

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 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
- III. Satzungsbeschluss**

| | | | |
|---------------------|-------------------|------------------------|---|
| Gremium: | Bausenat | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |
| Tagesordnungspunkt: | 14 | Zuständigkeit: | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum: | 16.10.2020 | Stadt Landshut, den | 30.09.2020 |
| Sitzungsnummer: | 7 | Ersteller: | Suttor, Florian |

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2020 bis einschl. 11.09.2020 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-72 „Schallermoos II“ vom rechtsverbindlich seit 21.01.1974 – durch Deckblatt Nr. 3 vom 13.07.2020:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 11.09.2020, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 30.07.2020
 - 1.2 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit E-Mail vom 04.08.2020
 - 1.3 Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, FB Umweltschutz
mit E-Mail vom 05.08.2020
 - 1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
mit Schreiben vom 05.08.2020
 - 1.5 Stadt Landshut, SG Geoinformation und Vermessung
mit E-Mail vom 01.09.2020

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt mit E-Mail vom 10.07.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

In unserer Stellungnahme vom Januar 2019 wurde ein schalltechnisches Gutachten gefordert. Dieses sollte die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Planvorhaben untersuchen und erforderliche Abhilfemaßnahmen erarbeiten. Das Gutachten war von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG zugelassenen Messstelle zu erstellen und uns zur Prüfung vorzulegen.

Vom Gutachter wurde hinsichtlich der Abschirmung von Verkehrslärm neben der bestehenden Lärmschutzwand eine Verlängerung um 140 Metern in Richtung Osten in einer Höhe von 4 Metern angenommen. Unter der Bedingung, dass diese bauliche Lärmschutzmaßnahme fachgerecht umgesetzt wird, sind die Ergebnisse des schalltechnischen Berichts von CHC vom Juni 2020 (Vorabzug) plausibel.

Es wurde gutachterlich festgestellt, dass

die Orientierungsrichtwerte der für die Planung einschlägigen DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf Höhe der zusätzlichen Geschossebene im ganzen Baufeld überschritten werden.

die Immissionsgrenzwerte der für die Planung einschlägigen 16. BImSchV von 59 dB(A) tags auf Höhe der zusätzlichen Geschossebene im Baufeld bis in eine Tiefe von 60 Metern ab der westlichen Grenze überschritten werden.

die Immissionsgrenzwerte der für die Planung einschlägigen 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts auf Höhe der zusätzlichen Geschossebene im Baufeld bis in eine Tiefe von 30 Metern ab der westlichen Grenze überschritten werden.

Die Isophonenkarte in Anlage 3.3 zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der für die Planung einschlägigen 16. BImSchV von 59 dB(A) tags auf Höhe der Freibereiche im gesamten Baufeld bei den angenommenen Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand um 140 Meter verlängert) unterschritten werden.

Es ist der gutachterlichen Ausführung anzumerken, dass

gesunder Schlaf bei Werten ab 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenster nicht mehr möglich ist. Daher benötigen Schlafräume im Lärmpegelbereich ab 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

die vorgeschlagenen Abhilfemaßnahmen zielführend sind und noch gestalterische Flexibilität bieten. Die Vorschläge für Festsetzungen sind umfangreich. Sie können mit einer Ausnahme so übernommen werden:

Die „rot“ Darstellung in den beiden Plänen zu den Festsetzungsvorschlägen „2. Grundrissorientierung ...“ kann zu Missverständnissen führen. Kurzfristig wäre das insbesondere im westlichen Baufeld der Fall, da dieses bisher noch unbebaut ist und eine Nutzung der Baugrenzen naheliegend ist. Die Rotfärbung sollte daher jeweils bis zu den südöstlichen Grenzen der Baufelder gezogen werden. Dann wäre der so überarbeitete Plan den Festsetzungen beizufügen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anmerkung zum Gutachten wurde in die Begründung aufgenommen. Die beiden Pläne zu den Festsetzungsvorschlägen „2. Grundrissorientierung ...“ wurden entsprechend der Fachstelle angepasst.

2.2 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr mit E-Mail vom 28.07.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Sitzungsniederschrift vom 13.07.2020 unter Punkt 2.5 berücksichtigt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 29.07.2020

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut mit E-Mail vom 05.08.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-72 „Schallermoos II“ mit Deckblatt Nr. 3, um Baurecht für ein zweites Vollgeschoss zu schaffen und die Festsetzungen zu den Dachformen anzupassen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen ein Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z.B. als PDF, TIFF, JPEG oder Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse Bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z.B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerischer Bauernverband, Landshut
mit E-Mail vom 13.08.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes bestehen keine Bedenken gegen den aktuellen Stand Planung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf
mit E-Mail vom 13.08.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut
mit E-Mail vom 24.08.2020

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke/Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern (z. B. Telekom) - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Ein entsprechender Hinweis wäre evtl. hilfreich:

"Um das Gebiet mit Breitbandtechnik versorgen zu können, sind bereits bei der Erschließung entsprechende Leerrohre (speedpipes) vorzusehen."

Seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen **keine weiteren Anregungen**.

Ich möchte Sie bitten, uns nach Abschluss des Verfahrens einen rechtskräftigen Bebauungsplan - sehr gerne auch digital - zukommen zu lassen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in der Brgründung unter 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen aufgenommen.

2.8 Bund Naturschutz, Landshut
mit E-Mail vom 07.09.2020

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 der Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 3 zu.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 08.09.2020

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 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 07.09.2020

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

Netzbetrieb Strom / Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor

Netzbetrieb Gas & Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der vorhandenen Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas (Am Schallermoos 5, 6, 7 und 8) und Wasser (Am Schallermoos 5, 6, 7, 8 und 9) zu stellen.

Wir bitten um Einholung einer Spartenauskunft unter spartenauskunft@stadtwerkelandshut.de.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde auf dem Plan unter 3. Leitungsanlagen aufgenommen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 06-72 „Schallermoos II“ vom rechtsverbindlich seit 21.01.1974 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 13.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 16.10.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 1608 m² auf insgesamt 15.189 m² für die im Jahr 2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – schalltechnischer Bericht