

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1" durch Deckblatt Nr. 3

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

III. Satzungsbeschluss

|                     |                   |                        |   |
|---------------------|-------------------|------------------------|---|
| Gremium:            | <b>Bausenat</b>   | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich                                |
| Tagesordnungspunkt: | <b>10</b>         | Zuständigkeit:         | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum:      | <b>14.02.2020</b> | Stadt Landshut, den    | 29.01.2020                                |
| Sitzungsnummer:     | 91                | Ersteller:             | Pielmeier, Fabian                         |

### Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis einschl. 25.10.2019 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 - rechtsverbindlich seit 20.04.2015 - durch Deckblatt Nr. 3 vom 09.11.2018 i.d.F. vom 23.08.2019:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 25.10.2019, insgesamt 49 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### 1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut mit Schreiben vom 04.10.2019
- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 07.10.2019
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 10.10.2019
- 1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut mit E-Mail vom 15.10.2019
- 1.5 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 16.10.2019
- 1.6 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 22.10.2019

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 M-net Telekommunikations GmbH, München  
mit E-Mail vom 23.09.2019

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut  
mit Schreiben vom 24.09.2019

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

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Hinweis:

Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern zu Baumaßnahmen im oben genannten Bereich wurden bereits mit Schreiben vom 07.01.2019 übersandt. Diese haben weiterhin Bestand.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung: keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine.

Einwendungen: keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: keine.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In Bezug auf die bereits mit Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern vom 07.01.2019 übersandten fachlichen Informationen zu Baumaßnahmen im vorliegenden Bereich bleibt die bisherige Beschlussfassung bestehen, die unter Ziff. 7.3 der Begründung u.a. wie folgt ausgeführt wird:

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche bezüglich Fundmunition liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Im Rahmen der historischen Luftbildrecherche zum Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplans wurde bekannt, dass der vorliegende Änderungsbereich im II. Weltkrieg dem Bombardement der alliierten Luftstreitkräfte ausgesetzt war bzw. in Teilen Bombenkrater und Blindgängerverdachtsfälle vorhanden waren. Daraufhin wurde durch ein fachlich qualifiziertes Unternehmen im Auftrag der Stadt eine Kampfmittelsondierung durchgeführt und für den vorliegenden Änderungsbereich eine Kampfmittelfreigabe erteilt. Im Ergebnis wurden weder Kampfmittel entdeckt, noch ergaben sich Hinweise auf Kampfmittel. Gegen die Ausführung von Bauarbeiten wurden keinerlei Bedenken geäußert.

### 2.3 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 27.09.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ hat das StBA bei der Auslegung am 24.01.2014 Stellung genommen. Hierbei war der Bereich der St 2045 Teil des Bebauungsplanes. Der Kreuzungsbereich St 2045 (Theodor-Heuss-Straße) - Fuggerstraße wurde dabei als Kreisverkehrsplatz dargestellt. In dem nun vorliegenden Plan ist der Bereich der St 2045 ausgenommen und die Kreuzungssituation nicht mehr als Kreisverkehrsplatz dargestellt.

Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes gemäß den Ausführungen des Deckblattes 3 ist die bestehende Erschließungssituation mit den bestehenden Linksabbiegespuren aufgrund der neu geplanten Realschule in jedem Fall zu überplanen. Bei der St 2045 handelt es sich um einen Autobahnzubringer mit einem DTV von ca. 12.000 KFZ/24h.

Folgende Lösungen sind grundsätzlich denkbar:

- Der Umbau der vorhandenen Kreuzung, wie im derzeit gültigen Bebauungsplan dargestellt, zu einem Kreisverkehrsplatz.
- Installation einer Lichtsignalanlage an der vorhandenen Kreuzung St 2045 - Fuggerstraße

Wir bitten um Prüfung der beschriebenen Varianten anhand einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung und um Mitteilung des Ergebnisses.

Mit dem StBA ist über die abschließend festgelegte Maßnahme der Anbindung des GE an die St 2045 rechtzeitig vor Ausführung eine Vereinbarung abzuschließen.

