

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 04.12.2019

- Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-35 "Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg"
- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
  - III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit \_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_ Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

### **I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 16.11.2018, insgesamt 40 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 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 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 23.10.2018

1.2 Stadtjugendring Landshut

mit Schreiben vom 24.10.2018

- 1.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut  
mit Schreiben vom 30.10.2018

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 M-net Telekommunikations GmbH, München  
mit E-Mail vom 12.10.2018

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg, Landshut“ 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.

mit E-Mail vom 12.11.2018

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage / Fachstellenbeteiligung 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 - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 16.10.2018

Die Grundstücke im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich grenzen teilweise an die Watzmannstraße und an den Reiteralpeweg an. Für beide Anlagen sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu erheben. Sofern es nach entsprechender Konkretisierung der Planung zur „inneren“ Erschließung des Baugebiets weiterer öffentlicher Verkehrsflächen bedürfen sollte, können hierdurch Erschließungsbeitragsansprüche entstehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen für eine innere Erschließung benötigt. Lediglich im Nordosten wird ein Teilbereich der geplanten Wegeverbindung zwischen Watzmannstraße und Reiteralpeweg als öffentlicher Fuß- und Radweg

festgesetzt; dieser hat aber keine erschließungssichernde oder erschließungserleichternde Funktion.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 17.10.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis, da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich der Planung vorhanden sind.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 17.10.2018

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Vorkommen von Bodendenkmälern im Geltungsbereich ist sehr unwahrscheinlich, laut DenkmalViewer liegen die nächstgelegenen Bodendenkmäler mehr als 500m vom Geltungsbereich entfernt.

Der Stellungnahme wird insoweit nachgekommen, in dem die o.g. Hinweise in die Begründung eingearbeitet werden.

## 2.5 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 24.10.2018

---

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Ziele und Zwecke der Planung sind lediglich im Anschreiben zu den Planunterlagen nur kurz umrissen. Diesen kann im Grundsatz gefolgt werden. Weitere Planungsinhalte sind nach unserem Kenntnisstand in den bisher uns vorliegenden Planunterlagen nicht konkretisiert. Zentraler Bestandteil der Planungen soll die Umwidmung von Gewerbeflächen sowie die Schaffung neuer Wohnbauflächen sein.

Wir möchten in diesem Zuge darauf hinweisen, dass sich, wie in den Planunterlagen beschrieben, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auch verschiedenste gewerbliche Nutzungen befinden. Der branchentypischen Eigenart dieser Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen.

Aufgrund dieser Ausgangslage möchten wir auf immissionsschutzrechtliche Belange verweisen. Nach unserem Kenntnisstand erfolgte in den vorliegenden Planunterlagen bislang keine weiterführende Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation. Durch die Schaffung neuer und zusätzlicher schützenswerter Immissionsorte (neue Wohnbebauung) können der Bestandsschutz betroffener Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet sein.

Eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe ist besonders dann kritisch zu bewerten, wenn keine ausreichenden Abstände eingehalten werden, da bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Um den Bestand (genehmigte Nutzung von Gewerbebetrieben) sowie auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten auf Flächen, die gewerbliche Entwicklungen zulassen, zu schützen bzw. zu wahren, sind mögliche Emissionen, die auf die neu geplante Nutzung einwirken können, bei den Planungen zu bewerten und ausreichend zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist von Bedeutung, dass bereits genehmigte Nutzungserlaubnisse von bestehenden Gewerbebetrieben ausreichend Berücksichtigung finden. In diesem Zuge ist auch eine direkte Kontaktaufnahme zu betroffenen Gewerbebetrieben zu empfehlen und diese über Ergebnisse zu informieren.

Eine neue Wohnbebauung darf keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben. Eine Zustimmung setzt auch voraus, dass Seitens betroffener Betriebsinhaber keine Einwände bezüglich der Planaufstellung vorhanden sind.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Städtebauliche Intention ist, im Planungsgebiet Wohnen und evtl. weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, zu ermöglichen.

Zu Geruchsmissionen:

Vom Sachverständigenbüro Hoock & Partner wurden die auf die geplante Wohnbebauung eingehenden Immissionen untersucht. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die prognostizierte Geruchsbelastung durch die Autolackiererei im geplanten Wohngebiet flächendeckend an allen Fassaden unter dem für Wohngebiete herangezogenen Wert von 10 % Jahresstunden liegt. Das Maximum von 11 % tritt erwartungsgemäß am westlichen Rand des Geltungsbereichs, am Ort des geringsten Abstands zur Autolackiererei, auf. An dieser Stelle befinden sich jedoch keine schutzwürdigen Nutzungen.

