



Stadt  
Landshut

## BEGRÜNDUNG

### Deckblatt Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 02 – 34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
(Verfahren nach § 13 a – Bebauungsplan der Innenentwicklung)

#### 1. ALLGEMEINES

Für den südlich des Klötzlmühlbachs gelegenen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes eines Herstellers von Molkereiprodukten wurde in den Jahren 2011 bis 2014 der Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ aufgestellt. Dieser trat am 20.01.2014 in Kraft.

Grund für die damalige Bauleitplanung war die Einstellung der Produktion. Das betriebs-eigene Verwaltungsgebäude sollte auf dem Gelände verbleiben und die restlichen Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Seither wurden die ehemaligen Produktionsgebäude abgebrochen und auf dem Gelände eine großangelegte Altlastensanierung betrieben. Derzeit finden diesbezüglich noch Grundwassersicherungen statt.

Zwischenzeitlich wurde die Verwaltung des Unternehmens an einen anderen Standort verlagert, so dass nunmehr das gesamte Areal für Wohnzwecke genutzt werden kann. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 02-34 veränderten sich zudem der Bedarf und die Nachfrage an Wohnraum. Wegen der relativ hohen Grundstückspreise und ständig steigender Baukosten stagniert die Nachfrage an Einfamilienhäusern, während der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen sehr stark gestiegen ist. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 soll nun den obenstehenden Entwicklungen Rechnung tragen.

Im Plangebiet wird ein Mobilitätskonzept umgesetzt, das die Reduzierung der benötigten KFZ-Stellplätze und der mit dem Individualverkehr verbundenen Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zum Ziel hat.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

In Folge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 02-34 wurde die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut angepasst. Derzeit sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes als Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Für den Klötzlmühlbach und seine Uferzone am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt. Daran südlich angrenzend weist der Flächennutzungsplan Flächen aus, deren Böden Restbelastungen umweltgefährdender Stoffe enthalten. Es handelt sich hierbei um eine nachrichtliche Übernahme des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt – FB technischer Umweltschutz. Die Flächen werden seit 2014 saniert.

Nordwestlich, jenseits des Klötzlmühlbachs, und nordöstlich sind zwei Spielplätze dargestellt.

Das Deckblatt Nr. 1 wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

### **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die Stadt Landshut stellt für das Planungsgebiet Siedlungsflächen und - ebenfalls als nachrichtliche Übernahme - Flächen, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, dar. Für den Bereich des Klötzlmühlbachs sind ein geplanter Landschaftsbestandteil, das Biotop Nr. LA-0001 sowie am östlichen Rand ein Spielplatz dargestellt.

### **2.3 Bebauungspläne**

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 02-34 aufgestellt, der am 20.01.2014 in Kraft trat. Dieser Bebauungsplan soll nunmehr geändert werden. Er enthielt im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen: nördlich der Klötzlmüllerstraße gewährleisteten die Festsetzungen den Bestand des damals noch benötigten dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes (max. Geschossfläche 2.075 m<sup>2</sup>) mit dem zugehörigen Betriebsparkplatz in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Im Westen des geplanten Mischgebietes wurde ein drei- bis 4 stöckiges Mehrfamilienhaus (max. Geschossfläche 1.785 m<sup>2</sup>) mit angegliederter Tiefgarage vorgesehen.

Nördlich an das Mischgebiet angrenzend war vom Kreuzeckweg im Osten kommend, etwa in südwestlicher Richtung verlaufend, eine neue innere Verbindungsstraße geplant. Diese sollte als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Über die neue Straße wurden die nördlich davon angeordneten Wohnquartiere, festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete, über gewidmete Eigentümerwege erschlossen. Die geplante Wohnbebauung umfasste 18 Reihenhäuser, 1 Doppelhaus und 4 freistehende Einfamilienhäuser.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sahen insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche in max. dreigeschossiger Bauweise vor.

Insgesamt waren 8.930 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf einer Grundfläche von 4.280 m<sup>2</sup> geplant.

Bei einem Nettobauland von ca. 14.350 m<sup>2</sup> ergab sich die GFZ zu 0,62 und die GRZ 1 zu 0,30. Unter Hinzunahme der geplanten Garagen- und privaten Verkehrsflächen ergab sich die GRZ 2 zu 0,60.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden entlang des Klötzlmühlbachs Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung und Bepflanzung des Südufers und eines durchgehenden öffentlichen Fuß- und Radwegs getroffen. Weitere wichtige Aspekte der Grünordnung waren die Durchgrünung des Quartiers mit Baumreihen entlang der Fahrerschließungen und Festlegungen zur Durchgrünung der privaten Flächen. Am Nordostrand des Geltungsbereichs war zudem ein öffentlicher Spielplatz geplant.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich dieses Planes der Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“. Er war Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs und umfasst im Wesentlichen den ehemals nördlichen Teil des Betriebsgeländes und kleinere, sonstige private Flächen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 78 Wohnungen errichtet. Hinzu kamen 12 Reihenhäuser und 8 Stadthäuser. Für die Mehrfamilienhäuser war eine drei- bis viergeschossige, bei den Reihenhäusern eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die ursprünglich vorgesehenen freistehenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen wurden nicht gebaut. Die benötigten Stellplätze wurden bei den Mehrfamilienhäusern in Tiefgaragen und bei den Reihen- und Stadthäusern in Garagen und offenen Stellplätzen untergebracht.

Insgesamt lässt der Bebauungsplan Nr. 02-32 die Errichtung von ca. 12.336 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu. Bei einem zur Verfügung stehenden Nettobauland von ca. 15.198 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GFZ von 0,81. Die benötigte Grundfläche für die Gebäude und Garagen beträgt ca. 5.952 m<sup>2</sup>, was zu einer GRZ 1 von 0,39 führt. Rechnet man die privaten Verkehrsflächen mit ca. 1.547 m<sup>2</sup> hinzu, ergibt sich die GRZ 2 zu 0,49.

Am Kreuzeckweg trifft der Bebauungsplan Nr. 02-32 für einen kleinen Teilbereich im Nordosten des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 02-34 neue Festsetzungen.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-34 waren zwei Trafostationen im Bestand dargestellt. Zwischen der Einmündung des Rad- und Pflegeweges in den Kreuzeckweg und diesen Trafostationen sah der Bebauungsplan Nr. 02-34 einen öffentlichen Spielplatz vor. Mit dem Bebauungsplan Nr. 02-32 wurde der Geltungsbereich um ca. 40 m nach Nordosten erweitert. Die beiden Trafostationen wurden zum Abbruch vorgesehen und durch eine Kompaktstation im Anschluss an die Einmündung des Rad- und Pflegeweges ersetzt. Die Fläche für den öffentlichen Spielplatz wurde angepasst und in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Weiter grenzen keine rechtskräftigen oder im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne an.

#### **2.4 Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 war der Bau von 18 Reihenhäusern, 1 Doppelhaus, 4 freistehenden Einfamilienhäusern und - angrenzend an die Klötzlmüllerstraße - ein Mischgebiet mit 1 Verwaltungsgebäude, dem zugehörigen Betriebsparkplatz und ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage vorgesehen. Das Verwaltungsgebäude und der zugehörige Betriebsparkplatz werden nicht mehr benötigt, da das bestehende Gebäude nutzende Unternehmen zwischenzeitlich im Stadtgebiet Landshuts einen anderen Betriebsstandort bezogen hat.

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in Landshut hat sich seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 02-34 verändert. Gegenüber den vormals nachgefragten Einfamilienhäusern, in Form von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern werden nunmehr überwiegend Wohnungen im Stadtgebiet benötigt. Mit dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan 02-34 soll dieser Entwicklung

Rechnung getragen werden. Der übergeordnete Planungsgedanke der „Umwidmung“ des ehemaligen Industriestandortes eines Molkereiprodukte-Herstellers in ein zusammenhängendes, größeres Wohnquartier bleibt nach wie vor erhalten.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen in den Bauräumen des jetzigen Geltungsbereichs des geänderten Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit ca. 4.199 m<sup>2</sup> unterschreitet weit die relevante Maximalgröße von 20.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen zur Innenentwicklung. Durch das Deckblatt zum Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES**

#### **3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Landshut-West zwischen der Klötzlmüllerstraße im Süden und dem Klötzlmühlbach im Norden. Östlich bildet der Kreuzeckweg die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, westlich der Abzweig der Klötzlmüllerstraße mit der zugehörigen Bebauung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.555 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 befinden sich mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Straßen, Wege und des Bachgrundstücks im Privateigentum. Sie wurden in der Vergangenheit als Firmengelände für einen Molkereiproduktehersteller genutzt.

Das Bachgrundstück des Klötzlmühlbachs gehört der Stadt Landshut und erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus.

#### **3.2 Bestandsbebauung**

Die das Plangebiet umgebende bestehende Bebauung ist geprägt durch Reihen-, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser, die überwiegend zwei Vollgeschosse aufweisen. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des Deckblatts befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen. Im näheren Umgriff des Geltungsbereichs des Deckblatts verfügen die Wohngebäude, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, über Satteldächer, die größtenteils ausgebaut wurden. Abgesehen von einer Gaststätte (Kreuzeckweg 10) handelt es sich, soweit erkennbar, um Wohngebäude.

Das an der Einmündung des Kreuzeckwegs in die Klötzlmüllerstraße derzeit noch vorhandene Verwaltungsgebäude des Herstellers von Molkereiprodukten stellt aufgrund seiner Nutzung einen Fremdkörper in dem ansonsten von Wohnbebauung geprägten Gebiet dar. Die zugehörigen Betriebsanlagen wurde in den letzten Jahren abgebrochen und auf dem freiwerdenden Gelände großflächig und über einen mehrere Jahre umfassenden Zeitraum eine Altlastensanierung durchgeführt.

Die Flächen nördlich des Klötzlmühlbachs wurden inzwischen auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ ebenfalls mit Wohngebäuden (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) bebaut.

### 3.3 Naturräumliche Lagebedingungen / Topografie und Geologie

Geologisch betrachtet gehört das Gelände zum „Landshuter Isartal“ und innerhalb diesem zum „Stadtgebiet Landshut“. Das Bodeninformationssystem Bayern gibt für das Planungsgebiet alt- bis mittelholozäne Schotter und sandigen Kies an. Daraus hat sich fast ausschließlich kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) gebildet.

