

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-72 "Schallermoos II" durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

- 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**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>10</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>13.07.2020</b>	Stadt Landshut, den	29.06.2020
Sitzungsnummer:	3	Ersteller:	Suttor, Florian

**Vormerkung:**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie 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 in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschl. 14.02.2020 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-72 „Schallermoos II“ rechtsverbindlich seit 21.01.1974 - durch Deckblatt Nr. 3 vom 29.11.2019 i.d.F. vom 13.07.2020:

**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 14.02.2020, insgesamt 34 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut mit Schreiben vom 13.01.2020
- 1.2 Stadt Landshut - FB Zivil- und Katastrophenschutz - mit Benachrichtigung vom 14.01.2020
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 27.01.2020
- 1.4 Stadt Landshut SG Geoinformation und Vermessung mit Benachrichtigung vom 28.01.2020
- 1.5 Baureferat – Tiefbauamt - mit Benachrichtigung vom 30.01.2020

1.6 Stadtjugendring Landshut  
mit Benachrichtigung vom 06.02.2020

1.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
mit E-mail vom 11.02.2020

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt –  
mit Schreiben vom 08.01.2020

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayerischer Bauernverband, Abensberg  
mit E-Mail vom 08.01.2020

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes bestehen keine Bedenken gegen die aktuelle Planung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 15.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz  
mit E-Mail vom 17.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06-71 „Schallermoos II“ ist für das Plangebiet (südlich der Straße „Am Schallermoos“) nur eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dies

entspricht auch der tatsächlich vorhandenen Situation, sodass in diesem Bereich nur reine Erdgeschossbebauungen vorhanden sind.

Nun ist in diesem Bereich eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoss geplant.

Die vorhandene Topographie der Umgebung, insbesondere der Bundesstraße B 299, ist durch starke Steigungen und Senkungen geprägt. Entlang der stark befahrenen Bundesstraße B 299 ist eine Lärmschutzwand errichtet.

Ob die Dimensionierung der Lärmschutzwand nach der Aufstockung noch einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm bietet, kann ohne einen Schallschutznachweis nicht gesagt werden. Insbesondere aufgrund der o.g. örtlichen Gegebenheiten und der Tatsache, dass neue höherliegende Immissionsorte (Erweiterung um ein Vollgeschoss) geschaffen werden.

Im entsprechenden schalltechnischen Gutachten sind die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Planvorhaben zu ermitteln und zu beurteilen. Gegebenenfalls erforderliche Abhilfemaßnahmen sind zu erarbeiten. Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG zugelassenen Messstelle zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und die erforderlichen Abhilfemaßnahmen wurden in die Planung eingearbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sowie der um 4 dB(A) erhöhte Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A) Tag/Nacht) ohne Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung abschnittsweise überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall am westlichsten Baufeld bei bis zu 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht. Maßgeblich betroffen ist der Nachtzeitraum im westlichen Geltungsbereich des B-Plans.

Mit Berücksichtigung der Gebäude im Bestand (Gebäudehöhe Erdgeschoss + 1. Obergeschoss, Wandhöhe 6 m) entstehen lärmabgeschirmte Fassaden und somit auch ruhige Außenbereiche. So werden tagsüber und nachts an jedem Baufenster lärmabgewandten Fassade erreicht an denen der ORWDIN18005 bzw. der IGW16.BImSchV eingehalten werden kann. Der IGW16.BImSchV kann Tag und Nacht durchgehend an allen Fassaden und Gebäuden eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sowie abschnittsweise Geschwindigkeitsbeschränkungen auf der B299 sind bereits vorhanden und wurden in der Berechnung berücksichtigt, eine Erhöhung steht nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Auf Grund dessen wird für An-/ Um- und Neubauten von Gebäuden die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und eine sogenannte architektonischen Selbsthilfe für den maßgeblichen Nachtzeitraum festgesetzt.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

#### 2.5 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 24.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.3. ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 11.02.2020

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

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

Es liegen keine Einwände vor.

**Abwasser**

Das Bebauungsplangebiet ist nur schmutzwassertechnisch erschlossen, seitens der Stadtwerke Landshut wird nur das anfallende Schmutzwasser übernommen und beseitigt. Sämtliches auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist (nach wie vor) eigenverantwortlich vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen zu beseitigen/ es besteht hierfür kein Einleitungsrecht ins Kanalnetz.

Den Ausführungen in der Begründung Ziff .6.1 Baugrund / Versickerung, letzter Satz, kann nicht zugestimmt werden.

Bei eventuell geplanten Erweiterungen/Vergrößerungen der versiegelten Flächen (2.B. Dachflächen) muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken immer noch genügend Flächen zur Versickerung der dann mehr anfallenden Niederschlagswasser bereit stehen. Die Textpassage ist entsprechend anzupassen / zu korrigieren.

„...Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.

Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

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.“

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Begründung wurde im Punkt 6.1 entsprechend geändert.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH  
mit E-Mail vom 11.02.2020

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:

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern mit Benachrichtigung vom 12.02.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Stadt Landshut plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-72 „Schallermoos II“ mit Deckblatt Nr. 3. Durch die Deckblattänderung soll die Schaffung von Baurecht für ein zweites Vollgeschoss sowie eine Anpassung der Festsetzungen zu den Dachformen erfolgen.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-72 „Schallermoos II“ mit Deckblatt Nr. 3 nicht entgegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 12.02.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Benachrichtigung vom 12.02.2020

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 Deckblatt zu.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz mit Benachrichtigung vom 14.02.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt besteht Einverständnis.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-mail vom 18.02.2020

---

Mit Schreiben vom 20.12.19 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung: Zu beiden Themen sind kaum Aussagen getroffen worden.

Wir bitten um Konkretisierung, dass eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Alle im Plangebiet befindlichen bebauten Flurstücke sind an das Schmutzwasserkanalnetz der Stadtwerke Landshut angeschlossen. Das unbebaute Flurstück 1090/3 im Osten wird ebenfalls an das Kanalnetz der Stadtwerke Landshut angeschlossen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

### **III. Billigungsbeschluss**

Das Deckblatt Nr. 3 vom 29.11.2019 i.d.F. vom 13.07.2020 zum Bebauungsplan Nr. 06-72 „Schallermoos II“ rechtsverbindlich seit 21.01.1974 - wird in der Fassung gebilligt, die es 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.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 13.07.2020 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 Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 06-72 "Schallermoos II" ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)