

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 19.07.2019

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-37 "Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag
- IV. Satzungsbeschluss unter Vorbehalt und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Referent: i. V. Isabell Stierstorfer (Baureferendarin)

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

                  einstimmig                    
mit 10 gegen 0 Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2019 bis einschl. 17.05.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ vom 22.03.2018 i.d.F. vom 22.03.2019:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 17.05.2019, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 15.04.2019
- 1.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut  
mit Schreiben vom 26.04.2019
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 13.05.2019

Beschluss: 10 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 M-net Telekommunikations GmbH, München  
mit E-Mail vom 04.04.2019

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Sozialamt und Versicherungsamt -  
mit Benachrichtigung vom 09.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei der Erschließung des Grundstücks und der Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf eine barrierefreie Nutzung (Bordsteinabsenkungen, Neigungen, Bodenbelag, etc.) zu achten. Bei der Herstellung des behindertengerechten Stellplatzes ist eine ausreichende Größe und die Neigung zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es sind keine topographischen Höhenunterschiede vorhanden. Die Barrierefreiheit ist bei der Planung entsprechend „DIN 1840-1 Wege, Plätze, Zugang“ im Außenraum be-

rücksichtigt. Auch die Vorgaben zu den Stellplätzen und Gehwegen gemäß der DIN 1840-3 werden gewährleistet und im Zuge der Bauausführung umgesetzt. Somit ist davon auszugehen, dass eine barrierefreie Zugänglichkeit bei der Planung und Ausführung sichergestellt wird.

### 2.3 Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH, Nürnberg mit E-Mail vom 09.04.2019

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die von der Telekom geplante Telekommunikationsversorgung des im Betreff genannten Neubaugebietes informieren.

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten Gebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen.

Dazu erhalten Sie in der Anlage eine schematische Darstellung des Breitband-Ausbaugebiets (ohne Maßstab): „Lageplan“  
Die Angaben beruhen auf planerischen Ermittlungen. In der Praxis kann es zu gewissen Abweichungen von diesen Planangaben kommen.

Die Telekom behält sich vor, jederzeit von dem beschriebenen Breitbandausbau abzu-  
sehen. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus kei-  
ne Ansprüche gegenüber der Telekom.

Online finden sich hilfreiche Informationen auf: [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren)

Sollten im o. g. Baugebiet auch Mehrfamilienhäuser durch Bauträger oder Investoren  
erstellt werden, so wären wir für eine Kontaktherstellung mit diesen dankbar. Durch den  
FTTH -Ausbau der Telekom erhält das o.g. Baugebiet eines der weltweit schnellsten  
und zukunftsfähigsten TK-Netze.

Für Sie als Kommune steht Ihnen gerne unser zuständiger Regio-Manager

zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorgelegten Unterlagen der INConnect-Wegesicherung als von der Telekom mit  
der Ausführung der Erschließung beauftragtem Unternehmen wurden mit den Planern  
abgestimmt.

### 2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 18.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die Belange der Feuerwehr sind in der Begründung unter Punkt 7.3 dargestellt.  
Wie in der Sitzungsniederschrift des Bausenats vom 22.03.2019 unter Punkt 2.12 auf-  
geführt, muss bei den Punkthäusern der Grundriss so optimiert werden, dass das An-  
leitern im Brandfall aus der Mittelachse den 2. Rettungsweg sicherstellt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit der Festsetzung 5.5 werden die erforderlichen Flächen im Freiraum nach DIN 14890 nachgewiesen.

Es wurde im Zuge einer Besprechung mit der Freiwilligen Feuerwehr anhand der Grundrissnachweise bestätigt, dass ein Anleitern aus der Mittelachse den 2. Rettungsweg sicherstellt. Im Zuge einer zukünftigen Baugenehmigung muss der entsprechende Brandschutznachweis gewährleisten, dass der 2. Rettungsweg über die Mittelachse gesichert ist.

2.5 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht -  
mit Schreiben vom 23.04.2019

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 25.04.2019

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir stimmen dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 02.05.2019

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 07.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich vorhanden sind, besteht mit der Planung unser Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 14.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der geplante Standort der Bereitstellungsfläche für Abfallbehältnisse am Tag der Leerung kann ohne Einschränkung befürwortet werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 14.05.2019

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

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser / Fernwärme

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Der Baumstandort an der neuen Trafostation muss bei der endgültigen Planung mit uns geklärt werden (Öffnung der Türen, unterirdische Versorgungsleitungen).

Abwasser

Wie schon in der Stellungnahme vom 18.01.2019 wird hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung nochmals auf die Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 07.05.2018 verwiesen.

Hierin wird festgesetzt, dass sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen ist. Damit sind nicht nur die Dachflächen sondern auch alle private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege gemeint.

Die Ziff. 6 der Festsetzungen zur Grünordnung (Versickerung) ist entsprechend zu ergänzen.

In der Begründung ist unter Pkt. 5.1 der letzte Satz deshalb auch wie folgt zu ändern:  
„Das verbleibende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet ist einer geordneten Versickerung zuzuführen.“

Weiterhin ist Folgendes zu ergänzen:

„Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.“

Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.“

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Strom:

Der Trafostandort war per E-Mail zum 10.01.2019 und 18.01.2019 vorab abgestimmt. Der Baumstandort befindet sich auf öffentlichem Grund. Es ist erforderlich, dass zwischen der Stadt Landshut und den Stadtwerken Landshut im Zuge der Erschließungsplanung eine entsprechende Abstimmung erfolgt, die sicherstellt, dass die Leitungsverlegung die Baumpflanzung nicht behindert.