Der Klötzlmühlbach ist, wie der Name bereits aussagt, durch eine von Menschenhand geschaffene Ausleitung aus der Amper als Mühlbach entstanden. In seinem Verlauf lagen einst zahlreiche Mühlen. Im Bereich der Mühlenanlagen und in seinem Verlauf im eigentlichen Siedlungsbereich der Stadt Landshut ist der Bachlauf mehr oder weniger stark ausgebaut. Der Klötzlmühlbach ist als Biotop kartiert und stellt einen wichtigen Lebensraum im Stadtgebiet dar.

### 3.4 Topografie

Das Baugebiet ist weitgehend eben. Es fällt vom Bachufer im Norden zur Klötzlmüllerstraße im Süden leicht ab. Im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Höhenunterschied ca. 0,60 m – 0,70 m, entlang einer theoretischen Fluchtlinie vom Bach über den Kreuzeckweg zur Klötzlmüllerstraße ca. 1,05 m – 1,15 m und an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze noch ca. 0,20 m – 0,25 m. Durch die durchgeführten umfangreichen Erdarbeiten in Zusammenhang mit der durchgeführten Bodensanierung der letzten Jahre ist vom ursprünglichen Geländeneiveau jedoch nur noch ein sehr kleiner Bereich erhalten.

### 3.5 Vegetation

Bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung des Geländes beschränkte sich die vorhandene Vegetation auf die bachbegleitenden Baum- und Strauchbestände und auf Randeingrünungen entlang der tangierenden Straßen. Als potentiell natürliche Vegetation wird Feldulmen-Eschen-Auwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald angegeben.

Der im Planungsgebiet vorhandene Gehölzbestand wurde am 24.06.2011 durch das mit der damaligen Grünordnungsplanung beauftragte Büro Wartner & Zeitler, Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner, Landshut aufgenommen und gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bewertet (siehe Plan B500).

Zwischenzeitlich mussten im Zusammenhang mit der Altlastensanierung kleinere Grünbestände innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes, die in vorgenannter Bewertung durchwegs als geringwertig eingestuft wurden, beseitigt werden.

Den wertvollsten Bereich stellt das Uferbegleitgehölz am Klötzlmühlbach dar. Dieses ist auch als Biotop Nr. Landshut 0001-009 erfasst. Der südliche Uferbereich wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 inkl. der vorliegenden Deckblattänderung noch weiter gestärkt und aufgewertet. Dies geschieht vor allem durch die Beseitigung von Uferverbauungen. Der nach der Sanierung des Betriebsgeländes auf natürliche Art und Weise aufgewachsene Gehölzbestand am Südufer des Baches wird erhalten und wo notwendig und sinnvoll ergänzt.

Im Zuge des Verfahrens wurde im Herbst 2024 eine Erfassung und Bewertung der Biotop-Nutzungstypen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen lautet wie folgt (Nr. 3.6 der Untersuchung):

„Da die Vegetation auf einem Großteil der Untersuchungsfläche kurz vor dem Geländetermin durch verschiedene Maßnahmen komplett verändert und teils zerstört wurde, konnte fachlich eine nur stark eingeschränkte Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt werden. Weitgehend unverändert blieb nur der Klötzlmühlbach mit dem gewässerbegleitenden Gehölzsaum. Der Bach selbst ist zwar aufgrund der gewässerbaulichen Maßnahmen als deutlich verändertes Fließgewässer (F13-FW00BK) einzustufen, das aber dennoch gesetzlich geschützt ist. Der Biotopcharakter

des Bachs und des Gehölzsaums, der 1987 in der amtlichen Biotopkartierung festgestellt wurde, ist nach wie vor gegeben. Zusammen bilden Bach und Gehölzsaum gerade im dicht bebauten Innenbereich eine markante ortsbildprägende und biotopverbindende Struktur, die unbedingt erhalten werden muss.

Infolge der durchgeführten Maßnahmen wurde ein gesetzlich geschütztes Großröhricht der Verlandungsbereiche (R123-VH00BK), das sich an der Nordwestseite des UG im Umgriff einer dauerhaft vorhandenen Wasserfläche entwickelt und etabliert hat, komplett zerstört. Durch Baggerarbeiten wurde die Rhizome der noch erkennbaren Röhrichtpflanzen (v.a. Rohrkolben und Schilf) vollständig ausgegraben und auf Haufen zum Abtransport gelagert.

Die restlichen Flächenanteile sind zum einen in den gehölzarmen Arealen den Ruderalflächen im Siedlungsbereich (P432, P433) und zum anderen in den gehölzdominierten Arealen den initialen Gebüschstadien auf anthropogenen Sekundärstandorten (B13) zuzuordnen. Es war aber nicht mehr möglich die einzelnen Flächenanteile festzustellen und grafisch abzugrenzen, was für die Ermittlung der Wertpunkte nach Bay-KompV für die Eingriffsbilanzierung notwendig wäre.

Abschließend kann festgestellt werden, dass der Untersuchungsbereich großflächig verändert und die Vegetationsbestände stellenweise zerstört wurden, jedoch waren höchstwahrscheinlich bis auf die gesetzlich geschützten Röhrichtbestände und die ausgeprägte Wasserfläche, keine weiteren gesetzlich geschützte Biotoptypen vorhanden.“

Bei allen Maßnahmen werden die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut und die einschlägigen Richtlinien für eine Neupflanzung und zum gesetzlichen Vogelschutz während der Brutzeit beachtet.

### 3.6 Fauna

Aus den gleichen Gründen findet man Fauna-Vorkommen überwiegend im Bereich des Ufersaums des Klötzlmühlbachs. Die hier vorgefundenen Arten sind in der Biotop - Beschreibung aus dem Jahr 1987 zum Klötzlmühlbach (kartiert als Biotop LA-0001-009) aufgeführt. Derzeit wird die mehr als 35 Jahre alte Biotopkartierung aktualisiert. Das Ergebnis der Aktualisierung soll im Jahr 2025 vorliegen,

Im Rahmen der Biotopkartierung 1987 konnten am Klötzlmühlbach die Große Pechlibelle, die Gebänderte Prachtlibelle, die Gemeine Federlibelle, die Gemeine Keiljungfer und der Plattbauch nachgewiesen werden.

Ebenfalls angetroffen wurden Bergfink, Biber (geschützt, Anhang II und IV FFH Richtlinie) und Ringelnatter. Biber und Ringelnatter sind als gefährdete Arten der Roten Liste Deutschland eingestuft.

Im Rahmen der Kartierungen zum Stadt-ABSP wurde der Klötzlmühlbach 2001 erneut kartiert. Als stadtbedeutsame Arten werden hier Neuntöter, Ringelnatter und Libellenarten genannt. Allerdings ist nicht bekannt, ob diese Arten auch im Planungsgebiet vertreten sind, da der Klötzlmühlbach weit über das Planungsgebiet hinausgeht.

In Zusammenhang mit einem Managementplan erfolgte 2015 für den Bachabschnitt westlich der Flutmulde eine erneute Artenschutzkartierung (FFH Gebiet „Klötzlmühlbach“). Dabei wurden weitere bedeutsame Arten nachgewiesen, deren Vorkommen im vorliegenden Plangebiet nicht bestätigt, jedoch grundsätzlich möglich ist.

Konkret handelt es sich um die Gemeine Flussmuschel (=Bachmuschel, *Unio crassus*, RLB 1, RLD 1, streng geschützt, vom Aussterben bedroht, Anhang II und IV FFH Richtlinie), die Große Teichmuschel (*Anodonta cygnea*, RLB 3, RLD 3), die Gemeine Malermuschel (*Unio pictorum*, RLB 2, RLD V) und einige seltene oder gefährdete Erbsenmuschelarten (*Pisidium spec.*)

Im untersuchten Abschnitt des Klötzlmühlbachs konnte eine große Population der Gemeinen Keiljungfer (*Gomphus vulgatissimus*, RLB 3, RLD 2) nachgewiesen werden. Bei der ebenfalls angetroffenen Blauflügel-Prachtlibelle (*Calopteryx virgo*, RLB V, RLD 3) wird angenommen, dass sie bis ins Stadtgebiet vorstoßen könnte.

In den Ufergehölzen wurden Grünspecht (*Picus viridis*, RLB V, RLD -), Eisvogel (*Alcedo atthis*, RLB V, RLD -) und Bergfink (*Fringilla montifringilla*) beobachtet.

Im Rahmen der unter Punkt 3.5 genannten Untersuchungen wurden auch eine durchgeführt. Dabei wurden zum einen alle saP-relevanten Tierarten ermittelt, die innerhalb der saP-Abschichtungsliste für das Stadtgebiet von Landshut mit Vorkommen angege- ben und mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten erwartet werden können und zum anderen geklärt, ob sich im Geltungsbereich an den Bäumen Habitatstrukturen für artenschutz- rechtlich relevante Tierarten befinden.

Habitatpotentiale wurden für Fledermäuse, Biber, mehrere Reptilien und Amphibien, Bachmuscheln sowie einige Vogelarten ermittelt. Ergebnis der Biotopbaumkartierung war, dass Vorkommen von Altbäumen mit Strukturmerkmalen wie Spechthöhlen, ausge- falteten Astbruchstellen, größeren Rindenabplattungen usw., im Geltungsbereich auf den nordöstlichen Rand beschränkt sind. Hier stocken am Ufer des Klötzlmühlbachs mehrere ältere Laubbäume, die eine qualitativ höherwertige Quartier- oder Brutplatzeignung be- sitzen. Alle übrigen Bäume, die noch keine Höhlen oder vergleichbare Strukturen auf- weisen, können weitgehend als sogenannte Biotopbaumanwärter beschrieben werden. Bei diesen Bäumen ist zu erwarten, dass in absehbarer Zukunft entsprechende Struktu- ren entstehen. An 8 der kontrollierten Bäume des klar abgrenzbaren Bestandes am Bach wurden teilweise Strukturen von höherer Qualität festgestellt. An 4 Bäumen (Birke, ab- gestorbene Erle, Ahorn und Esche) konnten Spechthöhlen, eine Stammfußhöhle sowie Kleinhöhlen festgestellt werden. An einem Ahorn existiert eine tiefere Blitzrinne an einem Seitenast und an einer Eiche und einer Esche fanden sich größere Rindenabplattungen. Zwei weitere Bäume besitzen kleinere Mangelstrukturen wie Spalten und Nischen. Vo- gelnester wurden nicht festgestellt werden.

