

Beschl.-Nr. 3

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 18.12.2020

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-35 "Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg" 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 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag
- IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
2. Lesung

Referent: i. A. Architektin Sonja Geiner

Von den 11 Mitgliedern waren 11 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig  
mit 11 gegen 0 Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschl. 14.02.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“ vom 13.07.2018 i.d.F. vom 04.12.2019:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.02.2020, 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 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 ADBV Landshut  
mit Schreiben vom 10.01.2020
- 1.2 Stadt Landshut - FB Zivil- und Katastrophenschutz -  
mit Benachrichtigung vom 17.01.2020
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 28.01.2020
- 1.4 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 06.02.2020
- 1.5 SG Geoinformation und Vermessung  
mit Benachrichtigung vom 06.02.2020

Beschluss: 11 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Untere Naturschutzbehörde – Fachkraft für Naturschutz-  
mit Schreiben vom 03.11.2019

Gegen den Bebauungsplan bestehen Bedenken.

Die verlagerten öffentlichen Grünflächen sind nicht gleichwertig gegenüber der bestehenden Planung, insbesondere wird der überwiegende Teil der bestehenden Gehölze beseitigt. Darunter sind einige sehr erhaltenswerte und ökologisch wertvolle Bäume, z.B. ein Tulpenbaum im Bereich der bisherigen Gewerbeflächen und eine weitausladende alte Weide im Bereich der bisherigen Grünfläche. Der Bebauungsplan sollte soweit geändert werden, dass der Tulpenbaum und die Weide, zumindest als Kopfweide als Teil der jeweiligen öffentlichen Grünfläche erhalten werden kann. Nachdem erheblich in den vorhandenen Gehölzbestand und die Grünfläche eingegriffen wird ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), insbesondere hinsichtlich der Vögel und Fledermäuse erforderlich.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Dabei sind, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, insbesondere folgende artenschutzrelevante Arten Fledermäuse, Brutvögel und Käfer (Eremit) zu untersuchen. Ergebnisse hierzu sind bis etwa Ende Juni 2020 zu erwarten, diese werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Möglichkeit einer Erhaltung des Tulpenbaums wurde überprüft. Aufgrund der voraussichtlichen künftigen Höhenabwicklung und des Stellplatzbedarfs kann er nicht erhalten werden.

Die Weide stellt aufgrund ihres äußerst ausladenden Wuchshabitus, ihres Alters und ihres Zustands einen Gefahrenpunkt dar. Eine Sanierung ist wohl nicht möglich, ebenso ein Zurücksetzen als Kopfweide. Aufgrund der Ergebnisse der saP können Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tagfalter und geschützte Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Gefährdungen geschützter Tierarten und der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden folgenden Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt:

- Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt (Anfang Oktober bis Ende Februar). Davon abweichend werden Höhlenbäume unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung im Oktober gefällt.

- Um den Stieglitz zu fördern werden im Zuge der Bauplanung einige Bereiche mit Ruderal- und Bracheflächen eingeplant. Spät gemähte Wiesen mit Distelpflanzen und der Wilden Karde sind für den Stieglitz geeignete Nahrungshabitate.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird folgende vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF- Maßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG getroffen:

- Anbringen von 3 Nisthilfen für Stare und 6 Spaltenkästen für Fledermäuse im nahen Umfeld (evtl. in dem westlich angrenzenden Gehölz)

Diese Maßnahmen werden in den Hinweisen durch Text (Nr. D 10) und in der Begründung formuliert.

## 2.2 Stadt Landshut - Amt für Finanzen - SG Anliegerleistung und Straßenrecht - mit E-Mail vom 02.01.2020

Zum Bebauungsplanentwurf wird unter Berücksichtigung des Beschlusses des Bausenats vom 19.12.2019 zur Behandlung der Stellungnahme des Sachgebiets Anliegerleistungen und Straßenrecht mit E-Mail vom 16.10.2019 wie folgt Stellung genommen:

Die jetzige Konkretisierung der Planung sieht vor, dass die innere Erschließung des Baugebietes über einen Eigentümerweg und mehrere Privatwege erfolgen soll. Lediglich zwischen der Stichstraße an der Watzmannstraße und dem Eigentümerweg ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, der weder erschließungssichernde noch erschließungserleichternde Funktion haben soll.

Die Herstellung des Eigentümerweges und der Privatwege hat keine Erschließungsbeitragspflichten zur Folge. Der von der Stichstraße an der Watzmannstraße abzweigende öffentliche Fuß- und Radweg wäre funktionslos, wenn er tatsächlich weder erschließungssichernde noch erschließungserleichternde Funktion hätte. Es wird angenommen, dass der besagte Weg erschließungserleichternde Funktion hat und seine Herstellung infolge dessen ebenfalls keine Erschließungsbeitragspflichten nach sich ziehen wird.

Bei der vorgesehenen Art der Erschließung sollte bedacht werden, dass die künftige Unterhaltung des Eigentümerweges (und der Privatwege) ausschließlich bei den Eigentümern liegen wird, was in vergleichbaren Fällen schon des Öfteren zu Problemen geführt hat, weil sich die Betroffenen über die Notwendigkeit von Unterhaltungsmaßnahmen, die Art und Weise ihrer Ausführung und die Kostentragung nicht einigen konnten. Alternativ käme die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und der Abschluss eines Erschließungsvertrages in Betracht.