Entsprechend der Untersuchung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen, verursacht durch den ansässigen Lackierereibetrieb, zu erwarten. Gleichzeitig steht, laut Gutachten, der Lackierereibetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 2299/31 der Gemarkung Landshut in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit der Bebauungsplan in der aktuellen Fassung. Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bereich Luftreinhaltung sind somit nicht erforderlich.

Zu Schallschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die zur Tag- und Nachtzeit im Geltungsbereich der Planung durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Diesbezüglich wurden die Geräuscentwicklungen des nördlich des Plangebiets befindlichen Autohauses, der ebenfalls nördlich gelegenen Gewerbehallen einer Brauerei, der westlich gelegenen Autolackiererei sowie des zulässigen Lkw-Fahrverkehrs auf dem Fahrweg von der Watzmannstraße zu einer Spedition, deren Betriebsgebäude weiter westlich liegt, in der Untersuchung berücksichtigt.

Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den genannten gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist und die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht werden.

Zudem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Watzmannstraße hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2025 des Tiefbauamts der Stadt Landshut. Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den in der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Im Ergebnis sind vor den Westfassaden sowie in Teilbereichen vor den Nord- und Südfassaden der in Nähe zur Watzmannstraße vorgesehenen Baukörper sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte OW WA, Tag = 55 dB(A) bzw. OW WA, Nacht = 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) tags bzw. bis zu 9 dB(A) nachts durch Verkehrslärm zu erwarten.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird für die betroffenen Baukörper - soweit zielführend - eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt, so dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über mindestens eine Außenwandöffnung (Fenster, Türen) in den ausreichend ruhigen Gebäudeseiten belüftet werden können. Wo dies nicht realisierbar ist, muss für die von Überschreitungen der Orientierungswerte

te betroffenen Fassaden auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden. Zudem werden für die unmittelbar zur Watzmannstraße zugewandten Westfassaden der Baukörper "1" und "5", an denen tags der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten wird, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

2.6 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut - Abensberg mit Schreiben vom 29.10.2018

Die Stellungnahme vom Bayerischen Bauernverband zur oben genannten Planung lautet wie folgt:

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes bestehen keine besonderen Bedenken gegen diese Planung. Der Geltungsbereich ist nicht von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Planung umfasst das Flurstück Nr. 2286/1, welches aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Der Bayerische Bauernverband weist darauf hin, dass mit dem Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen sparsam umgegangen werden sollte.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan bleibt die bisherige landwirtschaftlich genutzte Teilfläche in der Osthälfte des Geltungsbereichs unverändert und wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 31.10.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

**Stellungnahme „Immissionsschutz“:**

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich Nutzungen, die bei der Beplanung zu berücksichtigen sind:

Pflanzenschutzmittellager Aufleger-Innung:

Nördlich in einem Abstand von ca. 350 Metern zum Plangebiet befindet sich das Pflanzenschutzmittellager der Firma Aufleger-Innung. Dieser Abstand ist sowohl bei Betrachtung eines „zu verhindernden Störfalls“ als auch für die „Schadensbegrenzung bei einem Dennoch-Störfall“ ausreichend.

Autolackiererei Hummelbrunner, Watzmannstraße 67:

Lösemittel werden über einen Kamin in die freie Luftströmung abgeleitet. Die Hauptwindrichtung kann für den Planungsbereich von West nach Ost angenommen werden. Bei den teils lärmintensiven Vorarbeiten für die Lackierung fällt Schleifstaub an. Die beiden Tore nach Osten sind häufig offen.

Eine zu massive Neubebauung im Osten der Lackiererei, könnte an zu vielen Tagen im Jahr zu einer empfindlichen Störung des Schadstoffabtransports führen. Damit stünde die neue Nutzung in der „Lackierereiabluft“. Verträglich wäre demnach eine für Lösemittel möglichst unempfindliche Nutzung.

#### Verkehrslärm:

Watzmannstraße, DTV ca. 10.000

Die Planungswerte der DIN 18005 werden flächig überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an den der Watzmannstraße zugewandten Gebäudeseiten deutlich überschritten. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Eine Wohnnutzung ist im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm bei Realisierung notwendiger aktiver (primär) und passiver Lärmschutzmaßnahmen im Grundsatz darstellbar.

#### Gewerbelärm:

- Autohaus Sieber

Das Autohaus Sieber grenzt im Norden räumlich abgetrennt durch einen „Puffer“ von wenigen Metern an das Plangebiet an. Bei Autohäusern ist im Regelfall von einer Teileanlieferung zur Nachtzeit auszugehen. Da die Gebäude des Autohauses im Zentrum und im Norden des Grundstücks liegen, könnten die Fahrwege zum Anlieferaum grundsätzlich verträglich (keine Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmrichtwerte gem. der TA-Lärm zur Nachtzeit) angeordnet werden.