Kurz vor Durchführung der beauftragten Leistungen zur Aufnahme der Vegetation wurde der gesamte Vegetationsbestand auf der Fläche beseitigt. Aufgrund der massiven Maß- nahme innerhalb des Geltungsbereichs kann es zu einer Beeinträchtigung mehrerer saP-relevanter Tierarten(gruppen) gekommen sein. Insbesondere sind hier die Arten- gruppen Amphibien, Reptilien und Vögel zu nennen.

Unter der Nr. 4.5.5 werden die hieraus notwendig werdenden Maßnahmen dargestellt. Bei Durchführung der Planung werden teilweise Gehölzbestände entfernt, was zu einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere führen kann. Durch die grünord- nerischen Maßnahmen entstehen aber neue Lebensräume wie Baumneupflanzungen und begrünte Dach- und Gartenflächen auf den Tiefgaragen.

Dadurch wird die Vernetzung der durch die bisherige Nutzung beeinträchtigten Lebens- raumstrukturen verbessert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere können weitestgehend ausgeglichen werden.

(Hinweis: Die in vorgenanntem Abschnitt verwendeten Abkürzungen bedeuten:

RLB = Rote Liste Bayern, RLD = Rote Liste Deutschland, V = Arten der Vorwarnliste, 3 = gefährdete Art, 2 = stark gefährdete Art)

## **4. ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTS**

### **4.1 Allgemein**

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form gemäß den Vorschriften des Bau- gesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02- 34 und aus dem zugehörigen Textteil entnommen werden.

Das Deckblatt Nr. 1 erhält einen komplett neuen Festsetzungskatalog gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Grund hierfür ist, dass die geplante Bebauung in ihrer Konzeption komplett verändert wurde. Der bisherige Festsetzungskatalog bezog sich im weit Überwiegenden auf die Errichtung von Reihenhäusern und den Erhalt des Verwaltungsgebäudes in einem Mischgebiet. Dies entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungskonzept. Eine Vielzahl von geänderten Festsetzungen hätte die Klarheit, Ein- deutigkeit und Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes nicht mehr gewährleisten können. Aus diesem Grunde wurde, den aktuellen Erfordernissen entsprechend, ein komplett

neuer Festsetzungskatalog geschaffen. Das Deckblatt Nr. 1 ist daher aus planungsrechtlicher Sicht nicht als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ zu sehen, sondern als Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der den bisher geltenden Plan für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 vollständig überdeckt.

Planerischer Grundgedanke des im Januar 2014 in Kraft getretenen Bebauungsplanes 02-34 waren der Erhalt des Verwaltungsgebäudes, die damit verbundene Umstrukturierung der Betriebsparkplätze sowie die Neuordnung und Umnutzung der ehemaligen Produktionsflächen nach dem Abbruch der entsprechenden Betriebsgebäude. Für die letztgenannten Grundstücksflächen sieht der ursprüngliche Bebauungsplan die Errichtung von 18 Reihenhäusern, 1 Doppelhaus und 4 freistehenden Einfamilienhäusern vor. Zusätzlich war westlich des Betriebsparkplatzes der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 20 Geschosswohnungen geplant.

Nach dem erfolgten Abbruch der ehemaligen Produktionsstätten und Lagerhallen war das Verwaltungsgebäude das einzige größere gewerblich genutzte Gebäude in dem ansonsten von Wohnbebauung geprägten Gebiet. Derzeit wird das Gebäude als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Die ursprünglich ansässige Firma hat zwischenzeitlich einen neuen Standort für ihre Verwaltung bezogen. Demzufolge wird auch der große Betriebsparkplatz an der Klötzlmüllerstraße nicht mehr benötigt und kann aufgegeben werden.

Mit der vorliegenden Umplanung soll nunmehr das gesamte ehemalige Betriebsgelände südlich des Klötzlmühlbachs in ein (allgemeines) Wohngebiet umstrukturiert werden. Gleichzeitig soll auf die sich in den letzten Jahren seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans erheblich veränderte Angebot- und Nachfragesituation für Wohnraum im Stadtgebiet reagiert werden. Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr bis auf einige Reihenhäuser im Osten des Geltungsbereichs ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Grundsätzlich ist die Darstellung der geplanten Flurstücksgrenzen (siehe B: Hinweise durch Planzeichen, Nr. 1.6) als Vorschlag anzusehen. Für die Parzellen 7 – 9 sind im Zusammenhang mit den festgesetzten zugehörigen KFZ-Stellplätzen und Carports (insgesamt 2St. / pro Reihnhaus) derzeit 11 Reihenhäuser geplant. Wenn an anderer Stelle im Rahmen der Objektplanung weitere Stellplätze nachgewiesen werden, kann sich die Zahl der Hauseinheiten, z.B. in den Parzellen 7 und 8 von derzeit geplanten 4 auf 5 Reihenhäuser, erhöhen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in möglichst vielfältiger Ausgestaltung mit hochwertigen Wohn- und Freiräumen unter harmonischer Eingliederung der Nutzung in die umgebende Bebauung. Die Anordnung und Orientierung der geplanten Gebäude gewährleisten attraktive familiengerechte Grundrisse und ausreichend große zugeordnete Freiflächen.

Die der Planung zu Grunde liegende Baukörpergeometrie, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal mögliche Geschossfläche tragen diesem Umstand Rechnung und können jeweils aus der Planzeichnung entnommen werden.

Neben den Gesichtspunkten moderner und attraktiver Architektur ist auch der gebotene schonende Umgang mit Grund und Boden von Bedeutung.

Auf dem Flurstück 2329 sollen in 12 Baukörpern insges. 140 Wohnungen und 11 Reihenhäuser errichtet werden. Die neuen Mehrfamilienhäuser erhalten 4 Vollgeschosse und Flachdächer. Die Dächer werden, in den Bereichen, in denen sie nicht für technische Aufbauten (Photovoltaik-, Solaranlagen, Aufzugsüberfahren u.ä.) benötigt werden, als Retentionsdächer ausgebildet und extensiv begrünt.

Die geplanten Reihenhäuser werden mit 2 Vollgeschossen (EG und 1. OG) und einem zurückgesetzten Penthouse-Geschoss errichtet.

Parallel zu den Erschießungswegen werden 2,5m breite Zonen für Nebenanlagen angeordnet. Innerhalb dieser Zonen sind die Müllhäuschen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Die Unterbringung der Fahrräder bedingt die o.g. festgesetzte Breite der Zonen für Nebenanlagen. Weitere Fahrradständer werden unmittelbar im Bereich der Hauszugänge angeordnet. Die Hauszugänge und die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr gliedern die Zonen.

Die benötigten Kfz-Stellplätze sollen in zwei Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Innenstadt von Landshut, alle Schulen, der Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung für Mehrfamilienhäuser im freien Wohnungsbau nachzuweisenden Kfz-Stellplätze von 1,5 St./WE auf 1,25 St./WE für Einheiten mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 0,83 St./WE für Einheiten mit weniger als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, für die geförderten Wohnungen von 0,75 St./WE auf 0,50 St./WE zugestimmt. Im Gegenzug wird für die Mehrfamilienhäuser die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze (FSt.) angepasst und insgesamt erhöht und zwar von 2,0 FSt./WE (generell) auf 2,40 FSt./WE über 40 m<sup>2</sup> Wfl., 1,2 FSt./WE unter 40 m<sup>2</sup> Wfl. Für die geförderten Wohnungen verbleibt es bei 2,0 FSt./WE. Grundlage für die Reduzierung der Kfz-Stellplätze und die Erhöhung der Fahrradstellplätze wird ein Mobilitätskonzept vom 04.02.2025 sein.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Neben den oben erwähnten Änderungen der Stellplatzzahlen für Kfz und Fahrräder sieht das Mobilitätskonzept die Bereitstellung von Stellplätzen für Carsharing-Angebote und zusätzliche Flächen für fahrradbasierte Angebote vor. Auf privatrechtlicher Basis sollen Gemeinschaftsfahrräder (z.T. als E-Bikes oder Pedelecs), bei Bedarf die Einrichtung eines Fahrradservices u.a. das Konzept vervollständigen. Die zusätzlichen Einrichtungen werden entweder in den privaten Bauquartieren (im Bereich der Flächen für Nebenanlagen oder in der Tiefgarage), somit direkt dem jeweiligen Baufenster zugeordnet oder in einer sogenannten Mobilitätsstation für eine zentralere Benutzung untergebracht. Für diese Mobilitätsstation sind zwei zunächst als Alternativen gedachte Standorte festgesetzt, die jedoch bei Bedarf auch beide herangezogen und umgesetzt werden können, um eine möglichst optimale Akzeptanz der Einrichtungen und Angebote zu erreichen.

Ziel des Mobilitätskonzeptes ist die Reduzierung des Kfz-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden Kfz-Stellplätze als auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den Kfz-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen können als Freiflächen gestaltet werden und tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas bei.

Der an das eigentliche Baugebiet nördlich angrenzende Pfliegeweg parallel des Klötzlmühlbachs wird in seinem Verlauf fast unverändert aus der ursprünglichen Planung übernommen. Die Trassenführung wird geglättet und seine Einmündung in den Kreuzeckweg wegen der in diesem Bereich erfolgten Anpassung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 02-32 und des vorliegenden Deckblatts sowie der zwischenzeitlich

errichteten neuen Trafo-Kompaktstation angepasst. Der Weg wird Bestandteil der beabsichtigten durchgängigen Fuß- und Radwegverbindung aus der freien Landschaft im Westen des Stadtgebiets über die Flutmulde bis zur Innenstadt.

Die geplanten Sichtachsen und Baufluchten sollen zusammen mit den Maßnahmen zur Grünordnung das Baugebiet gliedern, jedoch auch als Einheit erscheinen lassen, interessante Durch- und Ausblicke ermöglichen und so helfen ein als angenehm empfunden- es, attraktives Stadtquartier zu schaffen.