Die schriftliche Erklärung des jetzigen Eigentümers, dass er im Umfang der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen zeichnerischen Festsetzung für sich und seine Rechtsnachfolger der Widmung zum Eigentümerweg, der einem unbeschränkten öffentlichen

Verkehr zu dienen bestimmt ist, unwiderruflich zustimmt, soll dem Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die als Eigentümerweg und als privat festgesetzten Verkehrsflächen können nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, da diese mit Tiefgaragen unterbaut sind. Vor dem Satzungsbeschluss wurde dem Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht die o.g. schriftliche Erklärung vorgelegt.

### 2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 02.01.2020

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.

Hinweis:  
Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern zu Baumaßnahmen im oben genannten Bereich wurden bereits mit Schreiben vom 05.11.2018 (AZ: 6468/2018-LA) übersandt. Diese haben weiterhin Bestand.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern handelt es sich um die mögliche Kampfmittelproblematik. In dem Hinweis durch Text Nr. D.14 und im Kapitel 11 der Begründung wurde auf dieses Thema bereits ausführlich hingewiesen.

### 2.4 Bayerischer Bauernverband, Abensberg mit E-Mail vom 08.01.2020

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.  
Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In dem Hinweis durch Text (Nr. D.16) wurde bereits auf die Immissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen. Dieser Hinweis wird zusätzlich in die Begründung aufgenommen.

2.5 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: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 22.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.5. ausreichend berücksichtigt.  
Das Konzept Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen (Abbildung 6) ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der nachfolgenden Genehmigungsplanung sind die weiteren Abstimmungen mit der Brandschutzstelle vorzunehmen.

2.7 Stadt Landshut - Gst. Bodenordnung -  
mit Benachrichtigung vom 23.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Eine Bodenordnung ist aus unserer Sicht nicht notwendig, da das Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft auch durch eine privatrechtliche Einigung durch die Stadt erworben werden könnte.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Die künftigen Eigentumsverhältnisse wurden im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten bereits geregelt.

2.8 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 30.01.2020

Das Tiefbauamt nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Verkehrswesen:  
keine Äußerung

2. Straßenbau:

In den Festsetzungen oder Hinweise durch Text ist aufzunehmen, dass der Planungsbegünstigte verpflichtet ist, alle Arbeiten und Kosten zur Änderung und Anpassung sowie zur Beseitigung von Schäden im öffentlichen Straßenraum, verursacht durch die Bautätigkeiten, zu übernehmen. Der Umfang der Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum hat in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu erfolgen. Die Bedingungen und Auflagen des Tiefbauamtes für Arbeiten im öffentlichen Straßenraum sind zu beachten und einzuhalten. Die Bedingungen sind im Tiefbauamt oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

Der Planungsbegünstigte soll sich auch verpflichten, die Arbeiten zum Anschluss des Eigentümerweges an den Reiteralpeweg und die Fuß- und Radwegverbindung zum Wendehammer Watzmannstraße vorzunehmen. Die Bedingungen und Auflagen des Tiefbauamtes für Arbeiten im öffentlichen Straßenraum sind zu beachten und einzuhalten.

3. Wasserwirtschaft:  
keine Äußerung

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Straßenbau:

Die in der Stellungnahme geforderten Auflagen und Verpflichtungen sind vertragsrechtlicher Natur und können nicht als Festsetzungen gefasst werden, da sie über die Bestimmungen des § 9 BauGB hinausgehen. Die genannten Auflagen werden in den Hinweisen durch Text (Nr. D 18) aufgenommen. Sie sind auch im nachfolgenden Verfahren zu regeln.

## 2.9 IHK Niederbayern, Passau mit E-mail vom 04.02.2020

Seit der ersten Beteiligung im Jahr 2018 wurden immissionsschutztechnische Gutachten für die Bereiche Schall und Luftreinhaltung erstellt, deren Empfehlungen in die Planunterlagen übernommen wurden. Damit kann der Bestandschutz für die ansässigen Betriebe gewährleistet werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass trotz verfügbarer Gewerbeflächen im Stadtgebiet, durch das Planvorhaben Erweiterungen am bestehenden Standort deutlich eingeschränkt werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bauleitplanung sichert den Bestand der vorhandenen Gewerbebetriebe. Etwaige künftige Erweiterungsvorhaben der ansässigen Betriebe können erst im konkreten Einzelfall bewertet werden und Berücksichtigung finden. Im Rahmen des gegenständlichen Immissionsschutzgutachten und der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung kann dies noch nicht berücksichtigt werden.

2.10 Deutsche Telekom, Landshut  
mit E-mail vom 05.02.2020

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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich vorwiegend entlang der Watzmannstraße 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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- o dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- o Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- o In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregungen betreffen die nachfolgende Erschließungsplanung seitens eines privaten Grundstückseigentümers. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wurde bereits unter den Hinweisen durch Text, Nr. D.6 hingewiesen.