Eine kreuzungsrechtliche Kostenbeteiligung aus dem Staatsstraßenhaushalt des Freistaates Bayern an einer Umbaumaßnahme an der Kreuzung kommt nicht in Betracht, da der derzeit bestehende Knotenpunkt keine verkehrlichen Defizite aufweist, die einen Umbau rechtfertigen würden.

Der Umbau der bestehenden Kreuzung ist in jedem Fall vor Inbetriebnahme der neu zu errichtenden Realschule durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Die außerhalb der Erschließungsbereiche von Ortsdurchfahrten geltende Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke (BayStrWG Art. 23), wurde beachtet.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In Bezug auf die bereits mit Schreiben des Staatlichen Bauamts vom 22.01.2019 übersandten, sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen für den vorliegenden Bereich, bleibt die bisherige Beschlussfassung bestehen, die unter Ziff. 4.5.1 der Begründung u.a. wie folgt ausgeführt wird:

Der geplante Umbau der bestehenden Kreuzung Theodor-Heuss-Straße/Fuggerstraße zum Kreisverkehrsplatz weist nach Prüfung keine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Geplant ist daher im Zuge der Realisierung der vorliegenden Planung an der bestehenden Kreuzung St 2045 - Fuggerstraße eine Lichtsignalanlage zu installieren. Der Kreuzungsbereich kommt außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches zu liegen. Da bis zur Realisierung der Westtangente ein weitergehender Umbau der bestehenden Kreuzung Theodor-Heuss-Straße/Fuggerstraße nicht notwendig erscheint, wird eine Umplanung erst im Rahmen der Planungen für die Westtangente erfolgen. Die Stellungnahme wurde an das Tiefbauamt der Stadt Landshut weitergeleitet. Eine Berücksichtigung ist im Rahmen eines nachgeordneten Verfahrens sicherzustellen.

2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 04.10.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.4 ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 10.10.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.09.2019.

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

90449 Nürnberg

██████████@██████████

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Höpfinger GmbH & Co. KG, Ampfing für Vodafone GmbH  
mit E-Mail vom 07.10.2019

Die aktuellen Segmentierungs- und Baykommaßnahmen befinden sich nicht im betroffenen Gebiet.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet im Stadtteil Münchnerau existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ziel der vorliegenden Planung ist, die gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Gebietskategorie Gewerbegebiet teilweise in Gemeinbedarfsfläche zu ändern sowie die Erschließung neu zu ordnen. Lediglich die Realisierung von Gemeinbedarfs- und Erschließungsflächen erfolgt dabei aus öffentlicher Hand. Die zuständigen Dienststellen erhalten die Stellungnahme zur Kenntnis.

2.6 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstellenverbund Abensberg-Landshut mit E-Mail vom 14.10.2019

Gegen den aktuellen Stand der Planung bestehen aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes keine Bedenken.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg mit Schreiben vom 14.10.2019

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich die o. g. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden. Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

Fernmeldekabel

Innerhalb des angegebenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das o. g. Fernmeldekabel. Die Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Schutzzone des Kabels beträgt jeweils 1,00 m beiderseits der Trasse.

Hierbei machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass wir für die Richtigkeit der Darstellungen keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich ist in jedem Falle der tatsächliche Bestand und Verlauf des Kabels in der Natur.

Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnende Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen. Das Graben von Suchschlitzen, muss im Beisein eines Mitarbeiters der zuständigen Servicegruppe erfolgen.

Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden.

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, bitten wir Sie, mindestens vier Wochen vor Beginn von Arbeiten mit unserem

Service Kommunikationstechnik Oberpfalz

[REDACTED], 93142 Maxhütte-Haidhof

Tel.: [REDACTED], E-Mail: [REDACTED]@ [REDACTED]

Kontakt aufzunehmen.

Sofern Maßnahmen zur Sicherung oder Umlegung des Kabels erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Die beigefügten Sicherheitshinweise bitten wir zu beachten. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes. Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung verläuft ein Fernmeldekabel der Fa. Bayernwerk. Der Verlauf der Leitungstrasse wurde als nachrichtlicher Hinweis Teil der Planzeichnung. Außerdem wurden Ausführungen zum Umgang mit bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere zum Fernmeldekabel der Fa. Bayernwerk unter Ziff. 4.5.2f. der Begründung Teil der Planung.