Die einzelnen Baufelder werden durch Privat- und Eigentümerwege in Nord-Süd-Richtung und eine in Ost-Westrichtung verlaufende Erschließungsstraße A, die als Einbahnstraße konzipiert ist (die notwendige straßenrechtliche Festlegung kann aber in einem Bauleitplanverfahren nicht getroffen werden), an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer über den jetzigen Geltungsbereich hinaus nach Norden zum Brauneckweg wird, wie bereits im bisherigen Bebauungsplan festgelegt, durch zwei neue Stege über den Klötzlmühlbach gewährleistet. Die Verbindung zu den nördlichen Bauquartieren am Brauneckweg, dem dortigen städtischen Kindergarten und der Einrichtung der Lebenshilfe e.V. wurde im Zusammenhang mit der Erschließung des nördlich des Bachs liegenden Teils des ehemaligen Betriebsgeländes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzl-mühlbach“ realisiert. Damit wird vor allem eine gefahrlose Anbindung der beiden genannten sozialen Einrichtungen auf kurzen Wegen aus dem neuen Baugebiet aber auch aus den bereits bestehenden Siedlungsflächen geschaffen.

## **4.2 Geltungsbereich des Deckblatts**

Bis auf nicht von der städtebaulichen Planung betroffene Bereiche der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrswege (Klötzlmüllerstraße und Kreuzeckweg) im Süden des Plangebiets und des Klötzlmühlbachs im Norden, sowie im Nordosten am Kreuzeckweg ist der Geltungsbereich des Deckblatts identisch mit dem ursprünglichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02-34. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes 02-32 liegen die bisher geplante Spielplatzfläche und die Fläche für die Wertstoff-Sammelstelle im Nordosten nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts des Bebauungsplans Nr. 02-34. Die beiden Flächen wurden in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

## **4.3 Festsetzungen zur Bebauung**

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

Die Nettobaulandfläche (ca. 12.965 m<sup>2</sup>) innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend der geplanten, in Punkt 4.1 dargestellten Bebauung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen wird nach § 4 Abs. 2 BauNVO auf Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) und – ausnahmsweise – auf Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3) beschränkt. Darüber hinaus gehende Nutzungen und weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Mit diesen Nutzungsbestimmungen soll das Entstehen eines modernen, gesunden städtischen Wohnquartiers ohne störende gewerbliche Einflüsse unterstützt bzw. ermöglicht werden.

#### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4. In § 19 BauNVO ist geregelt, dass diese Obergrenze mit Anrechnung der (oberirdischen) Garagen, der Tiefgarage, der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie der Nebenanlagen um 50 %, „höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8“ überschritten werden darf; „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Für die geplanten Gebäude (Wohngebäude und TG-Rampen) sind insgesamt Grundflächen von ca. 4.239 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,33. Der Basiswert des § 17 BauNVO ist somit eingehalten.

Bei Hinzurechnung der künftigen Nebengebäude, der Tiefgarage (außerhalb der Gebäude) und der privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Wege, Zufahrten außerhalb der von der Tiefgarage unterbauten Bereiche) werden insgesamt 9.583 m<sup>2</sup> Grundfläche erreicht. Es ergibt sich eine Gesamtgrundflächenzahl (GRZ 2) von 0,74. Der grundsätzlich zulässige Maximalwert bei Anrechnung der gesamten versiegelten Fläche von 0,33 + 50 %, also 0,495, wird demnach überschritten, die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 jedoch eingehalten.

Die Schaffung von Wohnraum zieht den Bau einer ausreichenden Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen nach sich. Diese werden i.d.R. gemäß den jeweils geltenden Vorschriften und Satzungen ermittelt. Im vorliegenden Fall erfolgt die Ermittlung der benötigten Stellplätze für private Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes. Der Bausenat hat in seiner Sitzung vom 07.03.2024 dieser Vorgehensweise zugestimmt.

Die ermittelten Kfz-Stellplätze werden überwiegend in zwei Tiefgaragen untergebracht. Aufgrund der Größe der Tiefgaragen wird an den Rampen jeweils ein einseitiger Fußgängerstreifen erforderlich.

Die benötigten Fahrrad-Abstellplätze werden vorrangig oberirdisch in den festgesetzten Nebenanlagen-Zonen angeordnet. Sollten die benötigten Flächen nicht ausreichen, werden darüberhinausgehende Fahrradstellplätze in den Tiefgaragen oder in kleinen, weiteren Nebengebäuden in den Freiflächen untergebracht. Durch diese Maßnahmen kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit im Ergebnis zu einer höheren Grundflächenzahl (GRZ).

Durch das oben erwähnte Mobilitätskonzept sollen vor allem Reduzierungen des KFZ-Individualverkehrs und damit der benötigten KFZ-Stellplätze, vor allem in den Tiefgaragen, erreicht werden. In der Folge werden die Tiefgaragenflächen kleiner und haben einen geringeren Einfluss auf den Grundwasserstrom und die Eingriffe in den Baugrund. Zugleich bedeuten – nach Umsetzung des Mobilitätskonzeptes - weniger Fahrzeuge auch weniger Ziel- und Quellverkehr in und zum Baugebiet, was wiederum eine Lärmreduzierung nach sich zieht.

Eine weitere Reduzierung der Versiegelungswirkung (deren wesentlichen Grund die Festsetzung einer Grundflächenzahl darstellt) soll dadurch erreicht werden, dass die nicht überbauten Tiefgaragenbereiche mit einer ausreichenden Überdeckung versehen und die privaten Hofflächen versickerungsfähig befestigt werden. Außerdem werden versiegelte Flächen vertikal „gestapelt“ (Terrassen, Wege und Fahrradhäuser auf der Tiefgarage).

Der Regenrückhaltung und damit der weiteren Eindämmung der Versiegelungswirkung dienen im Weiteren die extensiv begrünten Flachdachflächen, die nicht für technische Aufbauten oder als Dachterrassen benötigt werden. Die Flachdächer werden als sogenannte Retentionsdächer mit zweischichtigem Aufbau mit einer festgesetzten Mindeststärke von 12cm ausgeführt, so dass im Normalfall kein Niederschlagswasser von den Dachflächen abgeführt oder versickert werden muss.

Die Neubaumaßnahmen werden eine Geschossfläche von 13.938 m<sup>2</sup> umfassen. Die sich ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,07 liegt damit unterhalb des Orientierungswertes von 1,2 des § 17 (1) BauNVO.

Die Festsetzung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten soll zum einen den Überhang an kleinen Wohnungen vermeiden und zum anderen das Entstehen familien-gerechter Wohnungen unterstützen. Bei ca. 140 geplanten Wohneinheiten (im Geschosswohnungsbau) ergibt sich unter der Annahme, dass die Wohnfläche in etwa 70% der Geschossfläche betragen, eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 60 m<sup>2</sup>. Dies gewährleistet einen Wohnungsmix von der knappen 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur großzügigen Familienwohnung. Hinzu kommen 11 Reihenhäuser mit je ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Annahme: Wohnfläche => ca. 75% der Geschossfläche). Die Größenannahmen zu den Wohnflächen verstehen sich ohne Terrassen- oder Balkonflächen.

Die maximal zulässige Höhe der geplanten Gebäude wird durch die Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige max. Wandhöhe bestimmt.

Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude orientiert sich an den nördlich des Klötzlmühlbachs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02-32 inzwischen fertiggestellten Mehrfamilienhäusern, am (noch bestehenden) ehemaligen Verwaltungsgebäude (Ecke Kreuzeckweg – Klötzlmüllerstraße) sowie an dem im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Bestandgebäude Klötzlmüllerstraße 146.

Im Nordosten des Geltungsbereichs grenzen ältere Reihenhausanlagen und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser an den Geltungsbereich an. Hier wird die zulässige Höhe der geplanten, neuen Reihenhäuser auf insgesamt 3 Vollgeschosse (EG + 1.OG + Penthausgeschoss) reduziert.

Die zulässige Höhe der Gebäude soll den Charakter der entstandenen Bebauung nördlich des Baches nach Süden weitertragen bis an die Klötzlmüllerstraße und somit ein gesamt- modernes innerstädtisches Wohnquartier schaffen. Sie trägt zusammen mit den Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und liefert damit die Grundlage für das Entstehen wirtschaftlichen Wohneigentums.

Zu den Festsetzungen der Wandhöhe kommen noch Festsetzung zu möglichen Überschreitungen dieser durch notwendige technische Aufbauten sowie durch Solaranlagen. Alle Mehrfamilienhäuser weisen mit 4 Vollgeschossen die gleiche Höhenentwicklung auf.

Nach der „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell), Neufassung 2017“ der Stadt Landshut sind ca. 1.387 m<sup>2</sup> Geschossfläche für geförderten Wohnraum bereitzustellen. Dies entspricht 20 % der in Folge der vorliegenden Änderung durch Deckblatt Nr. 1 zusätzlich zulässigen Wohngeschossfläche. Hinzukommen weitere ca. 729 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung. Insgesamt stehen also ca. 2.116 m<sup>2</sup> Geschossfläche, also ca. 30,5 % der anzusetzenden Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung.

BGF Wohnen Deckblatt: 13.938 m<sup>2</sup>

BGF Wohnen BBP 02-34: 6.966 m<sup>2</sup> (5.000 m<sup>2</sup> aus WA + 50% aus 3.932 m<sup>2</sup> MI)

Anzusetzende Geschossfläche, die dem Wohnen dient (GFW): 6.972 m<sup>2</sup>

Landshuter Modell: 20 % von 6.972 m<sup>2</sup> = 1.394 m<sup>2</sup> GFW

Zuzüglich 10,45 % von 6.972 m<sup>2</sup> = 729 m<sup>2</sup> GF.

Die mit einer Sozialbindung versehenen Geschossflächen sollen in den Baukörpern 10 und 11 oder 12 an der Klötzlmüllerstraße entstehen. Eine an sich wünschenswerte vollständige Durchmischung über alle Mehrfamilienhäuser wird im Zuge der baulichen Realisierung nicht umsetzbar sein.

#### **4.3.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2014, der freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, ein größeres Mehrfamilienhaus und ein bestehendes Verwaltungsgebäude enthielt, wird mit dem vorliegenden Deckblatt eine einheitliche Be-

bauung des Gesamtareals in offener Bauweise (Gebäudelängen < 50 m) mit Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Im Nordosten des Geltungsbereichs wird am Kreuzeckweg wegen Angleichs an das bestehende Siedlungsbild eine Bebauung mit 11 Reihenhäusern vorgesehen.