Aus Gründen des Klimaschutzes ist der Baumstandort unabdingbar. Hier sind bei der Herstellung entsprechende Vorkehrungen im Vorfeld zu treffen: einerseits sind ggf. erhöhte Schutzvorkehrungen (Wurzelschutz) vorzusehen sowie andererseits vor allem auch eine vorausschauende Trassenplanung der Leitungen unter Berücksichtigung des Baumstandortes bei Planung und Bauausführung sicherzustellen.

Abwasser:

In den Festsetzungen durch Text zur Grünordnung wird unter Punkt 6 (Versickerung) redaktionell ergänzt: „Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser (alle Dachflächen sowie alle privaten Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflwegewege) ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen.“

In der Begründung unter Pkt. 5.1 ist der letzte Satz geändert.

Weiterhin ist Folgendes in den Hinweisen zur Grünordnung Pkt. 4. ergänzt:

„Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.“

## 2.11 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Benachrichtigung vom 15.05.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de) oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 15.05.2019

Mit Schreiben vom 4.04.19 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Das numerische Grundwassermodell des Büros Dr. Blasy/Dr. Overland vom 18.02.19 erscheint plausibel.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 15.05.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.04.2019.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -

mit Schreiben vom 15.05.2019

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Bebauungsplan wird grundsätzlich zugestimmt.  
Die Planung wurde zugunsten der Bäume optimiert, auch wenn kein adäquater Ausgleich möglich ist. Zur Kompensation sollten daher im ausreichenden Umfang Fassadenbegrünungen festgesetzt werden (nicht nur an Nebengebäuden). Die artenschutzrechtlichen Belange der saP sind zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Vorgaben zur saP sind mittels der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 4.1 bis 4.5 und mit Hinweis zur Grünordnung unter Punkt 3 bereits im Geltungsbereich berücksichtigt. Die Mauersegler-Umsiedlung (Bereitstellung der Lebensräume) ist bereits vorbereitet und wird in der Begründung erläutert.

Jeweils an den Nordfassaden der Zeilenbebauung (drei Baukörper im Südwesten) wird als redaktionelle Änderungen mit Pkt 3.8 der Festsetzungen zur Grünordnung eine Fassadenbegrünung mit Rankern und Spannseiten als Kletterhilfen wie folgt festgesetzt:

„Begrünung Nordfassaden Zeilenbebauung

Die Nordfassaden der drei Hauptbaukörper der Zeilenbebauung an der Marienburger Straße sind zu begrünen. Zu diesem Zweck ist je laufendem Meter eine Kletterpflanze der „Artenliste für Gehölzpflanzungen“ mit mindestens einem Quadratmeter Pflanzfläche zu pflanzen; Hier sind ausschließlich Arten der Gerüstkletterer ohne Wein und Rosen zu verwenden und geeignete Spanndrähte in Abstimmung mit dem Verbundsystem der Fassade vorzusehen.

Sollten als zu erhalten festgesetzte Klettergehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.“

2.15 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 17.05.2019

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Wasserrecht:

Die in Abs. 2 der Ziffer 10.2 der Begründung genannten wasserrechtlichen Rechtsgrundlagen sind nicht mehr korrekt. Wir bitten Sie deshalb, in Satz 2 die Zahl „59“ durch die Zahl „20“ sowie in Satz 3 „59 Abs. 7“ durch „20 Abs. 5“ zu ersetzen.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Nördlich der Marienburger Straße ist auf den Flurstücken 898/1, 898/5 und 898/6, der Gemarkung Landshut die Errichtung von acht Baukörpern geplant. Dazu wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Wegen der Lage und den Verkehrszahlen ist mit einer Beeinträchtigung von Verkehrslärm zu rechnen.

Diesbezüglich wurde vom Ingenieurbüro Hoock Farny ein Gutachten angefertigt.

- Schalltechnisches Gutachten vom 15.03.2019 (Projekt-Nr.: LA-4841-01/ 4841-01\_E01)

Das Gutachten ist plausibel und vollständig. Zu den darin vorgeschlagenen Festsetzungen, Begründungen und Hinweisen nehmen wir wie folgt Stellung:

Die dem schalltechnischen Gutachten Nr. LA-4841-01/ 4841-01\_E01 der hoock-farny-ingenieure vom 15.03.2019 zu Grunde gelegten Annahmen zu Lärmemissionen und Lärmschutzmaßnahmen sind plausibel und einzuhalten. Relevanten Abweichungen kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.

Unsererseits wurden die Auflagen zum Immissionsschutz überarbeitet bzw. ergänzt:

- Die Lagepläne und die Bezeichnungen unter Punkt 8.1 „Zulässigkeit von Schutzbedürftigen Außenwohnbereichen“ sowie Punkt 8.2 „Passiver Schallschutz“ stimmen nicht mit denen im o.g. Gutachten erarbeiteten Ergebnissen überein. Die im Bebauungsplan eingefügten Abbildungen (Kennzeichnung der Fassaden/Farben) und Beschriftungen müssen gemäß Kapitel 7.1. im o.g. Gutachten angepasst und ausgebessert werden.
- Unter Festsetzungen durch Text, Punkt 6. Immissionsschutz: Hier bitte Folgendes (rot und kursiv geschrieben) hinzufügen:  
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel  $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$ ) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten: Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)  
*Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.*  
*Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)*
- Unter Festsetzungen durch Text, Punkt 8.2 Passiver Schallschutz: Hier bitte Folgendes (rot und kursiv geschrieben) hinzufügen:  
Sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in den gemäß den folgenden Abbildungen gekennzeichneten Fassaden der jeweiligen Geschossebenen (EG: grün; 1./2. OG: blau; 3./4./5. OG: rosa) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ systemen/anlagen auszustatten. *Diese dürfen das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern und deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.*  
Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.  
*Die schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen dürfen in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel  $LA_{F_{eq}}$  von 20 dB (A) nicht überschreiten.*
- Unter Hinweise durch Text, Punkt 7 Schallschutz: Hier bitte Folgendes (rot und kursiv geschrieben) hinzufügen:  
Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen.