2.8 Stadt Landshut - Amt für Gebäudewirtschaft -  
mit Schreiben vom 15.10.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir verweisen nochmals auf folgende Änderung/Ergänzung, gem. Beteiligung 1. Auslegung (25.01.2019), sowie gem. Beschluss Feriensenat v. 23.08.2019, Pkt. 2.21,1:

- Nutzung RW/FW im Süden für Zufahrt Feuerwehr u. private Anlieferung Schule u. Turnhalle  
Grund: Brandschutz, Schulbetrieb
  - Hier verweisen wir auf die Zuständigkeit des Tiefbauamtes

Zusätzlich zu beachten:

Ausreichende Größe der Ein- und Ausmündung Fuggerstraße/ GW,RW für Feuerwehrfahrzeuge und kleine bis mittlere LKWs.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis bietet die vorliegende Planung Gewähr für die Einhaltung der von der Fachstelle geäußerten Anregungen. Sowohl Nutzungsregelungen für Feuerwehr und Anlieferung als auch die Dimensionierung von Feuerwehruzufahrten sind im nachgeordneten Verfahren sicherzustellen.

2.9 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 16.10.2019

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Deutsche Bahn AG, München  
mit Schreiben vom 21.10.2019

Durch die o.g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Eine Beteiligung der DB Energie GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich die planfestgestellte 110 kV Bahnstromleitung verläuft. Die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 30.01.2019 (Zeichen: I.ET-S-S 3 Ba (410)) hat weiterhin Bestand und ist zwingend zu berücksichtigen (siehe Anlage).

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immisionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, [REDACTED], zu wenden.

Anlage: Stellungnahme DB Energie GmbH vom 30.01.2019  
(Zeichen: I.ET-S-S-3 Ba (410)):

Nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan, teilen wir ihnen fristgemäß folgendes mit:

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft.  
Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen uns deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.  
Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.
4. Für Bauwerke innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
5. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen,

Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

6. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein). Die Lkw-Zufahrt ist im Bebauungsplan darzustellen.
7. Sollten sich Maste zukünftig im direkten Umfeld einer Erholungs-/Sport-/Spielfläche befinden, muss die Erdungsanlage dieser Maste gemäß den einschlägigen Normen und Vorschriften überprüft und ggf. geeignet angepasst werden. Dazu muss der Veranlasser auf seine Kosten und in Abstimmung mit der DB Energie eine bei der DB Energie zugelassene Leitungsbaufirma beauftragen. Erst nach Prüfung bzw. Anpassung der Erdungsanlage darf die im Umfeld des Mastes geplante Erholungs-/Sport-/Spielfläche zur Nutzung freigegeben werden.
8. Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
9. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
10. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei uns durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind uns anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerkes einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.



Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In Bezug auf die bereits mit Schreiben der Deutschen Bahn AG vom 04.02.2019 übersandten sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen für den vorliegenden Bereich, bleibt die bisherige Beschlussfassung bestehen, die unter Ziff. 4.5.2f. der Begründung u.a. wie folgt ausgeführt wird:

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“. Teil der Änderung ist, auf Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen waren, einen Realschulstandort zu etablieren und im Zuge dieser Änderung, die südlich des Realschulstandortes bis zur Theodor-Heuss-Straße verbleibenden Gewerbeflächen sowie deren Erschließung neu zu ordnen.

Der Änderungsbereich wird von der 110kV-Bahnstromleitung Rosenheim-Landshut durchquert. Teil der vorliegenden Änderungsplanung sind im Vergleich zur rechtskräftigen Planung unverändert die Standsicherheit der Maststandorte, die Freihaltung eines 9,00 m Radius um die Mastmittelpunkte, eine ausreichend dimensionierte Zufahrt zu den Masten für 3-achsige LKW, die sich aus den Leitungstrassen ergebenden Abstimmungserfordernisse bzw. technischen Anforderungen für eine Bebauung im Nahbereich sowie die Freihaltung der Schutzstreifen von Bepflanzung, deren Wuchshöhe 3,50 m überschreitet.