Die Gebäude werden vom Grundsatz her in 4 verschiedenen Typen geplant. Die jeweiligen Gebäudelängen betragen ca. 19,5 m, ca. 22,5 m, ca. 30 m und ca. 33,5 bei gleichbleibender Breite von ca. 13,5 m. Durch die Festsetzung der zugehörigen Baugrenzen wird das Baugebiet strukturiert und das entsprechende Maß der baulichen Nutzung den jeweiligen Bauräumen zugeordnet.

Die notwendigen Stellplätze für die künftigen Bewohner werden in Tiefgaragen untergebracht, deren Ein- und Ausfahrten am Westrand des neuen Baugebiets liegen, um innergebielichen Quartiersverkehr bestmöglich zu vermeiden.

66 (46 private + 20 öffentliche) oberirdische Stellplätze werden an der Klötzlmüllerstraße und entlang der inneren Planstrasse A angeordnet.

#### **4.3.4 Abstandsflächenregelung**

Ziel der Planung ist eine dem Standort gerecht werdende Bebauung überwiegend durch Mehrfamilienhäuser mit einer attraktiven Freiflächengestaltung, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum.

Um die Lage und Ausrichtung der Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches zu optimieren, sind teilweise (zwischen den Baukörpern 1 und 2, 3 und 4 sowie 5 und 6 an den jeweiligen Stirnseiten) von der Bayerischen Bauordnung abweichende Abstandsflächen notwendig. Die Baukörper werden dazu durch Baugrenzen, die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe und die maximal zulässige Geschossfläche beschrieben. Insofern ist die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO festgelegten Abstandsflächen städtebaulich begründet.

Die vorliegende Planung wurde hinsichtlich der Verschattung von der DAI, Die Architekten & Ingenieure, Gesellschaft für Gebäude- und Brandschutzplanung mbH, München im Juni 2024 in einer Verschattungsstudie untersucht. Danach ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung der geplanten Bebauung gewährleistet. Auch der Brandschutz ist sichergestellt.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Freibereiche sind nicht eingeschränkt.

Zu den bestehenden Bebauungen außerhalb des Geltungsbereiches werden die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO eingehalten.

#### **4.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der neuen Gebäude sollen das Entstehen modernen, qualitätvollen Wohnraums gewährleisten.

Zur Vereinheitlichung der Dachlandschaften und zur Reduzierung der Gesamthöhen für die Neubauten werden für alle Baufenster Flachdächer festgesetzt. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads, der Rückhaltung von Niederschlagswässern auf den Flächen und dadurch auch zur Verbesserung des Mikroklimas im neuen Quartier werden die festgesetzten Flachdächer als Retentionsdächer ausgebildet. Technische Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Lüftungsgeräte o.ä., sind zulässig.

Im Bereich der geplanten Geschosswohnungen (Bauräume Nr. 1 – 6 und 10 – 12) werden die entstehenden Freiflächen begrünt. Teile der Freiflächen werden durch die geplanten beiden Tiefgaragen unterbaut. Einfriedungen sind für diese Freiflächen nicht zulässig.

Die privaten Gärten der geplanten Reihenhäuser (Bauräume 7 - 9) werden entsprechend ihrer Bestimmung von den künftigen Bewohnern gärtnerisch angelegt. Sie dürfen nicht unterbaut werden. Ihre Einfriedung ist zulässig und soll dem Schutz der notwendigen Privatsphäre dienen.

## 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

### 4.5.1 Bestand

Die Fläche im Geltungsbereich stellte sich vor der Altlastensanierung als nahezu voll-versiegeltes Betriebsgelände dar. Im Zuge der Sanierung erfolgte der vollständige Abbruch der ehemaligen Produktions- und Lagergebäude inkl. ihrer Bodenplatten und Fundamentierungen, sowie der befestigten Hofflächen. Derzeit präsentiert sich das Gelände ohne Oberflächenbefestigung.

Im Zuge der Bodensanierung wurde das Gelände auf eine Höhe von 389,70 m ü NN abgezogen.

Im Norden verläuft in west-östlicher Richtung der Klötzlmühlbach mit seinem Uferbewuchs. In der Stadtbiotopkartierung Bayern von 1987 ist der Klötzlmühlbach als Biotop LA – 0001 geführt. Diese Kartierung bezieht sich im Wesentlichen auf das lineare Gewässerbegleitgehölzband, vorwiegend mit Ahornen und Erlen.

Im Rahmen der Kartierungen zum Stadt-ABSP wurde der Klötzlmühlbach 2001 erneut kartiert.

Derzeit erfolgt eine Aktualisierung der Biotopkartierungen im Stadtgebiet. Diese soll im Jahr 2025 abgeschlossen sein. Ergebnisse liegen somit noch nicht vor.

Die Ergebnisse der im Herbst 2024 durchgeführten Erfassung und Bewertung der Biotop-Nutzungstypen, Ermittlung des Habitatpotenzials für saP-relevante Arten und Biotopbaumkartierung wurden unter den Punkten 3.5 und 3.6 bereits dargestellt.

Die Grundwasserflurabstände liegen bei ca. 2,5 bis 3 m unter Geländeoberkante (GOK). Der auf den betreffenden Flächen vorhandene Gehölzbestand wurde am 24.06.2011 durch das mit der damaligen Grünordnungsplanung beauftragte Büro Wartner & Zeitler, Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner, Landshut aufgenommen und bewertet (siehe Plan B500 und Ziffer 9.2.5). Die Ergebnisse aus 2011 lassen sich auch auf die aktuelle Planung des Deckblatts Nr. 1 übertragen.

Nach der Sanierung des Betriebsgeländes ist am südlichen Bachufer auf natürliche Art und Weise wieder ein Gehölzbestand entstanden. Dieser wird erhalten und ergänzt.

### 4.5.2 Planung / Grünordnerisches Konzept

Der Klötzlmühlbach wird als grünes Herz des Gebietes durch eine verbesserte Zugänglichkeit und Renaturierung bisher verbauter Uferbereiche durch Pflanzung von standortgerechten, begleitenden Gehölzbeständen aufgewertet. Vorhandene Gehölzbestände werden erhalten.

Das geplante Wegesystem fördert die Durchlässigkeit und Vernetzung im neuen Wohngebiet. Vor allem der neue Rad-/Fußweg entlang des Klötzlmühlbachs trägt zu einer deutlichen Verbesserung der Erholungsfunktion im Quartier bei.

Unterstützt wird die Aufenthaltsqualität am Bach durch die Neuanlage von zwei Sitztreppe-Anlagen unmittelbar an den beiden Brücken, in deren Bereich eine geringfügige Aufweitung des Bachbettes erfolgt.

Bepflanzungsmaßnahmen und die konsequente Begrünung der Flachdächer und der unterbauten Gartenflächen mit ausreichendem, z.T. erhöhten Schichtaufbau kompensieren den Versiegelungsgrad und verbessern das Kleinklima des in der Vergangenheit hochgradig versiegelten Areals.

Durch die überwiegende Begrünung und Nutzbarmachung der unterbauten Flächen wird die Attraktivität, Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die neuen Wohnflächen deutlich gesteigert.

Über den geplanten Tiefgaragen werden keine Bäume angeordnet. Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gartenanteile werden abgeteilt. Insgesamt sind umfangreichere Strauchpflanzungen mit heimischen Arten vorgesehen. Neben der Gestaltung und Gliederung des Baugebietes dienen die Strauchpflanzungen auch der angestrebten Vernetzung der Grünstrukturen und der Verbesserung des Kleinklimas.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume (je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche > 1 Baum) wird

festgesetzt. Die Anordnung in den nicht-unterbauten Bereichen ist möglich. Bei der Neupflanzung von Bäumen wird das „Merkblatt: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 beachtet. Somit werden Beeinträchtigungen von Ver- und Entsorgungsanlagen durch Bäume vermieden. Lässt sich der erforderliche Abstand von Pflanzungen zu vorhandenen oder geplanten Leitungen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht einhalten, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen fachlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die festgesetzten Pflanzungen dürfen gegenüber dem geplanten Standort hierfür soweit nötig verschoben werden.

#### **4.5.3 Spielplatzversorgung**

Der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 02-34 festgesetzte Spielplatz am Kreuzeckweg soll weiterhin im Wesentlichen unverändert errichtet werden. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs des Deckblatts an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die Spielplatzfläche jedoch nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 der noch bis 30.09.2025 gültigen Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Landshut sind je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche nachzuweisen. Für das neue Quartier und die darin maximal möglichen Wohnflächen von ca. 11.044 m<sup>2</sup> ergäbe sich danach also ein Bedarf an privaten Spielflächen von ca. 445 m<sup>2</sup>. Die privaten Spielflächen werden mit Ausnahme einer Fläche im Nordwesten, die auch von außerhalb des Quartiers zugänglich ist, im Deckblatt nicht lagemäßig fixiert. Ihre Anordnung sollte dem Wohnungsmix der jeweils entstehenden neuen Mehrfamilienhäuser folgen und in verkehrsabgewandter Lage errichtet werden. Die daraus resultierende optimale Lage kann, mit Ausnahme des genannten Standortes im Nordwesten, sinnvollerweise erst im Zuge der detaillierten Bauplanung gefunden werden.

#### **4.5.4 Versiegelung und Oberflächenwassermanagement**

Die Versiegelung wird, unterstützt durch eine Reduzierung der Flächen für die Tiefgaragen aufgrund der Ergebnisse aus dem Mobilitätskonzept, auf das notwendige Minimum beschränkt.

Die privaten Erschließungswege zu den Wohngebäuden und die öffentlich gewidmeten Eigentümerwege sowie die öffentlichen Verkehrsflächen werden versiegelt, in der Qualität einer herkömmlichen Wohnstraße bzw. Erschließungsstraße, ausgeführt. Ihre Dimensionierung wird dabei auf die notwendigen Anforderungen für die zu erwartete Fahrfrequenz und die Anforderungen für Notfall und Versorgung beschränkt.

Die extensive Begrünung der Flachdächer und die intensive Begrünung der unterbauten privaten Freiflächen tragen zur Erhöhung der Standortvielfalt und wirksamen Rückhaltung von Niederschlägen bei.

Diese Maßnahmen sind insofern wichtig, da eine Versickerung vor Ort nur eingeschränkt über Flächen zulässig ist, für die die Altlastenfreiheit attestiert wurde.