In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen *gemäß der gültigen DIN 4109-1 zu erfüllen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'w$  sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten.*

*Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße  $R_{w,P}$  der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße  $R'w$ .*

- Punkt 8.3 unter Festsetzungen durch Text (rot und kursiv geschrieben) hinzufügen:

*Bauweise der Tiefgarage: Die Tiefgaragenabfahrt ist gemäß dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten. Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind *nach dem Stand der Lärminderungstechnik* so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentores entstehen.*

- Punkt 8.4 unter Festsetzungen durch Text (rot und kursiv geschrieben) hinzufügen:

*Lüftungsanlagen und Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage sind so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe/Gerüche kommt.*

*Bei einer natürlichen Be- und Entlüftung muss ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten und nachgewiesen werden.*

*Hinweis: Lüftungsöffnungen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen - wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze - entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.*

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung  
mit E-Mail vom 19.06.2019

---

Durch die dichtere Bebauung ist im Planungsgebiet von einer deutlich stärkeren Aufheizung auszugehen. Gleichzeitig sorgt der fast vollständige Unterbau mit Tiefgaragen für eine weitreichende Versiegelung des Areals.

Dichte

Neben der Versiegelung und Durchlüftung, spielt die Bebauungsdichte auch für die Aufenthaltsqualität im Quartier eine zentrale Rolle. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist es erstrebenswert, die Bebauungsdichte so gering wie möglich zu halten. Dabei ist bei Schaffung des gleichen Wohnraumes, eine Erhöhung der geplanten Bebauung einer dichteren Bebauung gegenüber vorzuziehen. Höhere Gebäude sorgen zudem für mehr Verschattung.

Begrünung

Um den Auswirkungen der Bebauung (Aufheizen, Versiegelung) entgegenzuwirken, muss angestrebt werden, eine gegenüber dem jetzigen Planungsstand größere Anzahl von Bestandsbäumen zu erhalten. Derzeit ist vorgesehen den Bestand um mehr als 50% zu reduzieren, wobei insbesondere im inneren der geplanten Bebauung liegende Bäume betroffen sind. Gerade an jedoch sind die Bestandsbäume hinsichtlich ihrer Kühlungs- und Verschattungsfunktion von besonderem klimatischen Wert für die nähere Umgebung. Die geplante Neupflanzung von neun Großbäumen und sechs Kleinbäumen an anderer Stelle, kompensiert die Reduktion des Altbestandes hinsichtlich ihrer klimatischen Bedeutung, insbesondere der Produktion von Frischluft, nicht in ausreichendem Maße.

Die bereits angemerkte Reduktion der Bebauungsdichte, würde hier zudem den Erhalt einer größeren Anzahl der Bestandsbäume ermöglichen.

Hinsichtlich der extensiv begrünten Flachdächer ist ausdrücklich darauf zu verweisen, dass bei zusätzlicher Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung auf die Verwendung von Glas-Glas-Modulen zu achten ist, sodass hier keine gegenseitige Beeinträchtigung entsteht. Die zusätzliche Installation von Solarenergien auf Gründächern ist als ausdrücklich erwünscht.

#### Terrassen-/Balkonflächen

Des Weiteren ist im Sinne der Klimaanpassung, in erster Linie zur Vermeidung der lokalen Überhitzung sowie zur Reduktion der atmosphärischen Rückstrahlung, für alle nicht begrünten Dach-/Balkon- und Terrassenflächen ein heller Belag festzusetzen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Wasserrecht:

Die redaktionellen Änderungen werden übernommen.

#### Immissionsschutz:

Es werden folgende redaktionelle Änderungen lt. Stellungnahme übernommen:

1. Die Lagepläne und Bezeichnungen unter Punkt 8.1 und 8.2 werden entsprechend geändert

2. Unter Festsetzungen durch Text, Punkt 6 Immissionsschutz wird folgendes ergänzt:  
„Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.“

Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

3. Die Festsetzungen durch Text Punkt 8.2 werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

4. Die Hinweise durch Text Punkt 7 werden wie folgt ergänzt:  
„Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w}$  sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten.“

Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße  $R_{w,P}$  der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w}$ .“

5. Die Hinweise durch Text Punkt 7.2 werden entsprechend der Stellungnahme unter Punkt 8.3 als Festsetzung durch Text aufgenommen und entsprechend ergänzt.

6. Unter Festsetzungen durch Text Punkt 8.4 wird folgendes aufgenommen:

„Lüftungsanlagen und Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage sind so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe/Gerüche kommt.

Bei einer natürlichen Be- und Entlüftung muss ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten und nachgewiesen werden.“

7. Unter Hinweise durch Text Punkt 9 wird folgendes redaktionell aufgenommen:

„Tiefgaragenentlüftung

Lüftungsöffnungen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen - wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze - entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.“

8. Folgender Hinweis durch Text wird unter Punkt 7 redaktionell aufgenommen:

„Relevanten Abweichungen von den Lärmschutzmaßnahmen aus dem schalltechnischen Gutachten kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.“

#### Klimaschutz:

Die Durchlüftung durch die städtebauliche Figur ist günstig. Es entsteht kein durchgehender Baukörper entlang der Isar, d.h. eine Durchlüftung von der Flussseite bis in das Quartier hinein ist gut möglich. Insbesondere die unmittelbar im Norden angrenzende Kleine Isar als überregionales Kaltluftabflussgebiet gewährleistet am vorliegenden Standort einen klimatischen Ausgleich und verhindert das Entstehen einer Wärmeinsel. Eine Änderung der Baustruktur ist daher nicht veranlasst.

