

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 18.12.2020

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-92/1 "Hascherkeller - Erweiterung West" durch Deckblatt Nr. 3

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: i. A. Architektin Sonja Geiner

Von den 11 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig

mit 9 gegen 0 Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.03.2019 bis einschl. 26.04.2019 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-92/1 „Hascherkeller - Erweiterung West“ vom 02.06.1978 i.d.F. vom 25.07.1980 - rechtsverbindlich seit 22.12.1980 - durch Deckblatt Nr. 3 vom 08.02.2019 i.d.F. vom 18.12.2020:

### I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 26.04.2019, insgesamt 48 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 24 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 27.03.2019

- 1.2 Markt Essenbach  
mit E-Mail vom 01.04.2019
- 1.3 Gemeinde Kumhausen  
mit Schreiben vom 04.04.2019
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 09.04.2019
- 1.5 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 15.04.2019
- 1.6 Markt Ergolding  
mit E-Mail vom 26.04.2019
- 1.7 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 29.04.2019

Beschluss: 9 : 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 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 26.03.2019

Aus den zeichnerischen Inhalten des Bebauungsplanentwurfes und den Angaben zu seiner Begründung (insbesondere in der Ziff. 4.5.1) ergibt sich nicht, ob zur künftigen Bebauung innerhalb der vorgesehenen Baugrenze unmittelbar über die Altdorfer Straße oder über einen an der Straße Im Spitalfeld liegenden öffentlichen Parkplatz Zugang und Zufahrt genommen werden soll. Die Anordnung von neuen Stellplätzen auf der zu beplanenden Fläche und die beabsichtigten Festsetzungen zu privaten Grünflächen lassen aber schon jetzt eine weitere Konkretisierung der Planung in diese Richtung vermuten.

Der besagte Parkplatz wurde mit Verfügung vom 08.05.2013 zum beschränkt-öffentlichen Weg (ruhender Verkehr/Parkplatz) gewidmet. Er wird bisher überwiegend von Besuchern des Friedhofes St. Michael benutzt. Sollte über diesen Parkplatz zur geplanten Schule Zugang und Zufahrt genommen werden, wäre eine Änderung der Widmung erforderlich. Außerdem ist zu bedenken, dass es sich bei der Straße Im Spitalfeld bisher um einen öffentlichen Feld- und Waldweg handelt, der im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Ergolding III gewidmet worden ist. Dessen Verkehrsbedeutung würde sich auf der in Anspruch genommenen kurzen Teilstrecke ebenfalls ändern.

Sollten zur Erschließung der geplanten Schule neue öffentliche Straßen oder Umbaumaßnahmen an bestehenden öffentlichen Straßen erforderlich werden, wird empfohlen, die Bauausführung und die Kostentragung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der private Schulträger ist grundsätzlich finanzierungsverantwortlich, gleich ob als künftiger Eigentümer oder Erbbauberechtigter.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz bisher zweimal jährlich im Rahmen einer Sondernutzung ein Häckseldienst durchge-

führt wird. Die Verträglichkeit dieser Maßnahme mit der künftigen baulichen Nutzung (Schule) ist zu überprüfen.

Die Herren Aigner und Winklmaier erhalten dieses Email per CC.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung erfolgt über die als Feld- und Waldweg gewidmeten Wege „Im Spitalfeld“ und „Am Spitalacker“. Der im Geltungsbereich liegende Teil der Straße „Im Spitalfeld“ wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für den Weg „Am Spitalacker“ erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich. Die erforderliche Widmung zum „beschränkt öffentlichen Weg“ als Fuß- und Radweg mit der Freigabe für Anlieger, Versorgung, Entsorgung und Rettungsfahrzeuge erfolgt im weiteren Verfahren. Der öffentliche Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt und entspricht der bestehenden Widmung. Die beiden fußläufigen Erschließungswege von der Altdorfer Straße und vom bestehenden Parkplatz werden als private Verkehrsfläche festgesetzt und im weiteren Verfahren zum beschränkt öffentlichen Weg mit der Beschränkung ausschließlich für Fußgänger gewidmet.

Mit dem privaten Schulträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Kostenübernahme der Erschließungskosten durch den Planungsbegünstigten abgesichert wird.