#### **4.5.5 Artenschutz und Biotopbaumkartierung**

Im Rahmen der mit dem vorliegenden Deckblatt angestrebten Änderung des Bebauungsplans wurde eine „Habitatabschätzung für saP-relevante Arten und seltene bzw. stadtbedeutsame Arten und eine Biotopbaumkartierung“ durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden im gemeinsamen Bericht vom 04.12.2024 des Umwelt-Büros Scholz, Wurmsham (Habitatpotenzial saP-Arten und Biotopbaumkartierung) und des Büros für Landschaftsökologie Sichler, Übersee (Biotop- und Nutzungstypen) festgehalten. (siehe auch Punkte 3.5 und 3.6)

Daraus abgeleitet hat das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz folgende Vorgehensweise definiert:

Gebäudebrüter: Vor dem Abriss des im Süden des Geländes befindlichen Gebäudes (ehemaliges Bürogebäude der BMI) ist durch eine Fachperson eine Kartierung zum Bestand an Gebäudebrütern und Fledermausarten durchzuführen. Dies wird im Deckblatt Nr. 1 festgesetzt. Ob und wenn ja in welchem Umfang ein Ausgleich für zerstörte Habitate besteht, wird im Rahmen einer Einzelfallanordnung durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landshut festgelegt. Der Erfassung erfolgt im Winterschlaf, sowie in der aktiven Phase bis nach der Wochenstubezeit Ende September.

Amphibien: Das Stillgewässer im Nordwesten des Geltungsbereichs ist vor dessen Beseitigung durch eine Fachperson auf Amphibienvorkommen zu untersuchen. Hierzu ist das Gewässer während der Wanderungszeit von Amphibien (je nach Witterung Ende Januar bis Ende April) mit einem Amphibienzaun und Fallen zu umzäunen, um einwandernde Amphibien abzusammeln. Der Zaun ist 1 – 2 x täglich zu kontrollieren. Gefangene Tiere sind unverzüglich in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen. Für streng geschützte Arten ist sicherzustellen, dass die Ersatzquartiere zuvor unbesetzt waren.

Reptilien: Die kiesigen Böschungsbereiche sind vor weiteren Eingriffen durch eine Fachperson auf Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Die Erfassung und ggf. Verbringung von Einzeltieren in bisher unbesetzte Ersatzquartiere erfolgen nach dem Aufwachen der Zauneidechsen (je nach Witterung ca. Ende April bis Ende Mai). Ein ausgewählter Abschnitt an der Südexponierten Böschung ist hierfür zu zäunen.

Die Maßnahmen für die Amphibien und Reptilien werden vor Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 abgeschlossen.

Biotoppbäume: Die Gehölze entlang des Klötzlmühlbachs sind während der gesamten Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Hierzu ist nach der Geländeauffüllung ein fest im Boden verankerter Bretterzaun im Kronentraufbereich zzgl. 1,5, m zu errichten. Die Gehölze entlang des Klötzlmühlbaches dürfen während der Vogelschutzzeit nicht durch Strahler beleuchtet werden. Dies wird auch im Deckblatt Nr. 1 festgesetzt.

## 4.6 Erschließung

### 4.6.1 Verkehrserschließung

#### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung des Baugebietes an das übrige Stadtgebiet erfolgt über die neue, zentrale Planstraße A zum Kreuzeckweg und die Klötzlmüllerstraße.

Die innere Erschließung des Baugebiets gewährleisten 6 befahrbare Erschließungswege (private Verkehrsflächen, davon 2 mit öffentlicher Widmung als Eigentümerweg) und der Fuß- und Radweg entlang des Klötzlmühlbachs, dessen Lage und Verlauf gegenüber der ursprünglichen Planung 2014 geringfügig geändert und an die aktuelle Planungskonzeption angepasst wurde.

Die Klötzlmüllerstraße erfährt durch die neuen Wohngebäude eine etwas höhere Belastung durch zusätzlichen PKW-Verkehr. Sie ist allerdings ausreichend dimensioniert und als innerstädtische Erschließungsstraße in der Lage den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Zudem wird sie durch den Wegfall des LKW-Verkehrs aus der bisherigen gewerblichen Nutzung und dem Wegfall des ehemaligen Betriebsparkplatzes im Gegenzug entlastet.

Über die östliche, öffentliche Verkehrsfläche (Anbindung des Fuß-/Rad- und Pflegeweges an den Kreuzeckweg) wird eine Wegeverbindung nach Norden über zwei neue, bereits im Bebauungsplan Nr. 02-34 enthaltene Stege über den Klötzlmühlbach in Richtung des Brauneckweges möglich.

Ein bachbegleitender, von Wartungsfahrzeugen temporär befahrbarer Fuß- und Radweg entlang des südlichen Ufers gewährleistet neben seiner Erholungsfunktion auch die Durchführung der gegebenenfalls notwendig werdenden Unterhaltsarbeiten am Klötzlmühlbach. Der Weg wird auf der Südseite des Baches in einer Breite von insgesamt 3,5 m angelegt und dabei in einer Breite von 2,0 m als Fuß- und Radweg ausgebaut. Er

erhält beidseitig 75 cm breite, befahrbare Seitenstreifen. Der Weg hält vom Bachufer einen Abstand von durchgehend 5 m ein. Ein Freibord von mindestens 50 cm zur Wasserlinie wird eingehalten.

#### Kfz-Stellplätze:

Der Stellplatzbedarf wird im Rahmen des vom Büro Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Niederlassung München erstellten Mobilitätskonzepts, ermittelt.

Die Stellplätze werden in 2 Tiefgaragen und oberirdisch nachgewiesen.

Entsprechend den Ergebnissen des Mobilitätskonzeptes erfolgt die Festsetzung einer gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut reduzierten Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Es werden 1,25 St./WE über 40 m<sup>2</sup> Wfl. und 0,83 St./WE unter 40 m<sup>2</sup> Wfl. für Mehrfamilienhäuser im freien Wohnungsbau und 0,50 St./WE für Mehrfamilienhäuser im geförderten Wohnungsbau errichtet. Für die Hausgruppen bleibt die notwendige Anzahl an Stellplätzen aus der Stellplatzsatzung maßgebend.

#### Fahrradstellplätze:

Die zu schaffende Anzahl an Fahrrad-Abstellplätzen ergibt sich ebenfalls aus dem im Punkt 4.1 erwähnten Mobilitätskonzept.

Insgesamt werden danach ca. 297 Abstellplätze erforderlich, dies entspricht 2,40 Abstellplätzen/WE über 40 m<sup>2</sup> Wfl. Und 1,2 Stellplätzen / WE unter 40 m<sup>2</sup> Wfl. für Mehrfamilienhäuser im freien Wohnungsbau und 2,00 Abstellplätzen/WE für Mehrfamilienhäuser im geförderten Wohnungsbau. Hinzukommen die Abstellplätze bei den Reihenhäusern, die erfahrungsgemäß von den künftigen Eigentümern der Reihenhäuser sehr individuell errichtet werden.

In den Zonen entlang der Eigentümerwege werden Flächen für Fahrradstellplätze in guter Zuordnung zu den jeweiligen Gebäuden entstehen. Außerdem werden nahe den künftigen Hauszugängen kleinere Flächen für Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen. Sollten diese Flächen, in die auch die Müllhäuschen und die Aufstellflächen für die Feuerwehr zu integrieren sind, nicht ausreichen, werden weitere Fahrradstellplätze in den Freiflächen und /oder angegliedert in die Tiefgaragen errichtet.

Genau Angaben erfolgen im Freiflächengestaltungsplan im Zuge der Objektplanung, da erst dann die exakte Anzahl und Größe der entstehenden Wohnungen in den jeweiligen Gebäuden feststehen wird.

#### Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Baugebiet ist über die Stadtbuslinie 4, die Abendbuslinie 104 und die Schülerbuslinien 502 und 521 an das Busnetz der Stadtwerke Landshut angeschlossen. Die beiden Haltestellen „Sylvensteinstraße“ im Osten und „Hochvogelweg“ im Westen liegen jeweils in ca. 225 m Entfernung zum Geltungsbereich.

### **4.6.2 Ver- und Entsorgungslagen**

#### Abwasser:

Das Plangebiet wird an die bestehende städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Das vorhandene Kanalnetz ist für die Schmutzwwasseraufnahme ausreichend dimensioniert.

Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser ins Kanalnetz dennoch notwendig werden, ist zur Reduzierung der dortigen Belastungen für diese Einleitungen grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser zu realisieren und es sind ausreichend dimensionierte und geeignete NW-Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ab 100 m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche pro Grundstück ein Volumen von mind. 15 ltr./m<sup>2</sup> anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und

beträgt i.d.R. 1 – max. 5 l/s je Grundstück (abhängig von der Größe der Einleitungsflächen). Da jedoch gemäß Ziff. 4.4 der Begründung auch Dachterrassen und technische Dachaufbauten zulässig sind, die keine Niederschlagswasser-Retention ermöglichen, ist das Niederschlagswasser über die o.a. entsprechend zu dimensionierenden Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf der öffentlichen Kanalisation rückstaufrei zuzuführen.

Wasser, Gas, Strom, Fernwärme:

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Der Anschluss des Baugebiets an das Fernwärmeversorgungsnetz ist nach Auskunft der Stadtwerke Landshut (10/2024) derzeit und in den nächsten ca. 10 Jahren nicht vorgesehen,

Solange die Betriebsanlagen des ehemals hier ansässigen Herstellers von Molkerieprodukten bestanden, verlief vom Brauneckweg kommend eine Gasleitung durch das Betriebsgelände zur Klötzlmüllerstraße. Vorsorglich wurde seinerzeit in den rechtskräftigen Bebauungsplan 02-34 die Trasse einer (Ersatz-) Erdgasleitung aufgenommen. Nach Auskunft der Stadtwerke Landshut wird die Gasleitung nicht mehr benötigt. Auch der Neuanschluss des Baugebietes an das städtische Gasnetz ist nicht mehr vorgesehen.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder von beauftragten Unternehmen durchgeführt und ist gesichert. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen. Entsprechend Sammelplätze sind entlang der Planstrasse A im Plan vorgesehen.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut wird beachtet.

