

# **Bebauungsplan 04-61/4a, Deckblatt 1**

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Auslegung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt  
mit Schreiben vom 04.11.2020

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.  
Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition:

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für da Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Fundmunition:

Die in der Stellungnahme erwähnten Aspekte zu diesem Thema wurden bereits in der Nr. 6 der Hinweise durch Text und in der Nr. 9 der Begründung ausreichend gewürdigt.

Deutsche Bahn AG, München  
mit E-Mail vom 20.11.2020

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter:  
[www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Verlegung\\_von\\_Leitungen-1197952](http://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952)
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-1198004>

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Wie in der Stellungnahme bereits erwähnt, befindet sich das Planungsgebiet mehr als 200m von aktiven Bahnanlagen entfernt. Zudem werden durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 lediglich Festsetzungen im Bereich Einzelhandelsnutzung geändert (Sortimentsbeschränkungen). Daher werden durch das Deckblatt Nr. 1 Belange der Deutschen Bahn AG nicht berührt.

Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 30.11.2020

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:  
Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Jedoch ist bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und

bei niederschlagswasserrelevanten 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 Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer 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.

Sollte eine Versickerung aufgrund Altlastenverdacht nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser- 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./m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt.

Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Die Ausführungen aus der Stellungnahme wurden sinngemäß in die Nrn. 4 und 7 der Hinweise durch Text sowie die Nrn. 4.3.2 und 6 der Begründung aufgenommen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz  
mit E-Mail vom 01.12.2020

---

Stellungnahme Klimaschutzmanagement:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen das geplante Deckblatt keine Einwände.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des am 1.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), und der damit außer Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) der erste Hinweis durch Text („Energie“) sowie der fünfte Punkt der Begründung („Energiekonzept und Klimaschutz“) entsprechend angepasst werden sollten. Es wird angeregt den Absatz folgendermaßen anzupassen und zu ergänzen:

Hinweise durch Text, 1. Energie:

„Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.“

Begründung, 5. Energiekonzept und Klimaschutz, vorletzter und letzter Satz:

„[. . .] 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 eingehalten werden.“

#### Stellungnahme Wasserrecht:

Die Ausführungen in der Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ bezüglich des Einbaus und Betriebs von Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets sind durch das In-Kraft-Treten des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 überholt. Wir bitten Sie deshalb, den drittletzten und den vorletzten Satz durch folgende Ausführungen zu ersetzen:

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweispflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann, liegt beim Betreiber.“

In die Ziffer 6. der Begründung bitten wir nach dem Wort „überflutet.“ einen neuen Absatz einzufügen, der wie folgt lauten sollte:

„In dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets können neue Lagerbehälter für Heizöl dann wie geplant errichtet werden, wenn dies der unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die genannte Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat (§ 78 c Abs. 2 Satz 2 WHG). In jedem Fall wären die neuen Lagerbehälter aber hochwassersicher (auftriebssicher) auszuführen, gegen Aufschwimmen zu sichern, dies durch einen zugelassenen Sachverständigen im Sinne der § 52 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 der Anlagenverordnung (AwSV) vor ihrer Inbetriebnahme überprüfen zu lassen (§ 46 Abs. 2 AwSV i. V. m. Zeile 3/Spalte 2 der Anlage 5 zu § 46 Abs. 2 AwSV).“

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutzmanagement:

Die Nr. 1 der Hinweise durch Text sowie die Nr. 5 der Begründung wurden entsprechend den Aussagen der Stellungnahme überarbeitet.

Zu Wasserrecht:

Die Nr. 3 der Hinweise durch Text und die Nr. 6 der Begründung wurden entsprechend den Aussagen der Stellungnahme überarbeitet.

Wasserwirtschaftsamt, Landshut  
mit Mail vom 03.12.2020

Mit Schreiben vom 28.10.2020 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

### **Grundsätzliches zu Altlastenverdachtsflächen:**

Hierzu sollte auch im Plan ein Punkt zur Erläuterung aufgenommen werden. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur in der Legende darauf hinzuweisen.

Die Thematik sollte auch im Textteil deutlich gemacht werden unter dem Punkt "Altlastenverdachtsflächen". Der Begriff sollte auch in der Legende verwendet werden.

### **Zu Nr. 7 "Versickerung" im Plan:**

Der Text gilt nur für die Flächen, die nicht unter Altlastenverdacht stehen - wie in der Legende zum Plan vermerkt - "Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

Deshalb sollte hier ergänzt werden, dass bei Altlastenverdachtsflächen die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben ist und vorab erst untersucht werden muss.

### **Zu Nr. 8 "Altlasten" der Begründung:**

Im Umgriff des BP enthalten sind Altlastenverdachtsflächen.

Deshalb ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeit die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen.

Ansonsten besteht aus unserer Sicht Einverständnis mit dem BP.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Grundsätzliches zu Altlastenverdachtsfällen und Nr. 8 „Altlasten“ in der Begründung: In die Hinweise durch Text wurde unter der neuen Nr. 9 aufgenommen, dass vor Beginn von Bautätigkeiten auf Altlastenverdachtsfällen die weitere Vorgehensweise mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen ist. In der Legende wird beim Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ auf diesen neuen Punkt verwiesen. Die Nr. 8 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Zu Nr. 7 „Versickerung“ im Plan:

Die Nr. 7 der Hinweise durch Text wurde entsprechend ergänzt. In die Nr. 6 der Begründung wurde das Thema ebenso mit aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde, Fachkraft für Naturschutz  
mit Schreiben vom 30.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt 1 besteht Einverständnis. Naturschutzfachliche Belange werden durch Änderung nicht berührt. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen gelten weiterhin.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.