Die vorliegende Änderungsplanung beinhaltet unter Ziff. 4 bzw. Ziff. 22.3 die Festsetzung, dass innerhalb des 10m breiten Grünstreifens (Grundstückseingrünung der Gemeinbedarfsfläche am Ortsrand) ausnahmsweise Anlagen für schulische und sportliche Zwecke zugelassen werden können. Aus der parallel laufenden Objektplanung ergibt sich, dass derartige Anlagen teilweise innerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Bahnstromleitung zu liegen kommen. Eine Überprüfung von Erdungsanlagen der Masten, wie von der DB-Energie für diesen Fall in Aussicht gestellt, scheint daher erforderlich.

Die Stellungnahme der DB-Energie wurde an die mit der Realisierung des Realschulstandortes zuständigen Stellen weitergeleitet. Vor Nutzungsaufnahme von geplanten Erholungs- /Sport- /Spielflächen im Umfeld von Masten der 110kV-Bahnstromleitung ist in Abstimmung mit der DB-Energie eine Prüfung bzw. Anpassung der Erdungsanlagen herbeizuführen. Der Nachweis ist im nachgeordneten Verfahren zu erbringen. Die Verschiebung ins nachgeordnete Genehmigungsverfahren ist zulässig, da für das Bauvorhaben Neubau einer Realschule keine Genehmigungsfreistellung in Betracht kommt.

2.11 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 21.10.2019

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Benachrichtigung vom 23.10.2019

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung des o.g. Bebauungsplanes 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 [REDACTED]@[REDACTED].[REDACTED] oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 28.10.2019

Mit Schreiben vom 17.09.19 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise:

Zu Punkt 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im 4. Absatz, 2. Satz fehlt der Zusammenhang: „... für schulische und sportliche... zugelassen...“.

Zu Punkt 6. Überschwemmungsgebiet

Ein geänderter Textvorschlag dazu wurde bereits an das Stadtplanungsamt, [REDACTED] [REDACTED] gesendet.

Ansonsten besteht mit den Änderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung. Im Ergebnis wurden Ergänzungen und Ausführungen entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen Teil der Planung.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 12.11.2019

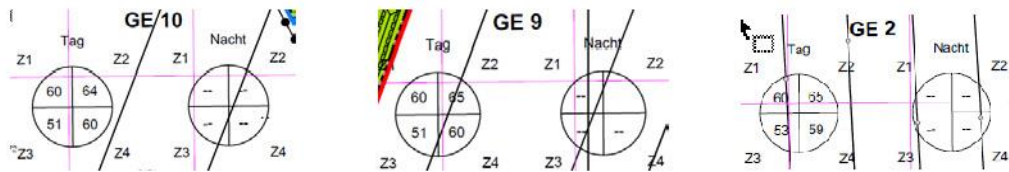
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 wurde durch das Ingenieurbüro „Hooek-Farny-Ingenieure“ ein Gutachten (LA-1302-03 vom 05.09.2019) zur schalltechnischen Situation erarbeitet. Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse, nehmen wir aus Sicht des Immissionsschutzes zu oben genanntem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Erforderliche Lärm-Emissionskontingente für die Flächen „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Parkplatz Schule (inclusive BHKW)“

Die aktuell mit der Kennzeichnung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Parkplatz Schule (inclusive BHKW)“ festgelegten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-105/1 als GE ausgewiesen. Dementsprechend sind für die Beurteilung zulässiger Lärmemissionen erforderliche, richtungsbezogene Emissionskontingente ( $L_{EK}$  dB (A)/qm) festgesetzt:



Im neuen Deckblatt Nr. 3 wurden die Flächen „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Parkplatz Schule (inclusive BHKW)“ ohne die Zuweisung von Lärm-Emissionskontingenten festgelegt. Auch wenn davon auszugehen ist, dass Lärm von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ grundsätzlich als sozialadäquat betrachtet werden kann, gilt dies nicht für Lärm, der durch technische Einrichtungen und Parkplätze der Schule verursacht wird. Daher ist es aus fachtechnischer Sicht unbedingt erforderlich, dass den Flächen „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Parkplatz Schule (inclusive BHKW)“ eigene Emissionskontingente zugeteilt werden. Hierfür ist es sinnvoll und ausreichend, die im rechtskräftigen BBP 10-105/1 bereits festgelegten Emissionskontingente zu übernehmen. Für die Fläche „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist es ausreichend, die für die Fläche GE 10 bestehenden Festsetzungen anzuwenden. Für die Fläche „Parkplatz Schule (inclusive BHKW)“ sollten die Emissionskontingente von GE 2 des aktuell rechtskräftigen BBP 10-105/1 festgelegt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente führt zu keiner Überschreitung zulässiger, in o. g. schalltechnischen Gutachten beurteilten Lärmimmissionen und sichert jedoch den geplanten Schulstandort grundsätzlich und ausreichend ab.

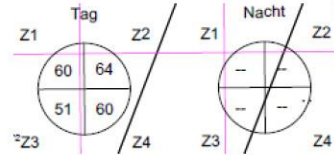
Die Tabelle in Abschnitt C „Festsetzungen durch Text“, Ziffer 4 sollte daher wie folgt ergänzt werden (**Ergänzung = blau**):

| Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je $m^3$ ]  |                       |         |        |        |        |
|--|-----------------------|---------|--------|--------|--------|
| Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)   | Abstrahlrichtung/Zone |         |        |        |        |
| Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$   | Zone 1*               | Zone 2* | Zone 3 | Zone 4 | Zone 5 |
| GE 1: $S_{EK} \sim 11.635 \text{ m}^2$   | 62                    | 66      | 54     | 58     | 66     |
| GE 2: $S_{EK} \sim 19.950 \text{ m}^2$   | 60                    | 65      | 53     | 59     | 65     |
| Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: $S_{EK} \sim \dots \text{ m}^2$ | 60                    | 64      | 51     | 60     | --     |
| Parkplatz Schule: $S_{EK} \sim \dots \text{ m}^2$  | 60                    | 65      | 53     | 59     | --     |
| Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)   | Abstrahlrichtung/Zone |         |        |        |        |
| Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$   | Zone 1*               | Zone 2* | Zone 3 | Zone 4 | Zone 5 |
| GE 1: $S_{EK} \sim 11.635 \text{ m}^2$   | --                    | --      | --     | --     | --     |
| GE 2: $S_{EK} \sim 19.950 \text{ m}^2$   | --                    | --      | --     | --     | --     |
| Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: $S_{EK} \sim \dots \text{ m}^2$ | --                    | --      | --     | --     | --     |
| Parkplatz Schule: $S_{EK} \sim \dots \text{ m}^2$  | --                    | --      | --     | --     | --     |

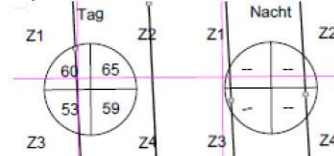
Die Größe der beiden ergänzten Flächen ist uns nicht bekannt und daher vom Amt für Stadtplanung entsprechend zu ergänzen.

Die Planzeichen sind ebenfalls entsprechend anzupassen:

## Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



## Parkplatz Schule und BHKW



## 2. Relevanzgrenze nach DIN 45691

In Abschnitt C „Festsetzungen durch Text“, Ziffer 4, Absatz 4 wird vorgeschlagen, die sogenannte Relevanzgrenze nach DIN 45691 für den Bebauungsplan verbindlich festzulegen:

*„Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende Zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  ... Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.“*

Eine pauschale Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691 würde die, der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 zugrunde gelegten, lärmtechnischen Vorgaben (Lärm-Vorbelastung) aushebeln und ist aus fachtechnischer Sicht daher nicht vertretbar. Die Prüfung der Relevanzgrenze im begründeten Einzelfall ist im nachgeordneten Verfahren möglich.

Ziffer 4, Absatz 4 der „Festsetzung durch Text“

*„Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende Zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  ... Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.“*

sollte daher gestrichen und Ziffer 4, Absatz 2 der „Festsetzung durch Text“ wie folgt ergänzt werden:

*„Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Anwendung der sogenannten Relevanzgrenze bedarf der behördlichen Einzelfallprüfung. Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4,5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.“*

werden.