Die Beanspruchung des Parkplatzes als Lagerfläche für Häckselgut und der dort durchgeführte Häckseldienst beeinträchtigt die schulische Nutzung der angrenzenden Fläche nur geringfügig durch eventuell auftretende Schallimmissionen und Staubentwicklung. In der Begründung wird darauf verwiesen, dass die Verfügbarkeit der Parkplätze für wenige Tage im Jahr eingeschränkt sein kann und entsprechend hinzunehmen ist.

## 2.2 Stadt Landshut - Sozialamt und Versicherungsamt - mit Benachrichtigung vom 27.03.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Beim Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Verkehrswege und zu öffentlichen Grünflächen ist insbesondere an den - wenn möglich getrennten - Querungsstellen (Rollstuhlfahrer, sehbehinderte Menschen) und Wegeverbindungen die barrierefreie Nutzung zu gewährleisten. Hier sind vor allem die erforderlichen Bordsteinabsenkungen und die Neigungen der Fußwege sowie die Neigungen und ausreichenden Flächen bei Parkplätzen für Schwerbehinderte zu berücksichtigen. Beim straßenbegleitenden Fuß- und Radweg sollte die Nutzungsfläche für Fußgänger deutlich erkennbar vom Radweg abgegrenzt werden. Gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, dass die bereits vorhandene Haltestelle des ÖPNV barrierefrei ertüchtigt wird und auch der Zugang zu der Haltestelle barrierefrei ermöglicht wird. Bei einem eventuell notwendigen Ausbau des ÖPNV sind auch hier die notwendigen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen einen barrierefreien Ausbau. Dieser soll bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Der Hinweis wird an das dafür zuständige Tiefbauamt weitergeleitet. Der Hinweis, dass die an das Bebauungsplangebiet unmittelbar angrenzende Bushaltestelle bei einem

künftig eventuell notwendig werdenden Ausbau barrierefrei ertüchtigt werden sollte, wird an die Stadtwerke weitergegeben.

2.3 M-net Telekommunikations GmbH, München  
mit E-Mail vom 29.03.2019

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 02.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Vorhaben besteht unser Einverständnis, da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Baubereich vorhanden sind. Hinweisen möchten wir noch auf die im südlichen Bereich angrenzend an dem Verlauf der Begrenzungszone vorhandene 20kV-Mittelspannungserdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen. Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum vorhandenen 20kV-Mittelspannungserdkabel werden im Plan und der Begründung berücksichtigt.

2.5 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 02.04.2019

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut - Abensberg  
mit Schreiben vom 08.04.2019

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes zur oben genannten Planung lautet wie folgt:

Der Geltungsbereich ist auf mehreren Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der o.g. Hinweis, dass Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden sind, wird im Plan unter den Hinweisen und in der Begründung berücksichtigt.

## 2.7 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 12.04.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-92/1 „Häscherkeller - Erweiterung West“ mit Deckblatt Nr. 3, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schule zu schaffen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung 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 [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de) oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bitte um eine Endausfertigung wird nach Inkrafttreten des Bauleitplanes nachgekommen.

## 2.8 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 15.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Erschließung des Flurstückes Nr. 437 Gemarkung Altdorf soll über den westlich gelegenen Parkplatz (Flurstück Nr. 1788/1, Gmkg. Landshut) erfolgen. Dieser Parkplatz ist gewidmet als „beschränkt-öffentlicher Weg“ für ruhenden Verkehr bzw. als Parkplatz.

Nun soll der Parkplatz als „Erschließungsstraße“ dienen. Es ist deshalb eine Änderung bzgl. der Widmungsart erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung erfolgt über die als Feld- und Waldweg gewidmeten Wege „Im Spitalfeld“ und „Am Spitalacker“. Der im Geltungsbereich liegende Teil der Straße „Im Spitalfeld“ wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für den Weg „Am Spitalacker“ erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich. Die erforderliche Widmung zum „beschränkt öffentlichen Weg“ als Fuß- und Radweg mit der Freigabe für Anlieger, Versorgung, Entsorgung und Rettungsfahrzeuge erfolgt im weiteren Verfahren. Der öffentliche Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt und entspricht der bestehenden Widmung. Die beiden fußläufigen Erschließungswege von der Altdorfer Straße und vom bestehenden Parkplatz werden als private Verkehrsfläche festgesetzt und im weiteren Verfahren zum beschränkt öffentlichen Weg mit der Beschränkung ausschließlich für Fußgänger gewidmet.

2.9 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 16.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Den Artenschutzbelangen ist Rechnung getragen, sofern in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz Nisthilfen berücksichtigt werden.