- Lärmvorbelastung:

Die Lagerhalle Wittmann hat keinen Nachtbetrieb und scheint somit verträglich zu sein. Der Betrieb der Verloaderampe der Spedition Weckerle gab in der Vergangenheit Anlass zu Beschwerden. Derzeit bestehen keine diesbezüglichen Probleme.

Das schalltechnische Gutachten hock farny ingenieure vom 06.05.2003 zum Bebauungsplan 02-33 wurde damals erstellt, um die verschiedenen Vorbelastungen durch Kontingentierungen zu fassen. Berücksichtigt wurden damals die auch heute noch relevanten Betriebe (z.T. heute unter anderem Namen) mit Ausnahme der Lackiererei Hummelbrunner. Nach unserem Kenntnisstand wurde das „Projekt“ nicht zu Ende geführt.

#### Flächennutzungsplan:

Der aktuelle Flächennutzungsplan verfolgt ein stimmiges Konzept zur Abschirmung zwischen GE und WA.

#### Mobilfunk:

Nach letztem Kenntnisstand ist von Seiten der Mobilfunknetzbetreiber geplant, den derzeitigen Standort „Watzmannstraße 60“ aufzulösen und einen neuen Makrostandort auf der Flurnummer 2280/1 (unmittelbar nördlich des Autohauses Sieber, Grundstück im Besitz der Stadt Landshut) zu errichten.

Wesentlicher Grund für die angedachte Verlagerung ist die Tatsache, dass der derzeitige Standort aufgrund vergleichsweise hoher elektromagnetischer Immissionen in der Nachbarschaft über ein nur ungenügendes Erweiterungspotential verfügt. Der neue Standort soll nun zu einer Verbesserung der Immissionssituation führen und gleichzeitig Erweiterungsspielräume schaffen.

Eine massive diesbezüglich sensible Nutzung läuft der mit der Verlagerung beabsichtigten Verbesserung der Immissionssituation entgegen und schränkt Erweiterungsmöglichkeiten ein.

#### Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Autolackiererei Hummelbrunner, Watzmannstraße 67:

Vom Sachverständigenbüro Hock & Partner wurden die auf die geplante Wohnbebauung eingehenden Immissionen untersucht. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die prognostizierte Geruchsbelastung durch die Autolackiererei im geplanten Wohngebiet

flächendeckend an allen Fassaden unter dem für Wohngebiete herangezogenen Wert von 10 % Jahresstunden liegt. Das Maximum von 11 % tritt erwartungsgemäß am westlichen Rand des Geltungsbereichs, am Ort des geringsten Abstands zur Autolackiererei, auf. An dieser Stelle befinden sich jedoch keine schutzwürdigen Nutzungen. Entsprechend der Untersuchung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen, verursacht durch den ansässigen Lackierereibetrieb, zu erwarten. Gleichzeitig steht, laut Gutachten, der Lackierereibetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 2299/31 der Gemarkung Landshut in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit der Bebauungsplan in der aktuellen Fassung. Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bereich Luftreinhaltung sind somit nicht erforderlich.

zu Verkehrslärm und Gewerbelärm:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Sachverständigenbüro Hooek & Partner ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die zur Tag- und Nachtzeit im Geltungsbereich der Planung durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Diesbezüglich wurden die Geräuschentwicklungen des nördlich des Plangebiets befindlichen Autohauses, der ebenfalls nördlich gelegenen Gewerbehallen einer Brauerei, der westlich gelegenen Autolackiererei sowie des zulässigen Lkw-Fahrverkehrs auf dem Fahrweg von der Watzmannstraße zu einer Spedition, deren Betriebsgebäude weiter westlich liegt, in der Untersuchung berücksichtigt.

Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den genannten gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist und die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht werden.

Zudem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Watzmannstraße hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2025 des Tiefbauamts der Stadt Landshut. Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den in der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Im Ergebnis sind vor den Westfassaden sowie in Teilbereichen vor den Nord- und Südfassaden der in Nähe zur Watzmannstraße vorgesehenen Baukörper sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte OW WA, Tag = 55 dB(A) bzw. OW WA, Nacht = 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) tags bzw. bis zu 9 dB(A) nachts durch Verkehrslärm zu erwarten.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird für die betroffenen Baukörper - soweit zielführend - eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt, so dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über mindestens eine Außenwandöffnung (Fenster, Türen) in den ausreichend ruhigen Gebäudeseiten belüftet werden können. Wo dies nicht realisierbar ist, muss für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassaden auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden. Zudem werden für die unmittelbar zur Watzmannstraße zugewandten

Westfassaden der Baukörper "1" und "5", an denen tags der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten wird, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

Zu Flächennutzungsplan:

Der FNP wird gemäß dem Ergebnis des Bebauungsplans entsprechend angepasst und geändert. Da der BP nach § 13a BauGB abgewickelt wird, kann die FNP-Anpassung nachträglich im Zuge der Berichtigung erfolgen. Als wichtige städtebauliche Zäsur zwischen GE-Bestand im Norden und neuem Wohnen wird im Bebauungsplan entlang der Nordgrenze eine neue Grünzone festgelegt.