## 3. Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm

Im Rahmen des übersandten schalltechnischen Gutachtens wurden die Verkehrslärmbeurteilungspegel ermittelt und beurteilt. Die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswert der DIN 18005  $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$   $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$  werden im GE 1 und 2 teilweise deutlich überschritten (Im Baufeld „G 3“ um bis zu 8 dB(A) tagsüber und 10 dB(A) nachts; im Baufeld „G 1“ um bis zu 6 dB(A) tagsüber und 7 dB(A) nachts).

In der Rechtsprechung wird i. d. R. davon ausgegangen, dass als Schwellenwerte für Gesundheitsgefährdung Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen sind. Die Beurteilungswerte für Gesundheitsgefährdung sind im GE 1 und 2 demnach teilweise deutlich überschritten.

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen besteht bei Überschreitung der Schwellenwerte für Gesundheitsgefährdung nur noch ein geringer Abwägungsspielraum. In solchen Fällen bedarf die Begründung einer besonderen Sorgfalt. Dem besonderen Abwägungserfordernis und dem gesteigerten Begründungszwang wird durch Ziffer 2 der „Hinweise durch Text“ und die Ausführungen in Ziffer 8.1 der „Begründung für Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1“ aus fachtechnischer Sicht nicht ausreichend Genüge getan. Anforderungen zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren sind nach unserer Einschätzung unbedingt in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Wir empfehlen daher dringend, den Sachverhalt entsprechend zu überprüfen und die „Festsetzungen durch Text“, die „Hinweise durch Text“ sowie die „Begründung für Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1“ zu überarbeiten.

#### 4. Vorlage von Unterlagen

Unter Punkt D „Hinweise durch Text“, Ziffer 1, Absatz 1, Satz 1 ist aufgeführt, dass das Objektgutachten beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut vorzulegen ist.

Da Unterlagen wie schalltechnische Nachweise, etc. im Baugenehmigungsverfahren immer als Teil der Bauantragsunterlagen anzusehen sind, sind diese nicht dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt vorzulegen sondern grundsätzlich beim Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut als Teil der Bauantragsunterlagen einzureichen. Eine Beteiligung des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt erfolgt gegebenenfalls durch das Amt für Bauaufsicht.

Die Formulierung ist entsprechend zu ändern:

*„In den Genehmigungsverfahren ist durch ein Objektgutachten der Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen und dem Amt für Bauaufsicht und der Stadt Landshut vorzulegen. ...“*

Entsprechendes gilt für Punkt D „Hinweise durch Text“, Ziffer 1, Absatz 2. Der Verzicht auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ist beim Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut schriftlich zu beantragen und entsprechend zu begründen. Eine Beteiligung des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut erfolgt gegebenenfalls durch das Amt für Bauaufsicht.

Die Formulierung ist wie folgt, entsprechend zu ändern:

*„Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen), kann beim Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut der Verzicht auf Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens beantragt werden. Dieser Antrag hat schriftlich zu erfolgen und ist schalltechnisch ausführlich zu begründen.“*

In Analogie ist die Formulierung in der „Begründung für Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1“, Ziffer 8.1, Absatz 7, Satz 2 wie folgt zu ändern:

*„... Dieses schalltechnische Gutachten muss dem Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut vorgelegt werden.“*

#### 5. Festsetzung durch Text, Ziffer 5, Nr. 22.1.1

Die in ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für schulische Zwecke in Bauzone 3 sollte genauer definiert werden: „wenn der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erbracht wird“.

Den weiteren Ausführungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz kann aus fachtechnischer Sicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis wird der Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen für die auf Gemeinbedarfsflächen geplanten Nutzungen im nachgeordneten Verfahren erbracht.

Zu 2. Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung. Im Ergebnis wurden die textlichen Festsetzungen unter Buchst. C Ziff. 4 entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen angepasst.