#### Begrünung:

Bereits im Umweltsenat vom 02.07.2018 wurde die Verwaltung mit einer optimierten Planung unter der Maßgabe eines maximal möglichen Baumerhaltes beauftragt. Die beabsichtigte Verdichtung führt durch den Stellplatzbedarf zur Unterbauung durch eine Tiefgarage.

Eine identische Geschossfläche, die mit Hilfe einer höheren, aber lockereren Bebauung erzielt würde, verursacht einen identischen Stellplatzbedarf und führt damit ebenfalls zu einer Tiefgaragenunterbauung mit identischem Baumverlust.

Darüber hinaus wird redaktionell mit Pkt. 3.8 auch die Fassadenbegrünung der Nordfassaden der Zeilenbebauung aufgenommen:

„Begrünung Nordfassaden Zeilenbebauung

Die Nordfassaden der drei Hauptbaukörper der Zeilenbebauung an der Marienburger Straße sind zu begrünen. Zu diesem Zweck ist je laufendem Meter eine Kletterpflanze der „Artenliste für Gehölzpflanzungen“ mit mindestens einem Quadratmeter Pflanzflä-

che zu pflanzen. Hier sind ausschließlich Arten der Gerüstkletterer ohne Wein und Rosen zu verwenden und geeignete Spanndrähte in Abstimmung mit dem Verbundsystem der Fassade vorzusehen.

Sollten als zu erhalten festgesetzte Klettergehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.“

Anlagen zur Sonnenenergienutzung:

Unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen wird dies wie folgt redaktionell aufgenommen:

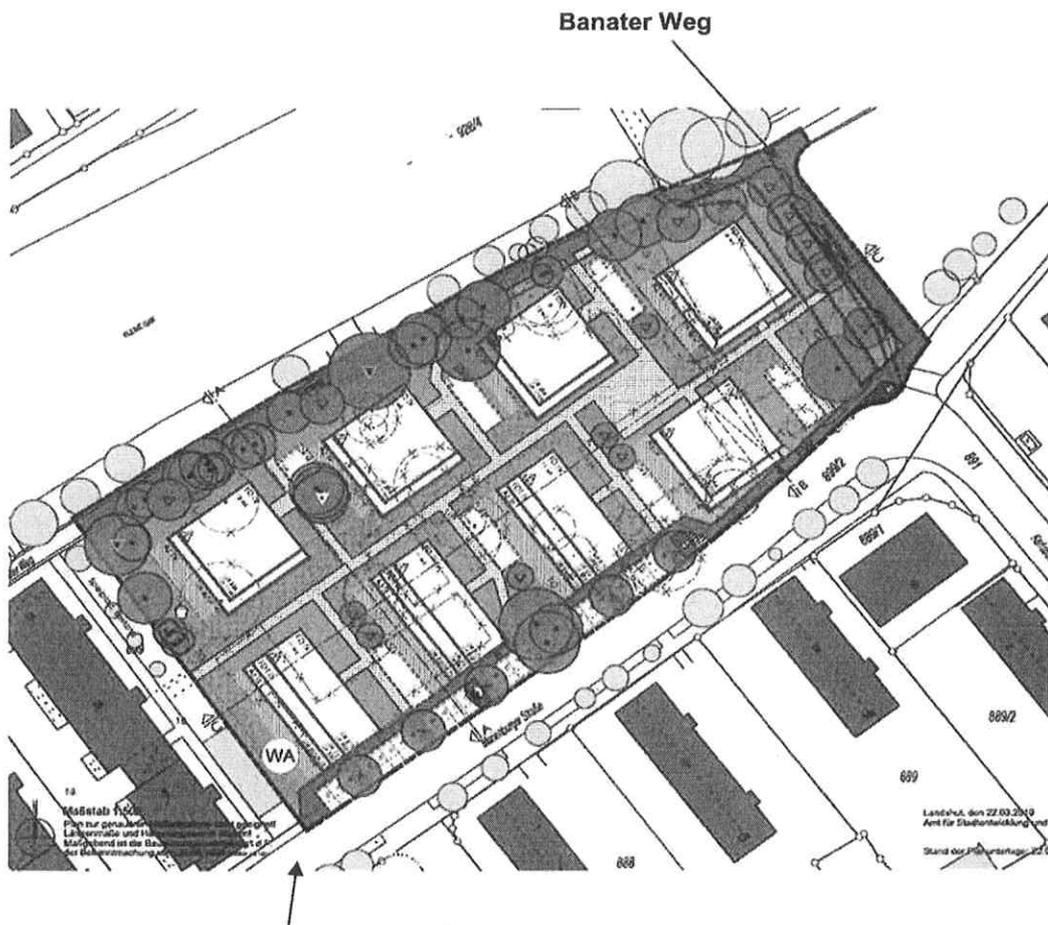
„In Zusammenhang mit einer extensiven Dachbegrünung ist bei Anlagen zur Solarenergienutzung die Verwendung von Modulen sicherzustellen, die nach Stand der Technik eine Beeinträchtigung der Dachbegrünung minimiert.“