2.11 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf  
mit Schreiben vom 06.02.2020

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Wir möchten an dieser Stelle auf bereits ins Verfahren eingebrachte Hinweise und Anregungen mit Schreiben vom

24.10.2018 verweisen. Zwischenzeitlich erfolgte und uns übermittelte Beschlüsse bzw. Plananpassungen und -überarbeitungen wurden zur Kenntnis genommen. Unter bereits beschriebener Ausgangslage begrüßen wir generell die vorgenommenen Untersuchungen sowie die Erstellung der immissionstechnischen Gutachten zu Schallimmissionen sowie zur Luftreinhaltung, auf die in den aktuellen Planunterlagen nun verwiesen wird. Wie bereits angeführt, müssen Emissionen, die auf die neu geplante Nutzung einwirken können, bei den weiteren Planungen ausreichend berücksichtigt bzw. beurteilt werden. Ziel muss es sein, dass durch die neue Wohnbebauung 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. Um immissionsschutzfachliche Belange im Plangebiet gewährleisten zu können, muss sichergestellt sein, dass die in den angeführten immissionstechnischen Gutachten verwendeten Eingangsparameter sowie verwendete Betriebsbeschreibungen den tatsächlichen Vorbelastungen entsprechen bzw. bereits bestehende Nutzungserlaubnisse ausreichend mit berücksichtigen. Dazu regen wir auch eine Abstimmung der Untersuchungen mit betroffenen Betrieben an. Wir können der Planaufstellung zustimmen, wenn sich die Standortqualität für bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe nicht verschlechtert und keine Einschränkungen gegenüber ihren erteilten Genehmigungen zu erwarten sind. Darüber hinaus sollen Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige Gewerbe-/Handwerksbetriebe bestehen bleiben.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

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: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen der genehmigten Gewerbenutzungen wurden im Immissionsschutzgutachten erfasst und anschließend in die Festsetzungen übernommen. Damit findet keine Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Bestand statt. Etwaige künftige Erweiterungsvorhaben der ansässigen Betriebe können erst im konkreten Einzelfall bewertet werden und Berücksichtigung finden. Im Rahmen des gegenständlichen Immissionsschutzgutachten und der vorliegenden Bebauungsaufstellung kann dies noch nicht berücksichtigt werden.

## 2.12 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Benachrichtigung vom 12.02.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 02-35 „Östliche Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpweg“. Dadurch soll die Entwicklung einer brachliegenden Gewerbefläche als Wohnbaufläche ermöglicht werden.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpweg“ weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut – Wasserwirtschaftsamt-  
mit Benachrichtigung vom 12.02.2020

Unsere Anregungen aus der Stellungnahme vom 21.11.2018 wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Das uns am 03.02.2020 übersandte Baugrundgutachten erscheint plausibel.

Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-mail vom 12.02.2020

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.12.2019.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

2.15 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 12.02.2020

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom:

Es liegen keine Einwände vor

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Es bestehen keine Einwände.

Eine Erschließung des Baugebietes mit Versorgungsleitungen ist von der Watzmannstraße möglich. Bei der Gasversorgung (falls gewünscht) muss die Erschließung auf die Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Anschlussleitungen der Sparte Gas- und Wasser (Watzmannstraße 52). Die vorhandenen Anschlussleitungen müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas- und Wasser zu stellen.

Abwasser:

Aufgrund der Ergebnisse der nun vorliegenden Baugrunderkundung und nach Rücksprache und Abstimmung mit der FKS Wasserwirtschaft des FB Umweltschutz am Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut müssen für die neu zu bebauenden Grundstücke im aktuellen Umgriff des Bebauungsplanes die Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung korrigiert bzw. ergänzt werden.

In „D: Hinweise durch Text“ ist die Ziff .1 wie folgt zu ändern:

- Absatz 1 erster Satz:

„Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. ;soweit technisch und beitragsrechtlich möglich. Die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut.

Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen 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.

Bei der geplanten Bebauung muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen.“

- Absatz 1 dritter Satz:

ist komplett zu streichen! (~~Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit den Stadtwerken Landshut Abwasser eine separate, gesonderte Regelung für eine Einleitung ins Kanalnetz zu treffen.~~)“

Zur Erläuterung hier ein Auszug aus der Korrespondenz mit der FKS Wasserwirtschaft: „...die im Bodengutachten insbesondere zum Themenbereich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf jeden Fall möglich ist. Nachdem die Bodenschichten unterhalb von etwa 2,5 m unter GOK mittlere bis sehr gute Durchgangswerte aufweisen, können im Zuge der sowieso anstehenden Aushubarbeiten in den Bereichen, wo Versickerungsanlagen vorgesehen werden, die unzureichend durchlässigen Bodenschichten gegen versickerungsfähiges unbelastetes Material mit einem Kf-Wert um 10E-4 ausgetauscht werden.

Auf Grund der relativ hohen Grundwasserstände ergibt sich ein Mittlerer Höchster Grundwasserstand (MHGW) von etwa 389,50 m üNN. Bezogen auf einer Geländehöhe von etwa 392,00 m üNN ergibt sich ein Abstand zum Grundwasser (MHGW) von etwa 2,5 m. Nachdem ein Mindestabstand von MHGW zum Sickerhorizont der Versickerungsanlage von mindestens 1 m einzuhalten ist, dürften unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen oder Sickerschächte) ausscheiden. Jedoch können Versickerungsmulden gem. DWA-A 138 bedenkenlos als geeignete Versickerung angesehen werden. Um die Einstaudauer der Mulde zu begrenzen, könnte zusätzlich unterhalb der Mulde eine Rollkiesschicht (z.B.16/32)

mit einer Mächtigkeit von etwa 0,65 m und dazwischen liegenden Geotextil eingebaut werden.