Zu 3. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ - rechtskräftig seit 20.04.2015 - durch Deckblatt Nr. 3 wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Änderungsbereich durch den Verkehrslärm auf der Theodor-Heuss-Straße (St 2045) und der Fuggerstraße sowie weiterer relevanter öffentlicher Straßen hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen durchgeführt, die aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut abgeleitet wurden und bereits auf das Prognosejahr 2035 abstellen. Dabei wurden zum einen eine vollständige Bebauung des gesamten Gewerbegebiets und der Betrieb der geplanten Schule berücksichtigt. Bei den Nutzungen auf dem ehemaligen Hitachi-Gelände wurde davon ausgegangen, dass deren Betrieb im Prognosejahr mit 4.200 Kfz/d genau so viel Verkehr erzeugen wird, wie bei der letzten Verkehrszählung von 2006 festgestellt worden ist.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich den vorgesehenen Nutzungsarten zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens auf farbigen Lärmbelastungskarten dargestellt und führen zu folgenden Ergebnissen:

Auf der Gemeinbedarfsfläche, auf der die geplante Realschule entstehen soll, wird der tagsüber anzustrebende Orientierungswert  $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$  innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nahezu flächendeckend eingehalten. Lediglich entlang der westlichen Baugrenze treten Überschreitungen um 2 - 4 dB(A) auf, die sich bis zu einer Tiefe von ca. 6 - 10 m in die Baufläche hinein erstrecken. Einzig in der Südwestecke reichen die Überschreitungen bis etwa 25 m weit in das Plangebiet hinein, nachdem diese Teilfläche im Nahbereich der Einmündung der Ludwig-Erhard-Straße in die Fuggerstraße und damit im Geräuscheinwirkungsbereich dieser Straße liegt. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert  $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV, den der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ansieht, wird jedoch flächendeckend eingehalten.

Um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen, wurde die aufgrund der im Rahmen der Begutachtung der gewerblich bedingten Geräuscheinwirkungen konstatierten Orientierungswertüberschreitung entlang der südlichen Baugrenze definierte Bauzone BZ 3 um denjenigen Teilbereich entlang der westlichen Baugrenze und in der Südwestecke - in Übereinstimmung mit der parallel laufenden Objektplanung - erweitert, der von einer Orientierungswertüberschreitung durch Verkehrslärm betroffen ist. Aus der parallel laufenden Objektplanung ergibt sich, dass in Bauzone 3 keine Nutzungen für schulische Zwecke vorgesehen sind, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Unterrichts- oder Büroräume) beinhalten. Nachdem die Schule nur tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr betrieben wird, war eine Beurteilung der Geräuschsituation in der Nachtzeit nicht erforderlich.

Wesentlich ungünstiger stellt sich die Verkehrslärsituation in den beiden Gewerbegebietsteilflächen GE1 und GE2 im Geltungsbereich dar: Die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$  werden im Baufeld "G3" teilweise deutlich um bis zu 8 dB(A) während der Tagzeit und um bis zu 10 dB(A) in der Nachtzeit überschritten. Ebenso treten in den Baufeldern "G1" entlang der Theodor-Heuss-Straße und der Fuggerstraße noch Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts auf, wonach die Orientierungswerte auch hier abschnittsweise deutlich verletzt werden. In der übrigen überbaubaren Grundstücksfläche beider Gewerbegebietsparzellen werden die städtebaulichen Schallschutzziele hingegen problemlos erfüllt.