Zu Mobilfunk:

Durch die geplante Verlegung an den neuen Standort rückt der Mast um ca. 150 m nach Norden und steht somit auch in ähnlicher (weiterer) Entfernung zum Geltungsbereich. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Planung die Erweiterungsmöglichkeiten des neuen Mastes nicht erheblich einschränkt.

Zudem wird die Bundesnetzagentur im weiteren Verfahren beteiligt und kann entsprechende Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (B-2019-95) für den Neubau eines ca. 35m hohen Mobilfunkmastes auf Flurnr. 2280, Gemarkung Landshut wurde die Fachbehörde um Prüfung gebeten, ob sich aus der Nähe des Bauvorhabens zur geplanten Wohnbebauung immissionstechnische Konflikte ergeben. Die Fachstelle hatte diesbezüglich keine Einwände vorgebracht. Die Fachbehörde wird auch im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.

## 2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 31.10.2018

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.9 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 03.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, sofern der bisherige 30 m breite städtische Grünstreifen bei der Verlagerung erhalten bleibt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Verlagerung des öffentlichen Grünstreifens nach Norden, mit einer Breite von 30m, ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Geplant sind jedoch öffentliche Grünstreifen von ca. 12 – 14 m Breite im Norden und von ca. 10-15 m im Westen (in dem auch der erhaltenswerte Baumbestand weitgehend integriert werden kann. Damit wird zum einen die bisherige Fläche quantitativ nahezu vollständig ausgeglichen, wei-

terhin entsteht damit auch eine sinnvolle Anbindung und Verbindung dieser Grünbänder an den Bestand im Westen und im Nordosten. Es ist auch anzumerken, dass der bisherige Grünstreifen trotz seiner Breite durch die bisherigen Nutzungen qualitativ bereits stark beeinträchtigt war, dies gilt auch für den bestehenden Baumbestand.

## 2.10 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 05.11.2018

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:  
keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:  
keine

Einwendungen:  
keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

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

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur 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. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme zu den Zielen, beabsichtigte Planungen und sonstige Informationen und Empfehlungen wird Kenntnis genommen.

Zu Fundmunition:

Die o.g. Hinweise werden im Plan unter den Hinweisen und in der Begründung ausreichend berücksichtigt. Aus der Auswertung der Luftbilder von 1945 ergeben sich keine Anhaltspunkte für Kampfmittelfunde im Planungsgebiet.

## 2.11 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 06.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

- Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bay.-Feuerwehr-Gesetzes.
2. Löschwasserversorgung:  
Zur Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden.
  3. Flächen für die Feuerwehr  
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Bau Bestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.
  4. Zufahrt für die Feuerwehr  
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.
  5. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr (bei Bedarf)  
Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.  
Die Zufahrten sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Hinweise werden bei der städtebaulichen Konzeption beachtet. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, dass bei der konkreten Objektplanung die Flächen für die Feuerwehr gem. DIN 14090 nachgewiesen werden können. Die Informationen und Anregungen aus der Stellungnahme werden in einem eigenen Kapitel in der Begründung dokumentiert.

2.12 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 06.11.2018

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadtwerke Landshut - Netze  
mit Schreiben vom 08.11.2018

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

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

Abwasser:

Für die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes sind folgende Auflagen zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzunehmen:

„Niederschlagswasser ist, soweit technisch und beitragsrechtlich möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.“

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. 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.“ Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines Bodengutachtens erforderlich, in welchem die Versickerungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme zu den Bereichen der Versorgungs-Infrastrukturen wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Die o.g. Anregungen und Hinweise werden in der weiteren Planung ausreichend berücksichtigt.

Es wurde zudem eine Baugrunderkundung und die Erstellung eines Gutachtens beauftragt, welches Aussagen zu den vorhandenen Grundwasser-Verhältnissen darstellt, die Bodenkennwerte ermittelt und Empfehlungen für die Gründung gibt. Erwartet werden zudem Angaben zu Setzungen und Hinweise zur Bauausführung (Wasserhaltung, Versickerung, Baugrubenverbau, Abdichtung, Erdbau mit Homogenbereichen). Die Ergebnisse (insbesondere zum Thema Versickerung) werden noch im Bebauungsplan berücksichtigt.