Dem häufig vorgebrachten Argument, dass Versickerungsmulden den nutzbaren Gartenanteil beschränken würden, kann damit begegnet werden, dass das erforderliche Muldenvolumen auch dadurch erreicht werden kann, indem man die Mulden seichter macht und statt dessen eine größere Flächenausdehnung wählt. Die unterhalb der Mulde befindliche Rollkiesschicht entschärft eine mögliche Überstauung der Mulde insbesondere bei Starkregenereignissen wirkungsvoll. Darüber hinaus könnten bei Berücksichtigung von Gründächern mit entsprechenden retentionswirksamen Dachaufbau einer Stoßbelastung der Versickerungsanlage entgegengewirkt sowie auch der Nieder-

schlagswasserabfluss wirkungsvoll begrenzt werden. Damit würde ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen nicht erforderlich sein. Insgesamt gesehen ergibt sich aus gewässertechnischer Sicht kein Grund, die Niederschlagswässer aus dem Baugebiet über den Mischwasserkanal entsorgen zu müssen."

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

In die Hinweise durch Text (Nr. D 19) wird der Vermerk aufgenommen, dass spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas- und Wasser zu stellen ist.

Zu Abwasser:

Der Hinweis durch Text Nr. D.1 wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. Die weiteren Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

## 2.16 Stadt Landshut – Amt f. öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz - mit Benachrichtigung vom 14.02.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

### **1. Immissionsschutzrechtliche Fragen an die Grundzüge der Planung und ihrer Auswirkungen auf die Umwelt**

Der vorgelegte Bebauungsplan sieht das Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes an ein Gewerbegebiet vor. Damit einher ginge, dass die Wohngebäude im neuen Baugebiet im Einwirkungsbereich mehrerer emittierender Gewerbebetriebe errichtet würden und immissionsschutzrechtlich zu beurteilende Konflikte entstünden, zumal zwischen den Gebieten nur ein schmaler Grünstreifen vorgesehen ist.

Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Insbesondere darf die Planung nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dabei kommt vor allem dem in § 15 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Rücksichtnahmegebot eine besondere Bedeutung zu.

### **2. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange**

Die abwägungserheblichen Belange, insbesondere

- der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, und
  - des Umweltschutzes, § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b, e, i und j BauGB,
- sind vollständig und richtig zu ermitteln (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Vorliegend stehen dabei Fragen

- der *Luftreinhaltung*,
- des *Schallschutzes* und
- des *Schutzes vor elektromagnetischer Strahlung* („Mobilfunk“) inmitten.

### **3. Gutachten**

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlich zu beurteilenden Fragen wurden im Verfahren folgende Gutachten vorgelegt:

- „*Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung*“ des Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 25.10.2019 (Projekt Nr. LA-4722-02\_E01): Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchseinwirkungen (Lösemittlemission durch die Kfz-Reparaturlackiererei Hummelbrunner)

- „*Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz*“ des Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 03.02.2020 (Projekt Nr. LA-4722-01\_E02): Prognose und Beurteilung von anlagenbezogenen Geräuschen sowie von Straßenverkehrslärm (Berücksichtigung der Lärm-Bestandssituation der direkt angrenzenden Betriebe und des Verkehrslärms der Watzmannstraße).

#### **4. Stellungnahme zu den Fragen der Luftreinhaltung**

##### **a) Gutachtliche Bewertung:**

Der Beurteilung der mit Blick auf die Autolackiererei Hummelbrunner prognostizierten Geruchsstunden an den nächstgelegenen Immissionsorten wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zugrunde gelegt. Der Gutachter erwartet, dass dort die zulässige Zahl der Geruchsstunden knapp eingehalten wird. Diese Annahme ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritisch zu bewerten und weiter zu hinterfragen.

aa) **Geruchsstundenproblematik:** Bei Realisierung der Planung würde die gutachterliche Annahme bedeuten, dass es während der Betriebszeiten der besagten Lackiererei, also an 250 Tagen im Jahr, an den nächstgelegenen Immissionsorten im neu geplanten Wohngebiet durchschnittlich an 3 – 4 Stunden am Tag nach Lösemitteln riechen kann und darf. Unter Berücksichtigung der Windrichtung ist davon auszugehen, dass an etwa 100 Tagen im Jahr während der gesamten Betriebszeit der Lackierer (08:00 bis 20:00 Uhr, in den Sommermonaten schon ab 06:00 Uhr) mit Lösemittelgeruch zu rechnen ist.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu bedenken ist, dass die alleinige Ermittlung der Geruchsstundenhäufigkeit nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit von Belästigungen ausreicht. Denn Lösemittelgeruch wird wegen der Besonderheiten seiner Hedonik meist als sehr unangenehm, oftmals Kopfschmerzen verursachender Geruch wahrgenommen. Weil Gerüche Teil des instinktiven Frühwarnsystems des Menschen sind, ist bei Lösemittelgeruch mit Ängsten und Beschwerden der Anwohner zu rechnen, und zwar erfahrungsgemäß schon deutlich unter den nach der GIRL zulässigen Grenzwerten.

bb) **Vorsorge- bzw. Ungünstigkeitsprinzip:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass die im Gutachten getroffenen Annahmen zur Berechnung der zu erwartenden Geruchsimmissionen nicht den ungünstigsten Emissionszustand berücksichtigen. So ist der Lösemittelverbrauch nach hier vorgenommener Einschätzung relativ niedrig angesetzt. Zur Erstellung von belastbaren Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sind maximal zulässige/mögliche Verbräuche, inklusive realistischer Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes, zu berücksichtigen.