Die vorliegende Planung baut auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Vorgesehen ist weiterhin die Ausweisung von Gewerbeflächen, auf denen ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden können. Dabei wird die Lage der Baufenster aus der rechtskräftigen Bebauungsplanung übernommen. Die Ecksituation an der Fuggerstraße und Theodor-Heuss-Straße (Gewerbegebiet G3) ist dabei im Zusammenstand mit der an der Fuggerstraße zukünftig gegenüberliegenden Bebauung durch Erhöhung städtebaulich zur Akzentuierung der Kreuzungssituation vorgesehen und soll in Verbindung mit Festsetzungen zu Baulinien, zwingender Geschossigkeiten und Wandhöhen ein harmonisches Stadtbild mit einer prägnanten straßenräumlichen Wirkung ergeben. Durch Festsetzung von Baulinien, Geschossigkeiten und zwingenden Wandhöhen auf den anschließenden Flächen (Gewerbegebiet G2) bietet die vorliegende Planung insgesamt die Möglichkeit zur Ausbildung von Innenhöfen, in denen geschützte Bereiche zugänglich werden. Rückwärtig entsteht somit eine Verbesserung des Immissionsschutzes gegenüber vielfrequentierten Verkehrsstrassen. Die vorgenannten Überschreitungen betreffen außerdem lediglich kleinräumige Teilbereiche innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches bzw. straßenbegleitend innerhalb der vorgesehenen Baufenster. Die Ermittlung der Überschreitungen basiert weiterhin auf Verkehrszahlen, die ein Maximum an Nutzung im vorliegenden Gewerbegebiet berücksichtigt, das in dieser Form angesichts der parallel laufenden Objektplanungen voraussichtlich nicht erreicht werden wird. Zudem ist mit Realisierung der Realschule und Beampelung der Kreuzungssituation an der Fuggerstraße und Theodor-Heuss-Straße mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Theodor-Heuss-Straße zu rechnen, die sich ebenfalls positiv auswirken wird. Auf Basis der bisherigen Festsetzungen wurden zudem bereits Genehmigungen westlich der Fuggerstraße erteilt, sodass die Verschärfung der Festsetzungen im vorliegenden Änderungsbereich demgegenüber eine Schlechterstellung der Eigentümer bedeuten würden, die vermieden werden soll. In der Summe wird auf Grund von Verkehrslärm von einer Ergänzung der Festsetzungen aus der rechtskräftigen Bebauungsplanung abgesehen.

Konform zur Festsetzungsmethodik im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 werden daher im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen im Gewerbegebiet keine Festsetzungen bzw. Maßnahmen in das Deckblatt Nr. 3 aufgenommen. Stattdessen werden die Bauwerber zum einen auf die festgestellten Orientierungswertüberschreitungen und zum anderen auf die Tatsache hingewiesen, dass Art und Umfang gegebenenfalls notwendiger Maßnahmen in den Genehmigungsverfahren dimensioniert und festgelegt werden müssen. Idealerweise sollte bei der Objektplanung auf eine lärmabgewandte Grundrissorientierung geachtet werden. Dies bedeutet, dass Außenwandöffnungen von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Schlafzimmer, Büroräume) in den von der Theodor-Heuss-Straße abgewandten Gebäudefassaden zu liegen kommen sollten, weil hier aufgrund der Baukörpereigenabschirmung ausreichend ruhige Pegel vorherrschen. Weiterhin wird der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109, mit welchem die erforderlichen Schalldämm-Maße für alle Außenbauteile (insbesondere die Fenster) ermittelt werden, als Hinweis in das Deckblatt Nr. 3 aufgenommen.

Zu 4. Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung. Im Ergebnis wurden die textlichen Hinweise unter Buchst. D Ziff. 1 und Ausführungen in der Begründung unter Ziff.

8.1 Abs. 7 zur korrekten Benennung der für die Vorlage von Unterlagen zuständigen Stelle entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen angepasst.

Zu 5. Hinsichtlich der von der Fachstelle angeregten Ergänzung der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für schulische Zwecke in Bauzone 3 bei Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit wurde abgesehen, da diese ohnehin unter dem gesetzlichen Vorbehalt der Rücksichtnahme steht (vgl. § 15 BauNVO). Demnach sind ausnahmsweise zulässige Anlagen für schulische Zwecke in Bauzone 3 nur zulässig, wenn sie keinen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, die für sie unzumutbar sind. Der Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen für die auf Gemeinbedarfsflächen geplanten Nutzungen, ist im nachgeordneten Verfahren zu erbringen. Aus der parallel laufenden Objektplanung ergibt sich, dass in Bauzone 3 keine Nutzungen für schulische Zwecke vorgesehen sind, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Unterrichts- oder Büroräume) beinhalten.



## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

### **III. Satzungsbeschluss**

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1" vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 - rechtsverbindlich seit 20.04.2015 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 09.11.2018 i.d.F. vom 23.08.2019, redaktionell geändert am 14.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 14.02.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau für die im Jahr 2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne nicht.

#### Beschluss:

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Umweltbericht

Anlage 4 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)