Grundsätzlich sollte zur Minimierung des Eingriffs und zur ökologischen Optimierung sowie aus kleinklimatischen Gründen bei der geplanten Schulbebauung Maßnahmen für die siedlungsrelevante Tierwelt, insbesondere für Gebäudebrüter, zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, sowie für die naturnahe Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der öffentlichen Grünflächen, berücksichtigt werden. Bei der Planung sollte das Prinzip des Animal-Aided Design (AAD) angewendet werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz entlang des Weges „Am Spitalacker“ an den Bäumen der vorhandenen Baumreihe sowie in die Fassaden der Gebäude integrierte Nisthilfen für Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter sowie Fledermauskästen angebracht. Die Flachdächer der Verbindungsbauten werden mit mindestens extensiver Dachbegrünung dauerhaft begrünt. Eine Gabionen-Stützwand dient als Habitat für Zauneidechsen. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs entsteht durch die Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke ein naturbelassenes Puffergrün. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich des Parkplatzes werden weitestgehend erhalten.

2.10 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg mit E-Mails vom 16.04.2019 und 17.04.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.03.2019.

Eine Ausbauentscheidung 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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 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.

#### 2.11 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 17.04.2019

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

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

Abwasser:

Das Grundstück der Flurnummer 437, Gemarkung Altdorf, wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, ist abwassertechnisch (noch) nicht erschlossen und wurde auch abwasserbeitragsrechtlich bisher nicht betrachtet / veranlagt.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz, letzte Fassung vom 31. Juli 2009) soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser „...ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Dies gilt nicht nur für das auf den Grundstücken sondern folglich auch für das im Bereich der Park-/Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser.

Somit wird für das Planungsgebiet des Deckblattes Nr. 3 folgendes festgesetzt:

Die positiven Ergebnisse der Themenbereiche Grundwasser und Versickerung des noch zu erstellenden Baugrundgutachtens vorausgesetzt erhalten sämtliche neu zu erschließenden Flächen, sowohl Straßen- und Parkplatzflächen als auch (Privat-)Grundstücke, kein Einleitungsrecht und auch keine Einleitungsmöglichkeit für Niederschlagswasser. Dieses ist eigenverantwortlich auf dem/den eigenen Grundstück/en schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Mulden / über belebte Oberbodenzonen oder Rigolensysteme, gemäß nach Festlegungen der zuständigen Wasserrechtsbehörde.

Dasselbe gilt auch für die bereits bestehende Parkplatzfläche auf dem Grundstück der Flurnummer 1788/17, Gemarkung Landshut. Soweit hier überhaupt ein Anschluss an / eine Ableitung in das öffentliche Kanalsystem besteht, ist der Umbau auf Versickerung vorzusehen.

Für die abwassertechnische (Neu-)Erschließung ist somit nur die Errichtung einer reinen Schmutzwasserableitung zulässig und vorzusehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Die o.g. Anregungen und Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Oberflächenabfluss wird durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge und Begrünungs-/Pflanzgebote reduziert. Die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in das Kanalnetz wird ausgeschlossen. Die Versickerung vor Ort ist im weiteren Verfahren zu regeln.

#### 2.12 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 17.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden für den bisherigen Planungsstand in der Begründung unter Punkt 4.5.4 ausreichend berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 23.04.2019

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 22.03.2019 per E-Mail bei uns eingegangen.

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

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

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

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:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- 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 4 Monaten benötigt.



- 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 hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Hinweise werden im Plan in den Hinweisen durch Text und in der Begründung ausreichend berücksichtigt. Auf das Merkblatt und die einzuhaltenden Mindestabstände zu Versorgungsleitungen wird hingewiesen.

Die weiteren Informationen der Fachstelle zum Ausbau des Telekommunikationslinien-netzes sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt werden. Sie betreffen ausschließlich die spätere Erschließung und Objektplanung.

#### 2.14 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht - mit Schreiben vom 23.04.2019

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Laut Begründung soll im westlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen werden. Im Osten wird der Parkplatz des Nordfriedhofs umstrukturiert und mit dem Parkplatz und der Zufahrt zur Schule gekoppelt.

Der bestehende Parkplatz befindet sich laut Plan im Westteil des Geltungsbereichs und soll wohl nach Osten in Richtung der überbaubaren Grundstücksfläche (Schule?) erweitert werden.

Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan noch um Informationen wie beispielsweise die Art der Nutzung, die Zweckbestimmung etc. ergänzt wird.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die geforderten Informationen wurden im Plan durch weitere Festsetzungen und Hinweise und in der Begründung ergänzt.

#### 2.15 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut mit E-Mail vom 25.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nach-folgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung

Die darauf vorgesehenen Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sollten so gepflanzt bzw. gepflegt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihren betrieblichen Aktivitäten durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bauwerber sollten zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen informiert werden, dass auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Es werden für die geplante Baumaßnahme 1,28 ha sehr gute, lößhaltige Böden mit Ackerzahlen von 59 bis 77 in Anspruch genommen. Es ist aus landwirtschaftlicher Sicht bedauernd, dass Flächen mit dieser guten Bonität bebaut werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. fachlichen Empfehlungen zu Gehölzpflanzungen werden berücksichtigt. Der Hinweis, dass Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden sind, wird im Plan unter den Hinweisen und in der Begründung aufgenommen. Die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen ist bedauerlich und wurde bei der Untersuchung von Standortalternativen berücksichtigt. Potentielle Grundstücke/Objekte schieden jedoch aufgrund der Standortanforderungen der Waldorfschule und der Verfügbarkeit aus.

#### 2.16 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 25.04.2019

Mit Schreiben vom 20.03.2019 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Mit dem BP und FNP mit LP besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig ein Konzept erstellt werden, um evtl. dafür notwendige Flächen frühzeitig zu sichern. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Oberflächenabfluss wird durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge und Begrünungs-/ Pflanzgebote reduziert. Die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in das Kanalnetz wird ausgeschlossen. Die Versickerung vor Ort ist im weiteren Verfahren zu regeln.

#### 2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 29.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

## Stellungnahme Immissionsschutz:

### Kommentar:

Geplant ist auf Flurnummer 437, Gemarkung Altdorf eine Waldorfschule.

Der Parkplatz des Nordfriedhofs soll an die geplante Waldorfschule angeschlossen und westlich davon erweitert werden.

Laut Aussage der Stadtentwicklung und -planung sollen ebenfalls ein Pausenhof im Freien sowie ein Sportplatz errichtet werden. Ein genauer Planungsstand, ebenso wie die Information, bezüglich der Altersstufen und Anzahl der Schüler, waren noch nicht bekannt.

### Stellungnahme:

#### Auswirkungen durch Verkehr

Die Planung ist von Verkehrslärmimmissionen - verursacht durch die angrenzende Altdorfer Straße (Bereich „Am Hascherkeller“) - betroffen.

Es sollte aus Sicht des Immissionsschutzes ein Schallschutzgutachten von einem nach § 29 b in Verbindung mit § 26 des BImSchG zugelassenen Gutachter erstellt und dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorgelegt werden.

In dieses Schallschutzgutachten sollen die Verkehrslärmeinwirkungen (für Prognosejahr 2030) auf die geplante Waldorfschule ermittelt und beurteilt werden.

Neben dem erwähnten Verkehrslärm soll zusätzlich auch der Parkplatzlärm ermittelt werden. (Parkplatzlärm: vorhandene Stellplätze (öffentliche Stellplätze vom Nordfriedhof) sowie die zusätzlich hinzukommenden Stellplätze.)

Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind zu erarbeiten.

Vorrangig sind aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Anmerkung: Überprüfung, ob sich der zusätzliche Verkehr auf die östlich gelegene Wohnbebauung maßgebend auswirkt.

#### Auswirkungen durch Waldorfschule

Grundsätzlich sind Lärmbelästigungen ausgehend von Kindern nicht beurteilungsrelevant weil Kinderlärm als sozialadäquat gilt und somit von der Nachbarschaft hinzunehmen ist.

(Einstufung Kinderlärm: KiTa und Grundschule bzw. Kinder bis 14 Jahren.)

Ebenso sind Anlagen für Schulsport privilegiert und können bei der Ermittlung von Geräuschimmissionen die dem Schulsport zuzurechnenden (Teil-)Zeiten außer Betracht gelassen werden.

Nach momentanem Planungsstand und anhand der uns vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, was wie im Außenbereich der Waldorfschule angeordnet wird.

