreichend sein. Dass durch die immense Bauhöhe wir keine Sonne mehr auf unser Eigentum haben werden sei ebenfalls erwähnt. Unsere Investition in eine Solaranlage mussten wir deshalb absagen. Durch die Tiefgarage befürchten wir, dass auch unser Haus mit Rissen im Keller belastet wird. Dabei haben wir wegen des Grundwassers eine "wasserdichte Wanne" als Kelleraußenmauern verwendet. In diesem Sinne hoffen wir, dass der Neubau um ein Geschoss reduziert wird und somit sich besser in die Umgebung einpassen wird.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Eine Nachverdichtung der Innenbereiche ist ein erklärtes politisches Ziel auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene. Außerdem zählt die Stadt Landshut gem. Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) zu denjenigen Gebieten mit einem sogenannten angespannten Wohnungsmarkt, womit die Stadt angehalten ist, mehr Wohnbaurecht auszuweisen. Um die Verträglichkeit mit benachbarter ein- bis zweigeschossiger Bebauung herzustellen, wurde im Bebauungsplan entlang der gesamten Fassade am Gutenbergweg ein Rücksprung des Obergeschosses vorgesehen. Abgesehen davon werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO durch die Festsetzung der Baugrenzen und Gebäudehöhen eingehalten. Die Sorge vor unverhältnismäßiger Verschattung der Nachbargrundstücke kann durch die vom SG Geoinformation und Vermessung der Stadt Landshut im August 2025 durchgeführte Verschattungssimulation ausgeräumt werden, deren Ergebnisse detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden. Damit zieht die vorliegende Planung nachweislich keine übermäßig negative Auswirkung auf eventuelle PV-Anlagen auf Nachbargrundstücken nach sich. Durch das Numerische Grundwassermodell von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee vom 30.04.2025 mit integrierter Variantenrechnung vom 28.07.2025 kann ebenfalls belegt werden, dass durch die geplante Tiefgarage keine messbar nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper entstehen und diesbezüglich keine Abhilfemaßnahmen erforderlich sind. Zur Beweissicherung soll in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut die Einbringung von drei Grundwassermessstellen über den städtebaulichen Vertrag verbindlich festgelegt werden.