2.14 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Berlin  
mit Schreiben vom 12.11.2018

---

Anliegend erhalten Sie die Stellungnahme der Bundesnetzagentur zu o.g. Betreff. Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter folgendem Link: <http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>  
Bitte richten Sie Ihre Anfragen ausschließlich per E-Mail an:  
226.Postfach@BNetzA.de<mailto:226.Postfach@BNetzA.de>

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben empfehle ich Ihnen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20 m (z. B. hohe Gebäude, Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) sowie für Photovoltaikanlagen mit einer Fläche ab ca. 200 qm, die Bundesnetzagentur zu beteiligen.

Bei Beteiligungen der Bundesnetzagentur bitte ich Sie die Planunterlagen (z.B. Begründung und Planzeichnung) per E-Mail an das Postfach 226.Postfach@BNetzA.de zu senden. Die Unterlagen sollen folgende Angaben beinhalten:

- Art der Planung
- geografische Koordinaten des Baugebiets (NW- / SO-Werte, WGS84 in Grad/Min./Sek.)
- Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhe über die Erdoberfläche)
- topografische Karte mit eingezeichnetem Baugebiet und Orientierungspunkten

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) zur Verfügung.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Da für einen Teil der geplanten Bebauung eine Wandhöhe von 18,50m festgesetzt wird und diese damit nur knapp unter 20m hoch sein kann, wird die Bundesnetzagentur an den weiteren Auslegungsschritten im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens beteiligt.

2.15 IHK für Niederbayern in Passau  
mit E-Mail vom 14.11.2018

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“ nehmen wir wie folgt Stellung.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Umwidmung von Gewerbeflächen in verdichtete Wohnbauflächen. In der Nähe des Planungsgebiets grenzen Gewerbebetriebe an, die wir als unmittelbar von den Planungen betroffen sehen. Die Erfahrung zeigt, dass Wohnen in direkter Nachbarschaft zu Gewerbe oftmals aufgrund von Lärmemissionen zu Nutzungskonflikten führt. Deshalb sind die Ausweisung eines Wohngebietes sowie das damit verbundene Heranrücken von Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbebetriebe kritisch zu bewerten.

Neben der Sicherung des Bestandes der ansässigen Betriebe, dürfen diese auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Diese Aspekte sind bei den derzeitigen Planungen unbedingt zu berücksichtigen. Deshalb sollten im Zuge der Realisierung entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Hierbei sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise ausreichende Abstandsflächen, passiven vorzuziehen.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass durch das Vorhaben Gewerbeflächen verloren gehen. Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass für die gewerbliche Wirtschaft ausreichend Flächen für Neuansiedelungen oder Erweiterungen zur Verfügung stehen. Als Vertreter der gewerblichen Wirtschaft fällt es schwer, hinsichtlich der Lärmemissionen der ansässigen Gewerbebetriebe eine Einschätzung abzugeben, inwieweit dieser Lärm emittiert und damit von den zukünftigen Anwohnern als störend empfunden werden könnten. Deshalb ist im Zuge der laufenden Planungen die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens anzuregen.

Da im vorliegenden Planverfahren die Sicherung des Bestandes und Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe negativ beeinträchtigt werden, kann eine Zustimmung derzeit nicht erteilt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Städtebauliches Ziel ist, die seit Jahren dort stagnierenden bzw. nicht bebauten Gewerbeflächen für dringend benötigten Wohnraum als Innentwicklungsflächen zu aktivieren und damit städtebauliche sinnvoll an die bestehenden Wohnflächen im Süden zu arrondieren.

Zu Geruchsmissionen:

Vom Sachverständigenbüro Hoock & Partner wurden die auf die geplante Wohnbebauung eingehenden Immissionen untersucht. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die prognostizierte Geruchsbelastung durch die Autolackiererei im geplanten Wohngebiet flächendeckend an allen Fassaden unter dem für Wohngebiete herangezogenen Wert von 10 % Jahresstunden liegt. Das Maximum von 11 % tritt erwartungsgemäß am westlichen Rand des Geltungsbereichs, am Ort des geringsten Abstands

zur Autolackiererei, auf. An dieser Stelle befinden sich jedoch keine schutzwürdigen Nutzungen.

Entsprechend der Untersuchung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen, verursacht durch den ansässigen Lackierereibetrieb, zu erwarten. Gleichzeitig steht, laut Gutachten, der Lackierereibetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 2299/31 der Gemarkung Landshut in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit der Bebauungsplan in der aktuellen Fassung. Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bereich Luftreinhaltung sind somit nicht erforderlich.

Zu Schallschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Sachverständigenbüro Hooek & Partner ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die zur Tag- und Nachtzeit im Geltungsbereich der Planung durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Diesbezüglich wurden die Geräuscentwicklungen des nördlich des Plangebiets befindlichen Autohauses, der ebenfalls nördlich gelegenen Gewerbehallen einer Brauerei, der westlich gelegenen Autolackiererei sowie des zulässigen Lkw-Fahrverkehrs auf dem Fahrweg von der Watzmannstraße zu einer Spedition, deren Betriebsgebäude weiter westlich liegt, in der Untersuchung berücksichtigt. Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den genannten gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist und die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht werden.