cc) **Ausbreitungsrechnung und Emissionsszenarien:** Die vorliegende Ausbreitungsrechnung für die Ermittlung und Beurteilung der ungünstigsten Emissionssituation ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend. Da die Berechnung auf Annahmen zu Emissionszeiten und der Verteilung auf Emissionsquellen beruht, wären aus fachtechnischer Sicht die Berechnung und der Vergleich von verschiedenen Emissionsszenarien erforderlich. Weiterhin ergibt sich auch eine Diskrepanz beim Vergleich mit den Zahlen und Angaben des schalltechnischen Gutachtens LA-4722-01 zum glei-

chen Bebauungsplan. Die Abweichungen beziehen sich auf die Betriebszeiten, die Anzahl an lackierten Fahrzeugen und die berücksichtigten Emissionsquellen (Absaugung L-S4).

dd) **Berücksichtigung der Vor- und Hintergrundbelastung:** Eine Vorbelastung – etwa durch Holzfeuerungsanlagen oder Landwirtschaft –, ein Erweiterungspotenzial der Lackiererei Hummelbrunner oder die Ansiedlung weiterer potenzieller Emittenten auf den Freiflächen des Gewerbegebietes sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die zulässige Anzahl von Geruchsstunden von an allen Emittenten gemeinsam eingehalten werden muss.

ee) **Erforderlicher Abstand zwischen Wohn- und Gewerbeflächen:** Schutzabstände sind der einfachste planerische Lösungsansatz zur Vermeidung von Unverträglichkeiten. Um ausreichende Abstände zwischen Nutzungskontrahenten zu gewährleisten, ist aufgrund einschlägiger praktischer Erfahrung eine Abstandsliste erstellt worden, die zunächst in Nordrhein-Westfalen durch den sogenannten „*Abstandserlass*“ Verbindlichkeit erlangt hat und später auch in den anderen Bundesländern zur Anwendung kam. Auch in Bayern wird dieses Regelwerk als Erkenntnisquelle angewendet (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007). In Anlage 1 dieses Abstandserlasses wird für „*Autolackierereien einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden*“, in der Abstands-kategorie VII ein Abstand von 100 m zur nächsten Wohnbebauung empfohlen. In der vorliegenden Planung beträgt der Abstand zwischen der Lackiererei und dem nächstgelegenen geplanten Wohngebäude nur ca. 33 Meter.

ff) **Abstandsflächenmäßige Anforderungen an die Ableitung lösemittelhaltiger Abgase:** Maßgeblich ist die VDI –Richtlinie 3456- Emissionsminderung Reperaturlackierung und Lackierung für PKW und Nfz (Klein- und Mittelbetriebe). Unter Kap. 6.10 wird für die Ableitung lösemittelhaltiger Abgase eine Mindesthöhe von 5 m über Firsthöhe der Wohngebäude im Umkreis von 50 m gefordert.

**Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Geruchsproblematik durch Vorlage des Gutachtens nicht geklärt werden konnte.**

b) Zur endgültigen immissionsschutzfachlichen Beurteilung besteht am Gutachten folgender Nachbesserungsbedarf:

aa) Der Gutachter hat ergänzend darzulegen, durch welche Maßnahmen der in dieser Stellungnahme vorgenommenen Bewertung der Geruchsstundenproblematik begegnet werden soll.

bb) Die vom Gutachter vorgenommenen Berechnungen sind mit (1) mit den maximalen Betriebszeiten, (2) den maximal lackierten Fahrzeugen und (3) unter Berücksichtigung der Absaugung L-S 4 so zu überarbeiten und zu ergänzen, dass damit auch der ungünstigste Emissionszustand bei nichtlinearer Verteilung der Emissionsquellen erkannt und dargestellt wird. Zusätzlich sind mögliche Szenarien zu berücksichtigen, bei denen in kürzerer Betriebszeit mehr Fahrzeuge lackiert werden.

cc) Bei der Überarbeitung der vorgenommenen Berechnungen sind Vor- und Hintergrundbelastungen entsprechend den hier erteilten immissionsschutzfachlichen Hinweisen zu berücksichtigen.

dd) Vom Gutachter ist darzulegen, wie der tatsächliche Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbenutzungen mit Blick auf vorgenannten abstandsfachlichen Standards zu bewerten ist bzw. wie der Unterschreitung des Abstands Rechnung getragen werden kann.

Planungsalternativen, bei denen die Beantwortung vorstehender Fragen möglicherweise entbehrlich wäre, können nicht Gegenstand der Stellungnahme eines TöB sein.

## **5. Stellungnahme zu Fragen des Lärmschutzes**

### **a) Gutachterliche Bewertung**

Nach dem vorliegenden Gutachten sollen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gerade noch eingehalten werden können. Auch diese Annahme ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritisch zu bewerten und weiter zu hinterfragen.

aa) **Außerachtlassung von Vorbelastungen:** Im vorliegenden Gutachten werden nur die Lärmemissionen der direkt angrenzenden Gewerbebetriebe berücksichtigt. Die im Norden und Nordwesten bestehenden, geplanten bzw. zulässigen Gewerbeflächen wurden als Vorbelastung nicht berücksichtigt. Diese Vorbelastung kann aus unserer Sicht nicht einfach außer Acht gelassen werden; sie sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Entsprechend der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Kapitel 5.2.3, können die im schalltechnischen Gutachten bisher nicht aufgeführten Gewerbeflächen vereinfacht mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts berücksichtigt werden. Der pauschale Ansatz eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> entspricht einer Mindestanforderung. Vergleichsweise wurden im schalltechnischen Gutachten der Hock-Farny-Ingenieure zum Bebauungsplan Nr. 02-33 „Südlich Rennweg – östlich Watzmannstraße“ und vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 02-2 „An der Kreuzung südlich Rennweg – östlich Watzmannstraße“ vom 06.05.2003 zur Gewerbelärmkontingentierung für dieselben überplanten Gewerbeflächen richtungsabhängig sogar flächenbezogene Schalleistungspegel bis 70 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 62 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts vorgeschlagen.