Die bisher am Kreuzeckweg im Rahmen des Deckblatts geplante Wertstoff-Sammelstelle soll weiterhin errichtet werden, liegt jedoch aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs des vorliegenden Deckblatts an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts. Die Fläche ist an die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 angegliedert.

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

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung (Abdeckung des Grundschutzes) ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Alle öffentlichen Verkehrsflächen, Eigentümerwege und privaten Erschließungswege wurden so konzipiert, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ - DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrten:

Durch die Befahrbarkeit aller öffentlichen, gewidmeten und privaten Verkehrsflächen im Baugebiet beträgt der Abstand zu allen geplanten Gebäuden weniger als 50 m.

#### **4.6.4 weitere Infrastruktur**

Die zum Baugebiet nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen sind:

Kindergarten am Brauneckweg	ca. 250 m
Pius Kindergarten	ca. 900 m
Carl-Orff-Grundschule	ca. 950 m

Realschule (ab 2025)	ca. 2.400 m
Hans-Leinberger-Gymnasium	ca. 1.500 m
Apotheke am Rennweg	ca. 1.100 m
Pius Apotheke	ca. 1.200 m
Sparkasse am Rennweg	ca. 1.200 m
SB-Märkte am Rennweg	ca. 1.250 m
Hofladen Watzmannstraße	ca. 1.200 m
Naherholungsgebiet Flutmulde	ca. 1.100 m
Sportzentrum West / Eisstadion	ca. 1.700 m – 1.900 m
Altstadt	ca. 2.300 m

Die ebenen topografischen Verhältnisse im links der Isar gelegenen Stadtgebiet und im Altstadtbereich gewährleisten für alle vorgenannten Infrastruktureinrichtungen in Abhängigkeit von der Entfernung eine gute Erreichbarkeit entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

## 5. ENERGIEKONZEPT UND KLIMASCHUTZ

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenats 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 Klimaschutzkonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien.

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts 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.

Derzeit wird seitens der Stadtwerke überprüft, ob das Fernwärmenetz bis in das Umfeld des Planungsgebietes ausgedehnt werden kann. Sollte dies möglich sein, ist auch eine Anbindung des Baugebietes eine Option. Allerdings kann dies aufgrund des zeitlichen Horizonts bis zur Verwirklichung und der in diesem Zusammenhang noch vorhandenen Unklarheiten bezüglich der Wirtschaftlichkeit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht mehr berücksichtigt werden (siehe Punkt 4.6.2).

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 den Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen energetisch nur

sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

## 6. BODENVERHÄLTNISSE

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Zuge der Maßnahmen zur Altlastensanierung großflächig abgegraben und bis auf ein Niveau von 389,70 m ü.NN wieder mit sauberem, frischem Bodenmaterial aufgefüllt.

Natürlich anstehender Boden ist nur noch im Bereich des noch bestehenden, ehemaligen Verwaltungsgebäudes und des daneben liegenden Parkplatzes anzutreffen. Geologische Aussagen zum Baugrund sind in diesem Bereich daher nicht möglich.

Zur Beurteilung der Geologischen Verhältnisse führte die GeoPlan GmbH in der Zeit vom 02.09. bis 04.09.2019 Felduntersuchungen (insgesamt 12 Bohrungen) durch, deren Ergebnisse im Geotechnischen Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019 Eingang fanden.

Im Geltungsbereich des Deckblattes „werden ... unter den anthropogenen Auffüllungen bzw. geringmächtigen Decklagen auf Höhe der Aushubsohle die tragfähigen und gering bis mittel kompressiblen fluviatilen Kiese angetroffen. Diese Ablagerungen liegen meist in lockerer bis mitteldichter Lagerung vor. Um Setzungen zu minimieren wird hier dazu geraten, vor Baubeginn eine Rütteldruckverdichtung durchzuführen und somit die Lagerungsdichte der Kiese zu erhöhen.“

Im zitierten Geotechnischen Bericht wird eine Plattengründung empfohlen. „Aufgrund des Wasserstandes direkt unterhalb der Aushubsohle ist es voraussichtlich nicht möglich die anstehenden Kiese ausreichend nachzuverdichten. Daher wird aus fachtechnischer Sicht empfohlen, zur Verringerung der absoluten Setzungsbeträge sowie der Setzungsempfindlichkeit, die locker gelagerten Kiese mittels Tiefenverdichtung nachzuverdichten.“

## 7. VERSICKERUNG, GRUNDWASSERNUTZUNG

Grundsätzlich ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften (WHG, BayWG, TREN OG) die Versickerung von (unverschmutztem) Niederschlagswasser nur über altlastenfreien Flächen zulässig. Aus fachtechnischer Sicht wird jedoch angeraten von einer punktuellen Versickerung (Sickerschächte) abzusehen und nur flächig über den belebten Oberboden (Muldenversickerung) zu versickern.

Im Übrigen sind, auch und vor allem aufgrund der Vorgeschichte der Baufläche, alle evtl. Versickerungsmaßnahmen mit dem Amt für Umwelt-, Klima- & Naturschutz, SG Umweltschutz, der Stadt Landshut abzustimmen. Vom Sachgebiet Umweltschutz wiederum wird als übergeordnete Fachbehörde das Wasserwirtschaftsamt Landshut beteiligt.

Die in den letzten Jahren durchgeführte Bodensanierung war bis zu einem Niveau von 389,70 m ü.NN erfolgreich.

Gemäß § 15 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) vom 26.10.2020 ist die Einleitung von Sickerwasser in das Kanalnetz nicht zulässig.

Zur Erhöhung des Rückhaltevolumens für das anfallende Niederschlagswasser werden die Flachdächer als Retensionsdächer ausgebildet.

Es ist in jedem Fall sicher zu stellen, dass es durch Versickerung (auch über den altlastenfreien Flächen) nicht zu einem Ausschwemmen oder Verfrachten von eventuellen, tiefer liegenden Restaltlasten kommt. Die Entscheidung ist im Einzelfall bei den Neubaumaßnahmen in enger Abstimmung mit den Fachbehörden zu treffen.

Durch die Festsetzungen der extensiven Begrünung der Retensionsdächer und der intensiven Begrünung der unterbauten Gartenflächen wird eine wirksame Rückhaltung der Oberflächenwässer erreicht. Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser ins Kanal-

netz dennoch notwendig werden sind die Punkt 4.6.2 genannten Maßgaben zu beachten.

Bei der durchgeführten Bodensanierung konnte der ursprünglich angestrebte Zielwert bisher nicht an jeder Messstelle erreicht werden. Aufgrund dessen wird die Grundwassernutzung z.B. für die Gartenbewässerung oder für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen nicht zugelassen.

Eventuell erforderlich werdende Bauwasserhaltungen sind vorab mit der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz abzustimmen. Aufgrund der Altlastensituation ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) nicht möglich. Es ist eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich.

Die privaten Erschließungswege und die öffentlich gewidmeten Eigentümerwege werden dauerhaft befestigt. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird über eine Straßenentwässerungsanlage abgeleitet.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Schallschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" durch das Deckblatt Nr. 1 der Stadt Landshut wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Verkehr auf der Klötzlmüllerstraße hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 19" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die nach dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut im Prognosejahr 2035 zu erwarten sind.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  vor den Südfassaden der Bauparzellen 10 bis 12 um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV bleibt hingegen vollumfänglich eingehalten, sodass keine zwingende Notwendigkeit besteht, Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche festzusetzen.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  an den südlichen sowie abschnittsweise an der Ost- und Westfassade der Bauparzellen 10 bis 12 um bis zu 6 dB(A) überschritten. Vor der Südfassade wird auch der Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$  noch um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation (wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Klötzlmüllerstraße) scheiden in der Praxis aus, da diese eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müsste, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Weiterhin könnten diese aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse sowie der Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen nicht in einem notwendigen Maße errichtet werden.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit wird daher zunächst eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den Parzellen 10 bis 12 festgesetzt, vor deren Südfassade Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes festzustellen sind. Sofern dies nicht realisierbar ist,

sind nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume die nicht über die Nord-, Ost- oder Westfassade belüftet werden können, mit entsprechend schallgedämmten Belüftungssystemen auszustatten, um gesunden sowie ungestörten Schlaf zu gewährleisten.

Außerdem wurde die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der Nutzung der geplanten Parkplätze und der Tiefgaragen mit dem Anspruch der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen geprüft.

So wurden Prognoseberechnungen auf Grundlage derjenigen Frequentierungen durchgeführt, die die Parkplatzlärmstudie als Planungsempfehlung für Parkplätze von Wohnanlagen bzw. für Tiefgaragen von Wohnanlagen angibt. Im Ergebnis war festzustellen, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte  $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  und  $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$  der TA Lärm an allen bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft eingehalten werden. Zur Absicherung dieses Sachverhalts wird eine Festsetzung zur Bauweise der ober- und unterirdischen Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.2 Lichtemissionen

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

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

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- und 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. Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan-Deckblatt nicht notwendig. Die Optimierung der Beleuchtung in Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Deckblatt-Änderung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

## 9. ALTLASTEN

Von 1953 – 1960 wurden auf dem Gelände innerhalb des Geltungsbereiches durch die damalige Eigentümerin Spezialkondensatoren produziert. Hierbei kamen polychloriertes Biphenylen (PCB) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zum Einsatz. Am

22./23. September 1960 wurden die Produktionsstätten durch einen Großbrand völlig zerstört. In Folge der Vornutzung und als Brandfolge kam es zu einer Kontamination des Untergrundes, vor allem durch PCB.

Bereits 1990 führte man Schadstoffuntersuchungen auf dem Grundstück durch, bei denen der Gutachter sanierungsbedürftige LHKW und PCB-Konzentrationen feststellte.

Von 1992 - 95 erfolgte auf dem nunmehr einem Voreigentümer gehörenden Gelände eine Sanierung der Bodenluftverunreinigungen durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) durch eine Bodenluftabsaugung. Die PCB-belasteten Bereiche wurden damals nicht ausgekoffert.

Am 28.11.2003 wurde die Rechtsnachfolgerin des Verursachers mit Bescheid der Stadt Landshut verpflichtet eine Sanierungsuntersuchung des verbliebenen PCB-Schadens durchzuführen.