Es erfolgt eine Festsetzung eines hellen Belages für alle gepflasterten Flächen als redaktionelle Änderung mit textlicher Festsetzung zur Grünordnung Pkt. 7 Beläge:

„Sämtliche Balkon-, Terrassen- und Belagsflächen sind in heller Farbgebung herzustellen.“

## 2.16 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 17.05.2019

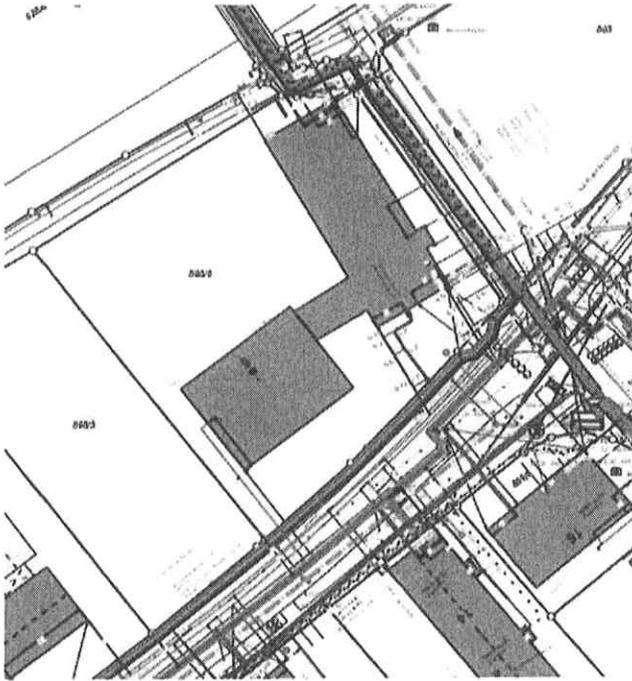
Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“



Marienburger Straße

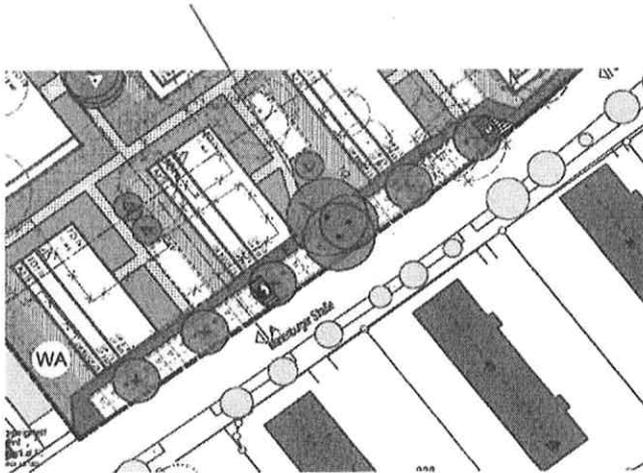
Stellungnahme Tiefbauamt:

- 1) Leitungen der Stadtwerke im Gehweg Marienburger Straße und Banater Weg



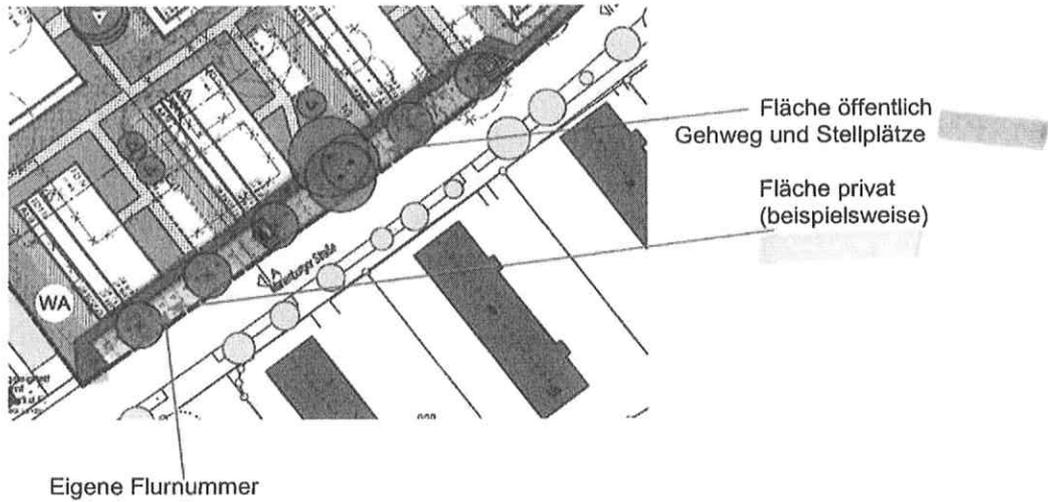
Die Verlegung des Gehweges entlang der Marienburger Straße sowie die Verlegung des Banater Weges ist hinsichtlich vorhandener Leitungen zu prüfen.

- 2) Alt-Bestand Bäume im Bereich des neuen Gehweges  
Der Gehweg muss durchgängig ausgebaut werden!