**Es ist davon auszugehen, dass bei Berücksichtigung des gesamten Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowie die Vorgaben der DIN 18005 an den ungünstigsten Immissionsorten im geplanten Wohngebiet nicht eingehalten werden.**

### **bb) Weitere kritisch zu hinterfragende Annahmen des Gutachters:**

- **Lieferverkehr beim Autohaus Sieber:** Vom Gutachter wird angenommen, dass der beim Autohaus Sieber mit Lkw angelieferte Pkw auf dem Betriebsgelände entladen wird. Nach unserem Kenntnisstand entspricht die im Gutachten betrachtete „Lieferzone“ nur selten der tatsächlichen „Lieferzone“. In der Realität wird die Anlieferung und Entladung von Neuwagen aufgrund von Platzmangel nicht auf der betrachteten „Lieferzone“ auf dem Betriebsgelände, sondern am Seitenstreifen der Watzmannstraße direkt neben dem geplanten Gebäude „a“, vorgenommen. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind diese Geräuschemissionen definitiv dem zugehörigen Gewerbebetrieb zuzuordnen und müssen somit auch als anlagenbezogene Geräusche mit berücksichtigt werden. Ebenfalls erscheint die Annahme, dass beim Entladen der LKW keine Verlade-Geräuschemissionen berücksichtigt werden und die Verladung somit ausschließlich per Hand erfolgt, sehr unrealistisch. Vor allem im Hinblick darauf, dass es sich täglich um vier LKW-Anlieferungen handelt und teilweise auch sperrige und vor allem schwere Autoteile angeliefert werden.

- **Lärmemissionen der Autolackiererei Hummelbrunner:** Vom Gutachter wird angenommen, dass bei der Autolackiererei Hummelbrunner zur Nachtzeit keine Lärmemis-

sionen berücksichtigt wurden. Im schalltechnischen Gutachten ist aufgeführt, dass in den Sommermonaten der Arbeitsbeginn auf 06:00 Uhr vorverlegt werden kann. Somit ist davon auszugehen, dass die Mitarbeiter schon vor 06:00 Uhr am Betriebsgelände eintreffen. Entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ist zur Einhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums im WA ein Mindestabstand von 28 Metern zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Parkplatz erforderlich. Die Mindestabstände sind zwischen den Parkplätzen und den nächstgelegenen Immissionsorten beim geplanten Wohngebäude unterschritten. Aus fachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass die Nichteinhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums auf Planungsmängel hinweist.

• **Prognosehorizont:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu bemerken, dass im Gutachten für die Ermittlung der Verkehrslärmemissionen mit dem Prognosehorizont für das Jahr 2025 gerechnet wurde. Laut den „Richtlinien für Straße“ (RLS 90) muss jedoch bei einem Planvorhaben die Verkehrsbelastung für 10-15 Jahre hochgerechnet werden.

**Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Lärmproblematik durch Vorlage des Gutachtens nicht geklärt werden konnte.**

c) Zur endgültigen immissionsschutzfachlichen Beurteilung besteht am Gutachten folgender Nachbesserungsbedarf:

aa) Die vom Gutachter vorgenommenen Berechnungen sind anhand der erteilten immissionsschutzfachlichen Hinweise zur Vorbelastung zu überarbeiten.

bb) Bei der Überarbeitung des Gutachtens sind die Hinweise zum Lieferverkehr beim Autohaus Sieber zu berücksichtigen, und zwar hinsichtlich der tatsächlichen Gestalt der Lieferzone und des Prozederes beim Be- und Entladen.

cc) Bei der Überarbeitung des Gutachtens sind die vorstehenden Angaben zu den Arbeitszeiten der Firma Hummelbrunner zu berücksichtigen. Der Bewertung muss die bayerische Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegt werden.

dd) Schließlich ist die Überarbeitung des Gutachtens anhand eines Prognosehorizonts von 10 bis 15 Jahren vorzunehmen.

Planungsalternativen, bei denen die Beantwortung vorstehender Fragen möglicherweise entbehrlich wäre, können nicht Gegenstand der Stellungnahme eines TöB sein.

## **6. Stellungnahme zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung („Mobilfunk“)**

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird vom Mobilfunknetzbetreiber der bisherige Standort Watzmannstraße 60 aufgelöst und ein neuer Makrostandort auf dem Grundstück mit der FINr. 2280/1 d. Gmkg. Landshut unmittelbar nördlich des Autohauses Sieber realisiert. Wesentlicher Grund für die Verlagerung ist die Tatsache, der bisherige Standort wegen vergleichsweise hoher elektromagnetischer Immissionen in der Nachbarschaft über ein nur ungenügendes Erweiterungspotenzial verfügt hat. Der jetzige Standort soll zu einer Verbesserung der Immissionssituation führen und gleichzeitig gewisse Erweiterungsspielräume schaffen.