In der Folgezeit fanden weitere ergänzende Untersuchungen statt. Im Auftrag der Rechtsnachfolgerin des Verursachers erstellte ein Gutachterbüro einen zweigeteilten Sanierungsplan, der mit Bescheid vom 30.11.2010 für verbindlich erklärt wurde. Der Plan sieht zum einen Grundwassersicherungsmaßnahmen während der Betriebszeit des jetzigen Eigentümers und zum anderen Bodenaustauschmaßnahmen nach Stilllegung des Standortes vor.

Nachdem die Betriebsanlagen rückgebaut waren, wurde in mehreren Gesprächen mit der Stadt, dem Wasserwirtschaftsamt und dem Gesundheitsamt das weitere Vorgehen konkretisiert. Unter anderem wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Betriebsanlagen erarbeitet.

Der Sanierungsplan wurde angepasst und in weiten Teilen neu erstellt. Der Sanierungsplan vom 23.11.2012 wurde am 13.12.2012 für verbindlich erklärt und am 03.06.2013 nochmals mit Ergänzungen versehen.

Zuletzt wurden auf der Basis des Sanierungsplanes, des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes und des Ergebnisses weiterer Abstimmungen die Sanierungsmaßnahmen durch Bodenaustausch bis auf eine Höhe von 389,70 m ü NN durchgeführt. Ziel war die grundsätzliche Entlassung der künftig zu Wohnzwecken genutzten Flächen aus dem Altlastenkataster. Eine abschnittsweise Freigabe ist im Sanierungsplan geregelt.

Alle Arbeiten wurden in enger Abstimmung mit den Fachbehörden geplant, festgelegt und durchgeführt.

Zum Ergebnis der Sanierungsmaßnahmen führt die, dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt vorliegende „Dokumentation der PCB-Bodensanierung“ vom 19. Oktober 2018 aus: „... Zwischen 2013 und 2018 wurden über 40.000 t PCB-belasteten Bodenmaterials vom Grundstück 2329 entfernt“ und 99,8 % der vorhandenen PCB-Masse (Gutachten der ERM-GmbH vom 18.11.2019, Seite 12, 1. Absatz) mit hohem monetärem und technischen Aufwand saniert.

Für das weitere Vorgehen wird daher das Folgende empfohlen:

Im Zuge der Bodensanierung wurde Bodenmaterial im stark kontaminierten Bereich bis auf eine Tiefe von 389,7 m ü. NN abgetragen. Oberhalb dieses Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben an der westlichen Grundstücksgrenze noch geringe Restbelastungen an PCB. Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Es kann aber aufgrund der im Boden heterogen verteilten Schadstoffsituation fachlich nicht ausgeschlossen, dass neben den bekannten noch weitere nicht bekannte Restbelastungen bestehen. Für alle Aushubarbeiten ist daher eine fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich, welche die Aushubarbeiten begleitet. Für den Aushub ist ein Konzept zur Deklaration, Zwischenlagerung und Entsorgung (Entsorgungskonzept) der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen. Zur Beweissicherung der Belastungssituation sind von einem fachlich geeigneten Gutachter an den Sohlen und Rändern der durch den Aushub im Untergrund entstandenen Hohlformen Beweissicherungsproben in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz zu entnehmen und laborchemisch zu untersuchen. Bei Verdacht sind weitere Parameter zu untersuchen. In einem Abschlussbericht sind die entsorgten Aushubmassen und deren Entsorgung zu

dokumentieren. Die Ergebnisse der Beweissicherungsproben sind hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze gutachterlich zu bewerten. Der Abschlussbericht wird den zuständigen Fachstellen zur Prüfung vorgelegt.

Ein Sicherungskonzept zum Grundwasser wurde von den Fachbehörden und Fachstellen in Zusammenarbeit mit den eingeschalteten Gutachtern erarbeitet. Mit seiner Umsetzung soll die maximal verhältnismäßige und zumutbare Sanierung erreicht werden. Aus Sicht der Stadt Landshut ist die Grundwassersicherung notwendig, daher wird diese für die Dauer von 4 Jahren betrieben, beginnend spätestens drei Monate nach Unterzeichnung des öffentlichen-rechtlichen Vertrags zur Durchführung einer hydraulischen Sicherungsmaßnahme. Eine Fortführung der Sicherungsmaßnahmen über einen Zeitraum von 4 Jahren hinaus ist aus Sicht der Stadt Landshut nicht verhältnismäßig.

Wie oben erwähnt wurde bis zu einer Höhenkote von 389,7 m ü.NN ein flächiger Bodenaustausch durchgeführt. Um tiefer reichende Eingriffe in den Boden während künftiger Bauarbeiten auszuschließen, wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass die angegebene Höhe für die Unterkante der notwendigen Sauberkeitsschicht unter den Bodenplatten der Gebäude, hier insbesondere bei den geplanten Tiefgaragen, einzuhalten ist. Hieraus ergibt sich konstruktionsbedingt die Gesamthöhe der Bebauung. In Folge dessen wird sich in großen Bereich eine Anhebung des Geländeniveaus ergeben. Zu den Rändern hin wird auf einen harmonischen Übergang geachtet. Die geplanten Tiefgaragen halten zu den Rändern einen ausreichenden Abstand, um diesen Übergang zu ermöglichen.

Der ursprünglich angenommene Zielwert für Sanierung des Grundwassers konnte trotz größter Bemühungen bisher nicht an jeder Messstelle erreicht werden. Die Anhebung des Geländeniveaus und der Verzicht auf eine Grundwassernutzung z.B. für Wärmepumpen oder zur Gartenbewässerung sollen gewährleisten, dass es im Zuge der Neubebauung zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommt.

## 10. BODENDENKMÄLER

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich in dem Gebiet trotz erfolgtem Bodenaustausch bisher noch unbekannte und oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Regensburg – zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

### „Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

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

## **11. KAMPFMITTEL**

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 reichten.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen.

Insbesondere den Bereichen an den äußeren Grundstücksgrenzen und den Böschungen ist hierbei besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da diese Bereiche nicht an den Bodenaustausch-Maßnahmen im Zuge der Altlastensanierungen Teil hatten.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung 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 das Vorhandensein von Fundmunition geben. Für das Gebiet der Stadt Landshut liegen entsprechende Luftbilder bei der Stadt Land, Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz zur Einsichtnahme vor.

Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind ungeachtet des Vorstehenden zu beachten.

## **12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **12.1 Folgewirkungen der Planung**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Wohngebäude mit insgesamt 13.938 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen. Diese Geschossfläche verteilt sich auf 9 neue Mehrfamilienhäuser mit max. ca. 11.955 m<sup>2</sup> Geschossfläche (ohne Tiefgaragenzufahrten) und max. etwa 140 Wohneinheiten, sowie 11 Reihenhäuser mit zusammen ca. 1.983 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Es werden demnach einmal ca. 350 Personen im Baugebiet wohnen.

Daraus resultierend ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an ca. 3 Plätzen in Kinderkrippen (0,94 % der neuen Einwohner), ca. 9 Plätzen in Kindergärten (2,64 % der neuen Einwohner) sowie ca. 12 Plätzen in Grundschulen (3,40 % der neuen Einwohner).

### **12.2 Planschadensrechtliche Aspekte**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 02-34 stand ab Eintreten der Rechtskraft unter der aufschiebenden Bedingung, dass bauliche Vorhaben erst mit Abschluss der Altlastensanierung zulässig sind. Dieser Abschluss wurde wegen der andauernden Grundwasser-Sanierung bisher nicht attestiert. Allen am damaligen Aufstellungsverfahren Beteiligten war und ist dies bekannt. Demzufolge wurden auch keine Bauanträge eingereicht.

Seit Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 02-34 im Jahre 2014 sind zudem mehr als 7 Jahre (Entschädigungsfrist nach §42 Abs. 2 ff BauGB) verstrichen.

Das vorliegende Deckblatt 1 zum Bebauungsplan lässt eine dichtere Bebauung als der ursprüngliche Plan zu. Eine Wertminderung der Flächen durch die Planänderung lässt sich somit ebenfalls in keiner Weise herleiten.

Aus den vorgenannten Gründen sind schädliche Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt 1 nicht zu befürchten.

### 13. FLÄCHENBILANZ (aller graphisch gezeichneten und ermittelten Flächen!)

<b>Geltungsbereich</b>									16.555 m <sup>2</sup>
Nettobauland									12.970 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen									0 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Flächen:</b>									
Straßenverkehrsfläche									0 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg (inkl. Ufertreppen)									856 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche									1.360 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung									790 m <sup>2</sup>
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)									216 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche									14 m <sup>2</sup>
Gewässerfläche									0 m <sup>2</sup>
									3.236 m <sup>2</sup>
									3.236 m <sup>2</sup>
<b>Private Flächen:</b>									
Grundfläche Bebauung									4.239 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche, nicht unterbaut									3.472 m <sup>2</sup>
Eigentümerwege								349 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche inkl. Mobilitätsflächen									1.820 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen + Garagen + Carports + TG									3.439 m <sup>2</sup>
									12.970 m <sup>2</sup>
									12.970 m <sup>2</sup>
<b>Grundfläche 1</b> (Grundfläche Gebäude und Garagen)									
									4.239 m <sup>2</sup>
<b>GRZ 1</b>							=		<b>0,33</b>
									12.970 m <sup>2</sup>
<b>Grundfläche 2</b> (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)									
									9.583 m <sup>2</sup>
<b>GRZ 2</b>							=		<b>0,74</b>
									12.970 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche</b> (Gebäude + Garagen)									
									14.133 m <sup>2</sup>
<b>GFZ</b>							=		<b>1,09</b>
									12.970 m <sup>2</sup>
<b>Parzellengrößen</b>									
Parzelle /Baufeld 1+2	2.470 m <sup>2</sup>	Parzelle /Baufeld 7	920 m <sup>2</sup>	Parzelle /Baufeld 10	1.725 m <sup>2</sup>				
Parzelle /Baufeld 3+4	1.935 m <sup>2</sup>	Parzelle /Baufeld 8	895 m <sup>2</sup>	Parzelle /Baufeld 11	1.440 m <sup>2</sup>				
Parzelle /Baufeld 5+6	1.535 m <sup>2</sup>	Parzelle /Baufeld 9	750 m <sup>2</sup>	Parzelle /Baufeld 12	1.295 m <sup>2</sup>				

### 14. RECHTSGRUNDLAGEN

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und, der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 21.03.2025  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 21.03.2025  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 21.03.2025