Zudem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Watzmannstraße hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2025 des Tiefbauamts der Stadt Landshut. Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den in der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Im Ergebnis sind vor den Westfassaden sowie in Teilbereichen vor den Nord- und Südfassaden der in Nähe zur Watzmannstraße vorgesehenen Baukörper sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte OW WA, Tag = 55 dB(A) bzw. OW WA, Nacht = 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) tags bzw. bis zu 9 dB(A) nachts durch Verkehrslärm zu erwarten. ###

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird für die betroffenen Baukörper - soweit zielführend - eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt, so dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über mindestens eine Außenwandöffnung (Fenster, Türen) in den ausreichend ruhigen Gebäudeseiten belüftet werden können. Wo dies nicht realisierbar ist, muss für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassaden auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden. Zudem werden für die unmittelbar zur Watzmannstraße zugewandten Westfassaden der Baukörper "1" und "5", an denen tags der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten wird, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen in den Bebauungsplan mit auf-

genommen. Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

Der Verlust der bisherigen Gewerbeflächen ist akzeptabel, da im Stadtgebiet an anderer Stelle genügend Entwicklungspotenzial für Gewerbe besteht. Dies wird jedoch nicht in diesem Bebauungsplan näher geregelt.

2.16 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 12.11.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.10.2018 per Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Hinweise werden im Plan in den Hinweisen durch Text und in der Begründung ausreichend berücksichtigt.

2.17 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 16.11.2018

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. Die Lage des geplanten Grünpuffers zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung ist im Plan nicht ablesbar. Wir betrachten eine Grünzäsur als notwendig. Im weiteren Verfahren bitten wir um eine genaue Aussage der geplanten Grünzäsur.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Lage der geplanten Grünstreifen und -zäsuren wird im Bebauungsplanentwurf konkret dargestellt.

Eine Verlagerung des öffentlichen Grünstreifens nach Norden in der bestehenden Breite von 30m, ist aus städtebaulichen Gründen allerdings nicht möglich. Geplant sind jedoch öffentliche Grünstreifen von ca. 12 – 14 m Breite im Norden und von ca. 10-15 m im Westen (in dem auch der erhaltenswerte Baumbestand weitgehend integriert werden kann. Damit wird zum einen die bisherige Fläche quantitativ nahezu vollständig ausgeglichen, weiterhin entsteht damit auch eine sinnvolle Anbindung und Verbindung dieser Grünbänder an den Bestand im Westen und im Nordosten. Es ist auch anzumerken, dass der bisherige Grünstreifen trotz seiner Breite durch die bisherigen Nutzungen qualitativ bereits stark beeinträchtigt war, dies gilt auch für den bestehenden Baumbestand.

## 2.18 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 21.11.2018

Mit Schreiben vom 12.10.2018 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung einschl. Niederschlagswasserbeseitigung:  
Wir gehen davon aus, dass die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gesichert sind. Im Text der Begründung sind dazu nur sehr knappe Angaben „Versorgungsleitungen.“ enthalten.  
Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Themen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und die Sicherung der Erschließung werden im weiteren Verfahrensschritt näher erläutert und konkretisiert. Es wurde eine Baugrunderkundung und die Erstellung eines Gutachtens beauftragt, welches Aussagen zu den vorhandenen Grundwasser-Verhältnissen darstellt, die Bodenkennwerte ermittelt und Empfehlungen für die Gründung gibt. Erwartet werden zudem Angaben zu Setzungen und Hinweise zur Bauausführung (Wasserhaltung, Versickerung, Baugrubenverbau, Abdichtung, Erdbau mit Homogenbereichen).

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit Benachrichtigung vom 13.10.2018

Gibt es bereits Baupläne bzw. Entwürfe welche eingesehen werden können? Im Beschluss zum beschleunigten Verfahren wurde eine Emissionschutzprüfung bzgl. der angrenzenden Lackiererei behandelt, können diese Ergebnisse zur Verfügung gestellt werden? Zur Vorab-Prüfung einer Entscheidung ob eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, würde mich interessieren welche Behörden und Gremien einbezogen wurden. Können die Ergebnisse der Vorabuntersuchung eingesehen/belegt werden? Vielen Dank im Voraus und mit freundlichen Grüßen

mit Benachrichtigung vom 04.11.2018

Gibt es bereits Baupläne bzw. Entwürfe welche eingesehen werden können? Im Beschluss zum beschleunigten Verfahren wurde eine Emissionschutzprüfung bzgl. der angrenzenden Lackiererei behandelt, können diese Ergebnisse zur Verfügung gestellt werden? Zur Vorab-Prüfung einer Entscheidung ob eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, würde mich interessieren welche Behörden und Gremien einbezogen wurden. Können die Ergebnisse der Vorabuntersuchung eingesehen/belegt werden? Zusätzlich würde ich gerne noch wissen, ob die aktuellen Pläne korrekt vermessen sind, da es kürzlich Informationen gab, dass die Lage der Lackiererei Hummelbrunner von den Plänen abweicht (Plan gegenüber realen Lagemaßen / auch wenn dies nur schwer vorstellbar ist würde mich interessieren ob diese Information auch schon seitens Behörden verfolgt wurde). Vielen Dank im Voraus und mit freundlichen Grüßen

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden sowohl ein schalltechnisches als auch lufthygienisches Gutachten erstellt.