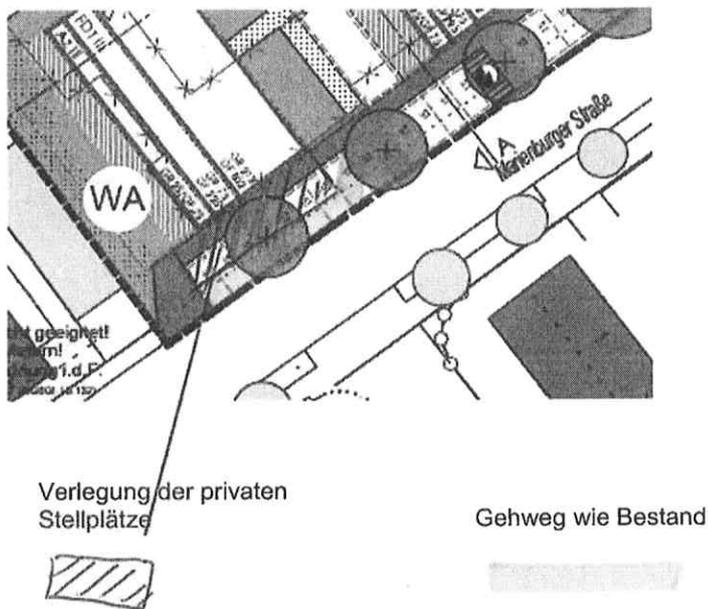
- 3) Grundstücksbelange

Gehweg und neue öffentliche Parkflächen sollten separat abgemarkt werden  
Privatflächen der neuen Bebauung (barrierefreier Stellplatz sowie Besucherstellplätze) sollten separat abgemarkt werden

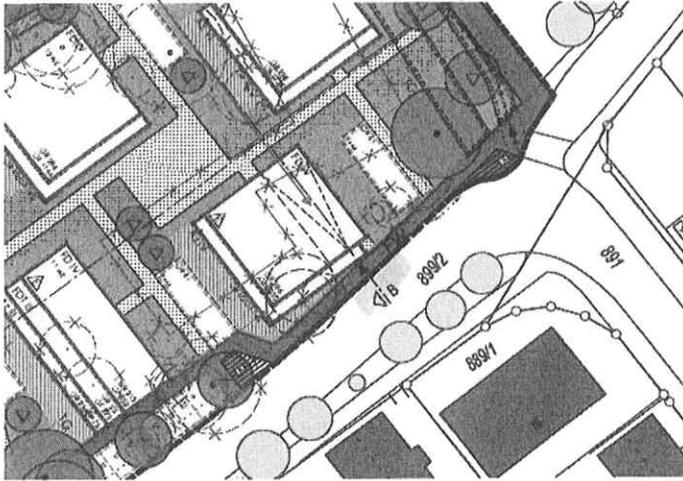


#### 4) Zugehörigkeit privater Stellplätze

Zur klareren Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Gehwegen wird eine Verlegung der privaten Stellplätze vorgeschlagen:

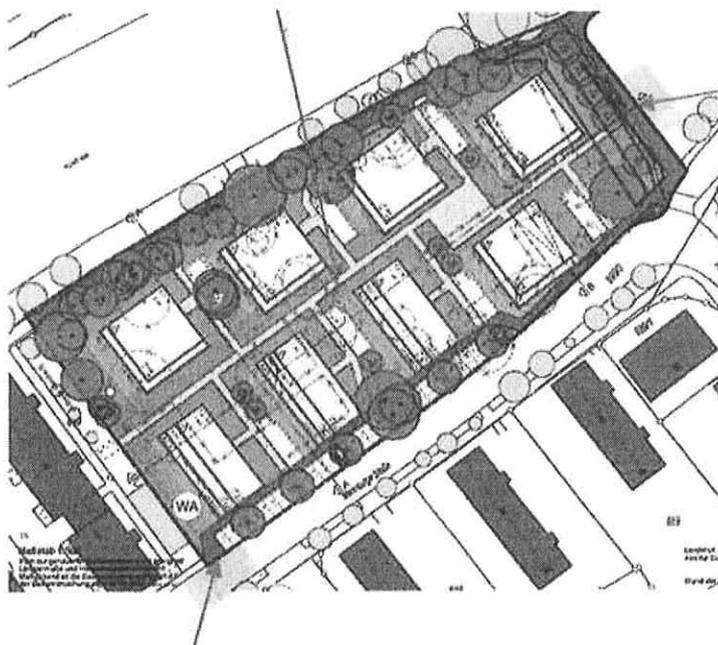


## 5) Zufahrt Tiefgarage



Im Bereich der geplanten Zufahrt ist der vorhandene Gehweg abzusenkten.  
Die Kosten gehen zu Lasten des Investors.