**Die Ausweisung eines Wohngebietes in Nähe zum neuen Makrostandort läuft der Grundintension der Verbesserung der Immissionsbelastung entgegen und schränkt Erweiterungsmöglichkeiten voraussichtlich ein.**

mit Benachrichtigung vom 24.02.2020

Wie aus dem B-Plan hervorgeht, ist es vorgesehen, die Gewerbebebauung Watzmannstraße 52 abzubrechen. Auf Grund des Alters dieser Bebauung ist davon auszugehen, dass die Bausubstanz Stoffe enthält (Asbest, PAK-haltiger Fußboden Aufbau usw.), die vor dem Abbruch ausgebaut werden müssen.

Es wird daher empfohlen, die unter Ziffer 8 der Begründung zum B-Plan Unterabschnitt -Abbruch von Gebäuden- formulierte Festsetzung durch nachfolgenden Text zu ersetzen:

Auf Grund der Entstehungszeit der Gewerbebebauung ist vor Beginn der Rückbaumaßnahme durch einen entsprechend qualifizierten Gutachter ein Schadstoffkataster zu erstellen. Darauf basierend ist ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept zu erstellen und dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut zur Abstimmung vorzulegen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf Grund der zu erwartenden Geruchsemissionen der westlich benachbarten Lackiererei und in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz, Amt für Umwelt-, Klima-, und Naturschutz, wird für die Errichtung und Wohnnutzung des Gebäudes 1 ein aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgesetzt. Die Errichtung des Gebäudes 1 ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB erst zulässig, wenn westlich benachbart keine Lackiererei mehr in Betrieb ist oder wenn die Zulässigkeit der Nutzung der Fläche soweit eingeschränkt worden ist, dass diese mit der Wohnnutzung des Gebäudes 1 immissionsschutzrechtlich vereinbar ist. Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit ist zum Bauantrag mittels Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung nachzuweisen. Bis zum Eintritt des zuvor genannten Ereignisses ist die Errichtung der Tiefgarage mit dazugehörigem Zufahrtsgebäude zulässig.

### **Luftreinhaltung**

Zur Klärung der offenen Fragen der Luftreinhaltung wurde das immissionsschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung „Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchseinwirkungen“ des Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH mit Datum vom 29.09.2020 überarbeitet und mit Datum 06.11.2020 die „Ergänzende Ausbreitungsrechnung zum Immissionsschutzgutachten 4722-O2\_EO2 vom 29.09.2020“ erstellt. Entsprechend diesem Gutachten und mit aktueller Überprüfung durch den Fachbereich Umweltschutz sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchs- und Lösemittelimmissionen an den Gebäuden 2 bis 5 zu erwarten. Die Plausibilität der Angaben der Firma Hummelbrunner – als Grundlage für die Berechnungsergebnisse des Gutachtens – wurde vom Fachbereich Umweltschutz am 07.12.2020 bestätigt. Die Hinweise durch Text und die Begründung werden redaktionell geändert.

### **Lärmschutz**

Zur Klärung der offenen Fragen des Schallschutzes wurde das immissionsschutztechnische Gutachten zum Schallimmissionsschutz „Prognose und Beurteilung von anlagenbezogenen Geräuschen sowie von Straßenverkehrslärm“ des Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH mit Datum vom 05.10.2020 überarbeitet und mit Gutachten vom 09.12.2020 ergänzt. Diese Gutachten dienen unter Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima-, und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz, als Grundlage der redaktionellen Änderungen.

Es werden drei immissionsschutztechnische Festsetzungen gefasst: „Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen“, „Zulässigkeit von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“ und „Passiver Schallschutz“. Die jeweils betroffenen Fassadenbereiche sind in den dazugehörigen separaten Abbildungen dargestellt. Folgende Abweichungen bzw. Ergänzungen zu den vorgeschlagenen Festsetzungen des Schalltechnischen

Gutachtens des Büros Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB vom 05.10.2020 werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz getroffen:

- In der Festsetzung zu den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen werden Fassaden ergänzt, die von einer Überschreitung des Tag-Immissionsgrenzwertes der 16. BIm-SchV für WA (59 dB(A)) betroffen sind (gemäß Stellungnahme des Fachbereichs Umweltschutz).
- Die Formulierung der Festsetzung zur „Zulässigkeit von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“ wird aus der Stellungnahme des Fachbereichs Umweltschutz übernommen.
- Eine allgemeine Konkretisierung zu den Schallschutzmindestanforderungen der baulichen Maßnahmen wird aus dem ergänzenden Gutachten vom 09.12.2020 übernommen.
- Entsprechend dem ergänzenden Gutachten vom 09.12.2020 wurden die Fassaden des Gebäudes 1, welche von den Auflagen der Festsetzung „Zulässigkeit von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“ betroffenen sind, gekennzeichnet.
- Gemäß Stellungnahme des Fachbereichs Umweltschutz wird die Festsetzung zum „passiven Schallschutz“ auf alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ausgeweitet. Weiterhin werden sämtliche Fassaden gekennzeichnet, die einer Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005 (45 dB(A)) unterliegen.
- Der Hinweisvorschlag des ergänzenden Gutachtens zu den baulichen Schallschutzmindestanforderungen wird übernommen.
- Die Begründung wird hinsichtlich der getroffenen Änderungen ausführlich ergänzt.

**Mobilfunk:**

Die Richtfunkbetreiber Deutsche Telekom Technik GmbH und Ericsson haben keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

**Abbruch von Gebäuden**

Die in der Stellungnahme geforderte Ergänzung der Begründung bzgl. möglicher Schadstoffe in der bestehenden Bausubstanz wird in die Begründung übernommen.