Im lufthygienischen Gutachten wurden die auf die geplante Wohnbebauung eingehenden Immissionen untersucht. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die prognostizierte Geruchsbelastung durch die Autolackiererei im geplanten Wohngebiet flächendeckend an allen Fassaden unter dem für Wohngebiete herangezogenen Wert von 10 % Jahresstunden liegt. Das Maximum von 11 % tritt erwartungsgemäß am westlichen Rand des Geltungsbereichs, am Ort des geringsten Abstands zur Autolackiererei, auf. An dieser Stelle befinden sich jedoch keine schutzwürdigen Nutzungen.

Entsprechend der Untersuchung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen, verursacht durch den ansässigen Lackierereibetrieb, zu erwarten. Gleichzeitig steht, laut Gutachten, der Lackierereibetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 2299/31 der Gemarkung Landshut in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit der Bebauungsplan in der aktuellen Fassung. Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bereich Luftreinhaltung sind somit nicht erforderlich.

Für das schalltechnische Gutachten wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die zur Tag- und Nachtzeit im Geltungsbereich der Planung durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Diesbezüglich wurden die Geräuschentwicklungen des nördlich des Plangebiets befindlichen Autohauses, der ebenfalls nördlich gelegenen Gewerbehallen einer Brauerei, der

westlich gelegenen Autolackiererei sowie des zulässigen Lkw-Fahrverkehrs auf dem Fahrweg von der Watzmannstraße zu einer Spedition, deren Betriebsgebäude weiter westlich liegt, in der Untersuchung berücksichtigt.

Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den genannten gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist und die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht werden.

Zudem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Watzmannstraße hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2025 des Tiefbauamts der Stadt Landshut. Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den in der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Im Ergebnis sind vor den Westfassaden sowie in Teilbereichen vor den Nord- und Südfassaden der in Nähe zur Watzmannstraße vorgesehenen Baukörper sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte OW WA, Tag = 55 dB(A) bzw. OW WA, Nacht = 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) tags bzw. bis zu 9 dB(A) nachts durch Verkehrslärm zu erwarten.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird für die betroffenen Baukörper - soweit zielführend - eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt, so dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über mindestens eine Außenwandöffnung (Fenster, Türen) in den ausreichend ruhigen Gebäudeseiten belüftet werden können. Wo dies nicht realisierbar ist, muss für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassaden auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden. Zudem werden für die unmittelbar zur Watzmannstraße zugewandten Westfassaden der Baukörper "1" und "5", an denen tags der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten wird, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

Die Ergebnisse der beiden Gutachten sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Die Gutachten werden, wie auch der Bebauungsplan und seine Begründung, während der folgenden Auslegung sowohl analog im Baureferat als auch über die Website der Stadt Landshut einsehbar.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB betrieben wird, ist kein Umweltbericht für das Bauleitplanverfahren erforderlich. Die Zulässigkeit der Aufstellung nach § 13a BauGB ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben. Ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Verfahren durchgeführt wird, obliegt unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im alleinigen Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Kommune. Die Tatsache, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, ändert aber nichts an der Abwägungserheblichkeit der Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Der Bebauungsplan basiert auf der aktuellen DFK-Kartengrundlage, so dass die genaue und aktuelle Lage der Bestandsbebauung darin eindeutig nachvollziehbar ist.

2.