## 6) Zufahrt zum Grundstück über Magistrale

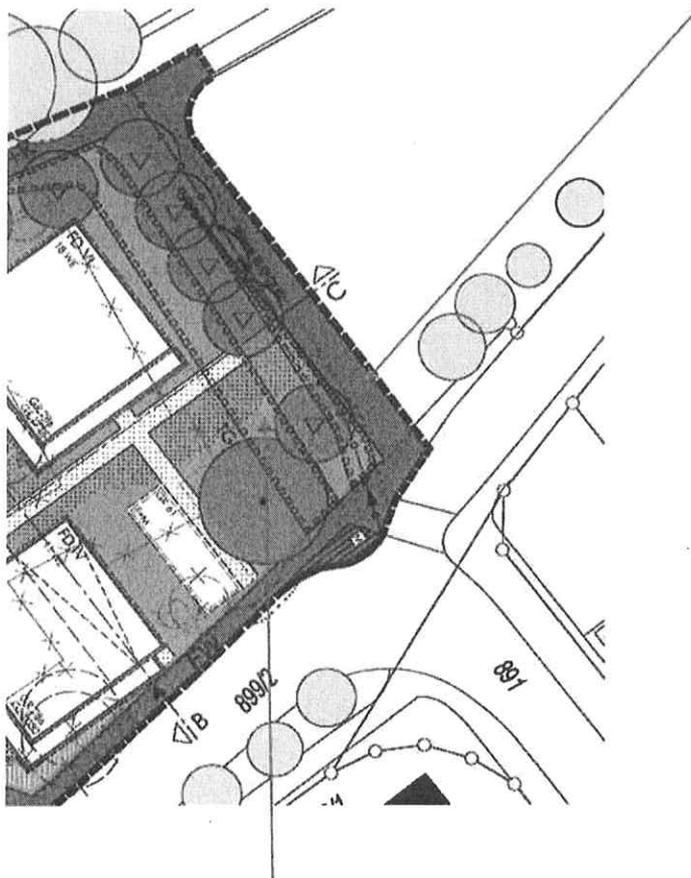


Zufahrt über Banater Weg

Zufahrt über Marienburger Straße  
Zufahrten zur „Magistrale“ müssen im Anschlussbereich der öffentlichen Straßen  
entsprechend den technischen Richtlinien ausgebaut werden. In der Marienburger  
Straße ist dazu der Gehweg abzusenkten.  
Kosten zu Lasten des Investors.

## 7) Verlegung Banater Weg

Banater Weg neu



bisheriger Wegeverlauf

Ausbau des Weges nach den Technischen Richtlinien  
Mindestbreite, Schichtenaufbau (Frostschutzkies, Asphaltstärken, etc.)  
Kostenübernahme: Investor

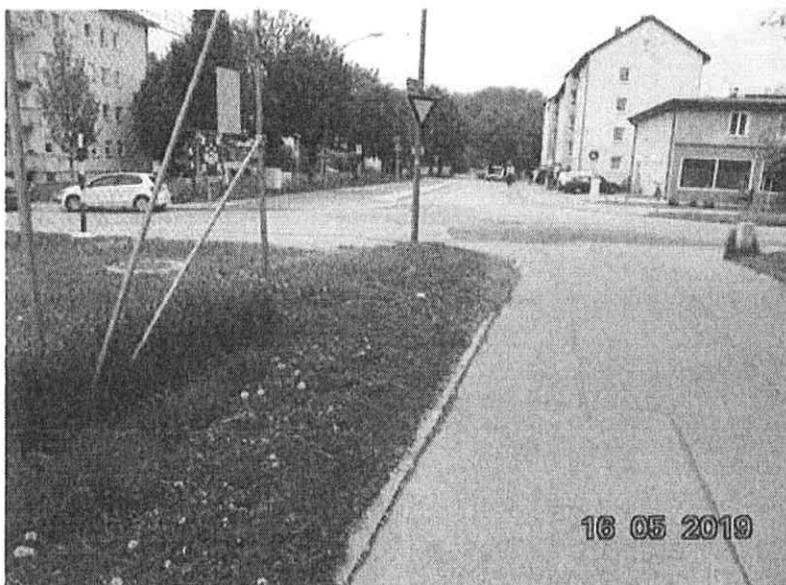
## 8) Anschluss Banater Weg an best. Fahrradwege

neue Querung Fahrradweg

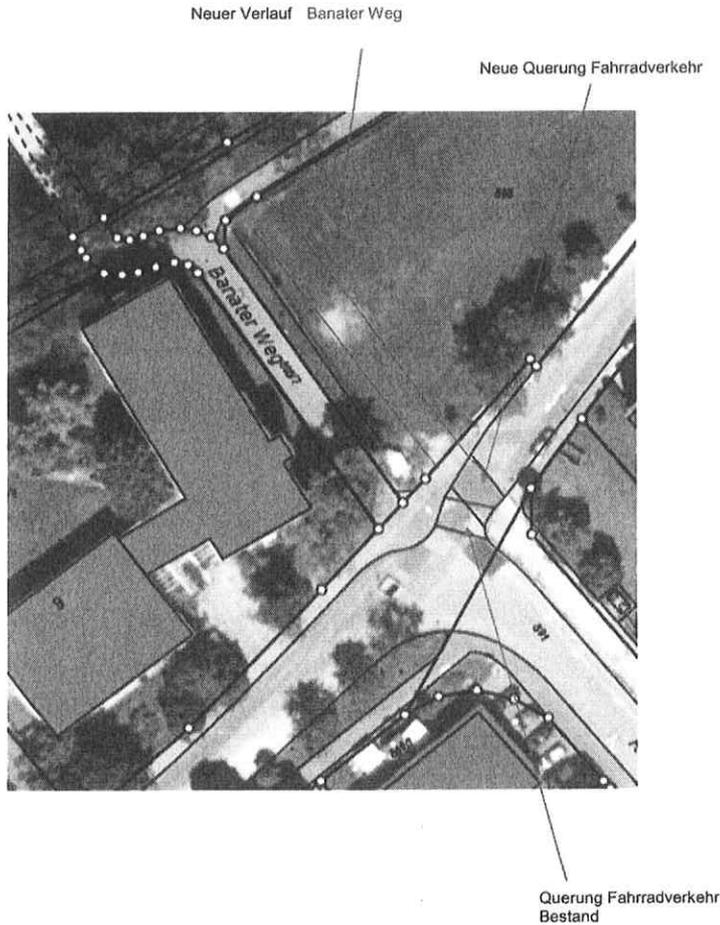


Eine bestehende Radwegmarkierung ist zurückzubauen und an die neue Trasse anzuschließen.