2.17 Bundesnetzagentur Berlin  
mit E-mail vom 17.02.2020

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Vorgangsnummer:	30176
Für Baubereich:	Landshut, Ortsteil West, Landkreis Landshut
Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 12E071348N3212 SO: 12E072948N3201

Betreiber und Anschrift:

E-Plus-Service GmbH	E-Plus-Straße 1	40472 Düsseldorf
Ericsson Services GmbH	Prinzenallee 21	40549 Düsseldorf
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992 München

Nachtrag: E-Plus gehört mittlerweile zu Telefonía

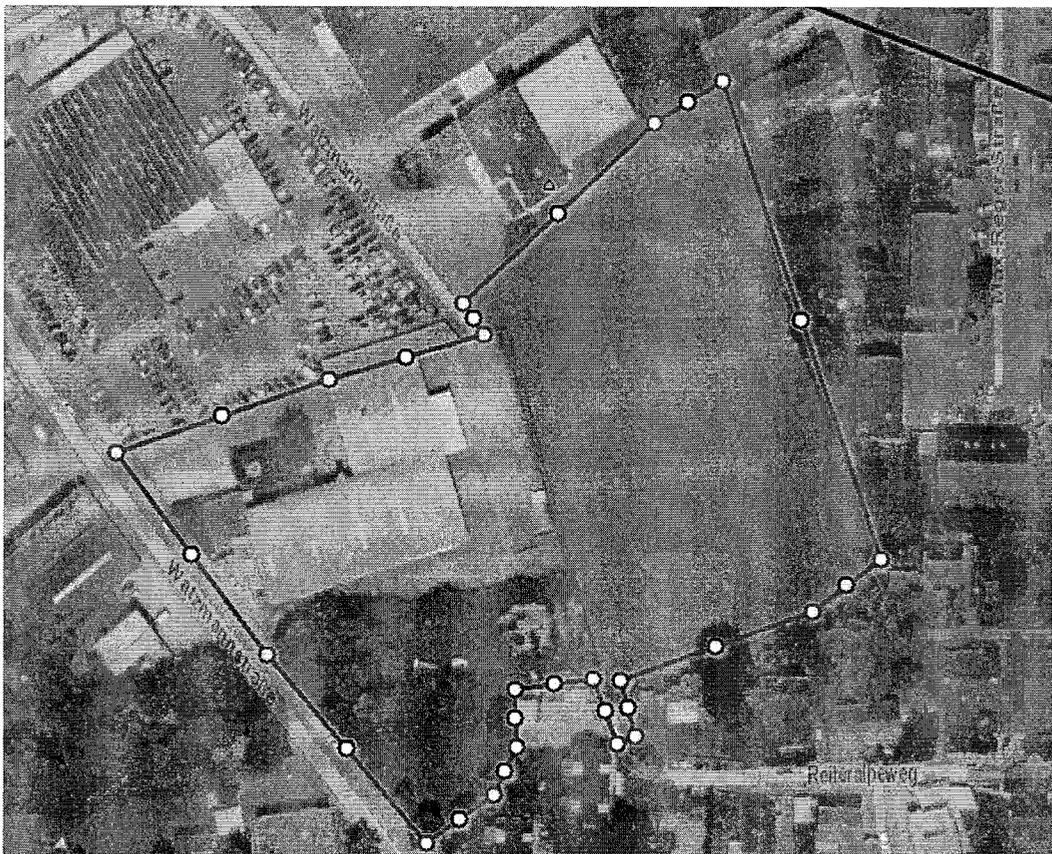
Nachtrag von Deutsche Telekom Technik GmbH mit Email vom 11.03.2020:

*Im Bereich des markierten Planungsgebietes verläuft keine von unseren Richtfunkstrecken. Die benachbarte Richtfunktrasse hat genügend Abstand zum Planungssektor. Deshalb haben wir bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.*

*Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.*

*Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:*

*Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf oder per Mail an [bauleitplanung@ericsson.com](mailto:bauleitplanung@ericsson.com)*



Nachtrag von Ericsson mit Email vom 10.03.2020

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.

Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, [richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de](mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de)

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.

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

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

  
mit Schreiben vom 08.01.2020

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 2286/1, das ich als Acker nutze. Zum Erhalt meiner Landwirtschaft bin ich auf diese Nutzung angewiesen.

Ich wehre mich gegen jede Einbeziehung dieses Grundstücks in die Bauleitplanung!

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Einbeziehung der Fläche mit der Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft“ schränkt die landwirtschaftliche Nutzung / Ausübung oder Privilegierung nicht ein und stellt im Bebauungsplan lediglich die bisherige Nutzung dar. Die Einbeziehung der Flächen des Einwandträgers mit der o.g. Festsetzung ist notwendig, weil dort in Folge der vorliegenden Baugebietsausweisung ein unbepannter Innenbereich entstünde, der einerseits den Eigentümer im Falle einer Bebauung von Verpflichtungen hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen und Infrastrukturkosten befreien, andererseits aber auch für den Eigentümer die Gefahr einer anderen steuerlichen Bewertung der Flächen mit sich bringen würde.

### III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 11 : 0

### IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 13.07.2018 i.d.F. vom 04.12.2019, redaktionell geändert am 18.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 9.645 m<sup>2</sup> auf insgesamt 35.659 m<sup>2</sup> für die im Jahr 2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

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

Beschluss: 11 : 0

Landshut, den 18.12.2020

STADT LANDSHUT

  
Alexander Putz  
Oberbürgermeister