mit Benachrichtigung vom 30.10.2018

---

Hiermit möchten wir unsere Stellungnahme zur Bebauung östl. Watzmannstraße, nordwestl. Reiteralpeweg mitteilen (Bebauungsplan 02-35). Unsere Firma inkl. 2-stöckigem Wohnhaus befindet sich gegenüber der oben genannten Baumaßnahme in der Watzmannstraße 67. Herr [REDACTED], Gründer der Firma und Vater der jetzigen Besitzerin [REDACTED] bzw. Schwiegervater vom Inhaber [REDACTED] wurde 1968 von der Innenstadt (Hl. Geist Gasse) aus Gründen der Wohnbebauung in den Landshuter Westen umgesiedelt. Jetzt genau nach 50 Jahren sind wir wieder in ähnlicher Situation. (Vor uns Wohngebiet, demnächst gegenüber Wohngebiet und wie mir [REDACTED] nebenan, Besitzer der Watzmannstr. 69 mitteilte, möchte er sich demnächst auch über eine Bebauung seiner Grundstücke informieren.) Derzeit beschäftigen wir 20 Mitarbeiter und durch unseren lärm-, und geruchintensiven Betrieb, sehen wir in einem Wohngebiet erhebliche Probleme auf uns zukommen, denn wir öffnen unseren Betrieb um ca. 6 Uhr morgens und schließen ganz nach Auftragslage zwischen 18 und 20 Uhr. Durch die Nähe des Wohngebietes (Schwaigerstraße) angrenzend an unser Firmengrundstück sind wir des Öfteren bereits in Konflikt wegen Lärmbelästigung geraten, denn unsere Kunden laden ihre Fahrzeuge ab und an nach 20 Uhr und am Wochenende ab. Auch tagsüber ist mit erheblichen Lärmbelästigungen durch Ab- und Aufladen der Fahrzeuge und durch Anlieferung unseres Materials zu rechnen. Im Sommer sind unsere Werkstatt-Tore ganztags geöffnet und durch eine Wohnbebauung hätten wir dadurch womöglich erhebliche Einschränkungen. Prinzipiell stehen wir diesem Bauvorhaben keinesfalls im Wege, wenn es jedoch um eine Existenzgefährdung unseres Betriebes geht, stehen wir dem ganzen skeptisch gegenüber. Wir sind der Meinung, dass in einem Wohngebiet keine Lackiererei verankert sein sollte und wir uns über eine Umsiedlung nur dann Gedanken machen würden, wenn wir auf unserem Grundstück bzw. Geburtshaus von [REDACTED] auch Wohnungen errichten dürften. Ansonsten muss von den Bauträgern soweit Sorge getragen werden, dass wir in unserem betrieblichen Ablauf nicht gestört bzw. eingeschränkt werden. Ich bitte Sie, mein Anliegen zur Kenntnis zu nehmen und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu Geruchsimmissionen:

Vom Sachverständigenbüro Hock & Partner wurden die auf die geplante Wohnbebauung eingehenden Immissionen untersucht. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die prognostizierte Geruchsbelastung durch die Autolackiererei im geplanten Wohngebiet flächendeckend an allen Fassaden unter dem für Wohngebiete herangezogenen Wert von 10 % Jahresstunden liegt. Das Maximum von 11 % tritt erwartungsgemäß am westlichen Rand des Geltungsbereichs, am Ort des geringsten Abstands zur Autolackiererei, auf. An dieser Stelle befinden sich jedoch keine schutzwürdigen Nutzungen. Entsprechend der Untersuchung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen, verursacht durch den ansässigen Lackierereibetrieb, zu erwarten. Gleichzeitig steht, laut Gutachten, der Lackierereibetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 2299/31 der Gemarkung Landshut in keinem Immissionsschutzfach-

lichen Konflikt mit der Bebauungsplan in der aktuellen Fassung. Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bereich Luftreinhaltung sind somit nicht erforderlich.

Zu Schallschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die zur Tag- und Nachtzeit im Geltungsbereich der Planung durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Diesbezüglich wurden die Geräusentwicklungen des nördlich des Plangebiets befindlichen Autohauses, der ebenfalls nördlich gelegenen Gewerbehallen einer Brauerei, der westlich gelegenen Autolackiererei sowie des zulässigen Lkw-Fahrverkehrs auf dem Fahrweg von der Watzmannstraße zu einer Spedition, deren Betriebsgebäude weiter westlich liegt, in der Untersuchung berücksichtigt.

Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den genannten gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist und die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht werden.

Zudem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Watzmannstraße hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2025 des Tiefbauamts der Stadt Landshut. Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den in der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Im Ergebnis sind vor den Westfassaden sowie in Teilbereichen vor den Nord- und Südfassaden der in Nähe zur Watzmannstraße vorgesehenen Baukörper sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte OW WA, Tag = 55 dB(A) bzw. OW WA, Nacht = 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) tags bzw. bis zu 9 dB(A) nachts durch Verkehrslärm zu erwarten.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird für die betroffenen Baukörper - soweit zielführend - eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt, so dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über mindestens eine Außenwandöffnung (Fenster, Türen) in den ausreichend ruhigen Gebäudeseiten belüftet werden können. Wo dies nicht realisierbar ist, muss für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassaden auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden. Zudem werden für die unmittelbar zur Watzmannstraße zugewandten Westfassaden der Baukörper "1" und "5", an denen tags der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten wird, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“ vom 13.07.2018 i.d.F. vom 04.12.2019 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 04.12.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 04.12.2019  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