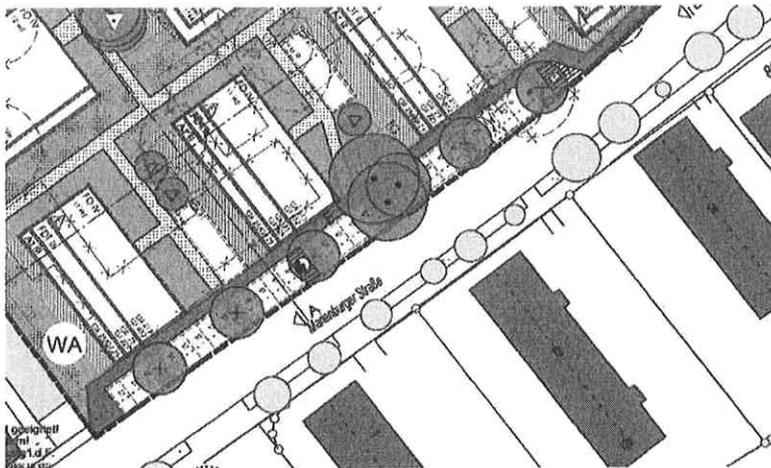
Fläche des Überweges: mit rotem Pflaster oder roter Flächenmarkierung  
nach Rücksprache mit TBA



Luftbildaufnahme 2018 Banater Weg



### 9) Kosten Stellplätze öffentlich und Kosten Gehwegverlegung



Lt. Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung kann ein Großteil der Stellplätze nicht umgelegt werden.  
 Die anfallenden Kosten für die Gehwegverlegung sind demnach auch teilweise von der Stadt zu tragen.  
 Hier ist eine Vereinbarung zu treffen, nach welchen Kriterien eine Kostenaufteilung erfolgen soll.

- 10) Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum während der Bauzeiten  
Aufgrund der erforderlichen Baugruben für Tiefgaragen und Gebäude sind Beeinträchtigungen in Fahrbahn und Gehweg zu erwarten.  
Nach Fertigstellung der Hochbauten sind Ausbesserungen in Fahrbahnen und Gehwegen, nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt erforderlich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu 1)

Ein Verzicht auf die Verlegung des Banaterwegs und des Gehwegs an der Marienburger Straße ist ohne massive Umplanungen nicht möglich. Die Tiefbaumaßnahmen müssen in enger Abstimmung mit der Stadt Landshut erfolgen. Die entsprechenden Leitungen müssen geschützt oder verlegt werden. Die Leitungstrassen im Gehwegbereich der Marienburger Straße (Strom sowie bestehende Hausanschlüsse zum Altbestand) sind nach Angaben der Stadtwerke unproblematisch. (erneute Nachfrage bei Stadtwerken am 19.06.2019)

zu 2):

Der Bebauungsplan setzt zu erhaltende Bäume und die Flächen für den Fußweg fest. Ein Ausbaustandard wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht definiert. Dieser ist im Rahmen der Ausführungsplanung unter Maßgabe der Erhaltung der Bestandsbäume festzulegen.

zu 3):

Die PKW-Stellplätze sind bleiben als Privatfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend in den Plänen redaktionell ergänzt. Es gibt im Bereich der Stellplätze keine privaten Gehwege.

zu 4)

Eine Gehwegsituation wie in der Stellungnahme widerspricht dem städtebaulichen Konzept und wird nicht umgesetzt. In der vorgeschlagenen Variante würden die Stellplätze unmittelbar an die Gebäudefassade rücken, die Führung des Gehweges stark verspringen und der Gehweg durch die parkenden Fahrzeuge regelmäßig überfahren werden, was die Verkehrssicherheit stark beeinträchtigen würde.

zu 5., 6., 7., 8., 9., 10.)

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sowie in den Anschlussbereichen von öffentlichen Straßen im Banaterweg und der Marienburger Straße sind die Gehwege abzusenken. Der Banaterweg ist an die bestehenden Fahrradwege anzuschließen. Sämtlichen Maßnahmen an den Schnittstellen vor, während und nach der Bauphase zwischen öffentlichen und privaten Verkehrs- und/ oder Erschließungsflächen sind nach den technischen Richtlinien in geeigneter Mindestbreite herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen sind durch den Investor zu tragen. Die Verlegung des Gehwegs und die Herstellung der Stellplätze an der Marienburger Straße ist dagegen zum Teil durch die Stadt zu tragen.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

  
mit Benachrichtigung vom 20.04.2019

Ich befürchte, dass - wie bei der Bebauung des ehem. Fernmeldeamt-Areals in unmittelbarer Nachbarschaft - die Kinderspielplätze nicht entsprechend eingerichtet werden. Ist eine Überprüfung geplant?

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechend Art. 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist „bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen [...] auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.“

Flächen für Kinderspielplätze wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ausreichender Größe nachgewiesen. Hier wurde bewusst ein Synergieeffekt mit dem angrenzenden bestehenden Spielplatz im Westen vorgesehen.

Die Kontrolle, ob bei der zukünftigen Baumaßnahme dem Bebauungsplan entsprechende Kinderspielplätze umgesetzt werden, unterliegt dem Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bauaufsicht.

### **III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit der HI.-Geist-Spitalstiftung mit folgenden Regelungsinhalten zu verhandeln und zum Abschluss zu bringen: Kostenerstattung für die Verlegung des Banater Weges und für notwendige Gehwegabsenkungen gemäß den Maßgaben zur kostenneutralen Bauleitplanung; Sicherung der Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus entsprechend der „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau“.

Beschluss: 10 : 0

#### **IV. Satzungsbeschluss unter Vorbehalt und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 22.03.2018 i.d.F. vom 22.03.2019, redaktionell geändert am 19.07.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vorbehaltlich des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages mit der Hl.-Geist-Spitalstiftung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist erst nach Abschluss dieses Vertrages zur Rechtskraft zu bringen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 19.07.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 10.514m<sup>2</sup> auf insgesamt 11.250m<sup>2</sup> für die im Jahr 2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 19.07.2019

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