Nach § 22 BImSchG müssen schädliche Umwelteinwirkungen, soweit sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden und unvermeidbare Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Vorrangig sollte in diesem Fall aufgrund des Rücksichtnahmegebots vorerst auf eine gute und vorausschauende schallmindernde Planung geachtet werden, sowie technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Das bedeutet, dass die lärmintensiven Außenbereiche der geplanten Waldorfschule so angeordnet werden, dass die Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft soweit wie möglich reduziert werden. Ebenso sollen die Gerätschaften und Einrichtungen auf dem Sportplatz lärmmindernd ausgeführt werden (z.B. keine Metalltore, lärmmindernde Ballfangzäune, Bodenbeläge, etc...).

Sollte der Sportplatz zukünftig nicht nur für den Schulsport genutzt werden, sondern auch anderweitig (z.B. zusätzlich von Vereinen), dann müssen diese Sport- bzw. Freizeitlärmwirkungen zusätzlich in einem schalltechnischen Gutachten nach der 18. BImSchV ermittelt, beurteilt und ggf. erforderliche Abhilfemaßnahmen aufgezeigt werden.

#### Auswirkungen Nordfriedhof

Auf Nachfrage bei der Friedhofsverwaltung der Stadt Landshut wurde ausgesagt, dass sehr selten im Jahr Böllerschiessen auf dem Nordfriedhof stattfindet.

Üblicherweise findet Böllerschiessen in einem traditionellen oder festlichen Rahmen statt, sodass Böllerschützen nur bei Beerdigungen, bestimmten Feiertagen oder besonderen Anlässen (z.B. Kriegerjahrtag) zum Einsatz kommen.

Durch den Wegfall des Art. 13 BayImSchG ist auch die Genehmigungspflicht entfallen. Das bedeutet, dass bei „Böllerveranstaltungen“ keine bestimmten Lärmwerte einzuhalten sind und keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Trotzdem gilt weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, sodass man vermeidbaren Lärm vermeiden und/oder minimieren soll und die Allgemeinheit oder Nachbarschaft nicht erheblich belästigen soll. Ebenso zu gewährleisten, dass es nicht zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund des Lärms kommt.

Wir halten es für sinnvoll, wenn Böllerschiessen rechtzeitig bekannt gegeben wird und die Schule darüber vorab informiert wird.

Wir können dem vorliegenden Bebauungsplan bei jetzigem Planungsstand nicht zustimmen.

Eine abschließende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan kann erst nach Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung wird im weiteren Verfahrensschritt näher erläutert und konkretisiert. Es wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen wurde unter anderem nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV (1)) durchgeführt aber unter der Voraussetzung der ausschließlich schulischen Nutzung. Die außerschulische Nutzung soll ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die diesbezüglichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Diese sind entsprechend durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Der o.g. Hinweis zur lärmindernden Ausstattung auf dem Sportplatz wurde in den Hinweisen durch Text aufgenommen. Die Platzierung der Sportanlagen wurde festgesetzt. Dabei wurde die Sportfreifläche der Tartanbahn zur Altdorfer Straße hin orientiert um die östlich angrenzende Wohnbebauung nicht weiter zu belasten. Entsprechend der Aussagen des Schallschutzgutachtens sind passive Lärmschutzmaßnahmen ausreichend.

Der Hinweis, dass Böllerschießen rechtzeitig bekannt gegeben werden soll, kann nicht in Bauleitplanung geregelt werden, wird aber insoweit nachgekommen, dass die Stellungnahme an die dafür zuständige Friedhofsverwaltung weiter gegeben wird. Die Nutzung von Böllern erfolgt überwiegend an Feiertagen und damit außerhalb der Schulzeiten, was den Konflikt auf unter der Woche stattfindende Beerdigungen begrenzt.

#### Vorabstellungnahme Klimaschutzmanagement

Im Beschluss Nr. 3 vom 22.05.2019 des gemeinsamen Bau- und Umweltsenats wurde die Verwaltung beauftragt, Stellungnahmen vom Fachbereich Naturschutz sowie vom Fachbereich Klimaschutz vor der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes einzuholen. Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 03-92/1 durch Deckblatt 3 wurde bereits am 08.02.2019 gefasst. Entsprechend wurde die Fachstelle Naturschutz gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für den Fachbereich Klimaschutz wurde zum aktuellen Verfahrensstand die Stellungnahme eingeholt. Das Klimaschutzmanagement nimmt wie folgt Stellung:

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Es sollten allerdings folgende Hinweise beachtet werden:

Die mikroklimatische Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich folgendermaßen dar:

Die vorwiegend ackerbaulich genutzten nördlich angrenzenden Flächen können während der Nacht Kaltluftentstehungsgebiete darstellen. Aufgrund der Geländeneigung kann durch baumfreie Abschnitte an der Nordgrenze des Grundstücks Kaltluft auf das Planungsgebiet gelangen und dieses nach Süden hin durchströmen. Mit dem dichten Baumbestand des südlichen Nachbargrundstücks trifft der Kaltluftstrom jedoch auf ein Hindernis, das den Weitertransport verhindert. Es fließt keine Kaltluft über das Planungsgebiet nach Süden ab, sondern die Kaltluft sammelt sich auf dem Planungsgebiet. Eine Überbauung des Planungsgebiets führt daher zu keiner Verschlechterung der Kaltluftversorgung südlich gelegener Siedlungsgebiete.

Bei Durchführung der Planung erlaubt der ca. 10 Meter breite baumfreie Abschnitt am östlichen Teil der Nordgrenze des Grundstücks weiterhin Frischluft- und Kaltluftzufuhr vom benachbarten Acker auf das Grundstück. Da der dichte Baumbestand auf dem südlichen Nachbargrundstück ein starkes Hindernis für abfließende Kaltluft darstellt, kann beim geplanten Grünzug jedoch nicht von einer tatsächlichen "Kaltluftschneise" gesprochen werden. Die Breite des Grünzugs wäre mit ca. 7 Metern auch nicht ausreichend um als effektive Luftschneise wirksam werden zu können. Die Planlegende sowie das Kapitel 4.4 der Begründung sollten entsprechend angepasst werden.

Die Tatsache, dass bis auf den angesprochenen 10 Meter breiten baumfreien Abschnitt, geplant ist den Bewuchs an der Nordgrenze des Planungsgebiets durch Neupflanzung von Sträuchern zu verdichten, verschlechtert die Kaltluftzufuhr auf das Gelände im Vergleich zur Ist-Situation. Deshalb wird - abgestimmt mit dem Fachbereich Naturschutz - vorgeschlagen, als Kompromiss die Strauchpflanzungen nördlich des geplanten nördlichsten Gebäudes beizubehalten, nördlich der Grünfläche jedoch keine Strauchpflanzungen festzusetzen.

Positive Effekte auf das Mikroklima im Planungsgebiet gehen tagsüber auch von Grünstrukturen in der Nachbarschaft und von zu erhaltend und zu pflanzend festgesetzten Gehölzen auf dem Grundstück selbst aus.

Auch die Ausgestaltung von befestigten Flächen hat einen Einfluss auf das Kleinklima: Wasserdurchlässige Beläge mit entsprechendem Unterbau ermöglichen die Speicherung von Niederschlagswasser und verzögerte Verdunstung in warmen Tagstunden, welche zur Reduktion der Lufttemperatur führt, sowie Versickerung. Es wird daher als positiv bewertet, dass an verschiedenen Stellen des Bebauungsplans ein wasserdurchlässiger Belag festgesetzt wird. Es wird jedoch angeregt, diese Festsetzung für sämtliche private Verkehrsflächen (d.h. private Stellplätze und Erschließungsflächen geregelt in den Festsetzungen durch Text) sowie für notwendige Wege und Pausenhofflächen auf den privaten Freiflächen (geregelt in den Festsetzungen zur Grünordnung) einheitlich einen „wasserdurchlässigen Belag mit versickerungsfähigem Unterbau“ mit Beispielen festzuschreiben.

Hinsichtlich des Belangs des Klimaschutzes wird auf folgendes hingewiesen:

- Die Gebäudeausrichtung ist für eine aktive Solarenergienutzung durch PV- und Solarthermieanlagen auf allen Gebäuden geeignet.
- Eine passive Solarenergienutzung ist nur teilweise möglich, da die drei Hauptriegel sich teilweise verschatten.

- Aufgrund des am 1.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), und der damit außer Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird eine redaktionelle Anpassung des dritten Hinweis durch Text („Energie“) sowie des fünften Punkts der Begründung („Energiekonzept und Klimaschutz“) vorgeschlagen. Es wird angeregt die Abschnitte folgendermaßen anzupassen und zu ergänzen:
  - Hinweise durch Text, 3. Energie:
 

*„Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.*

*Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des GEG hinaus zu erzeugen/nutzen.“*
  - Begründung, 5. Energiekonzept und Klimaschutz:
 

*„[...] Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.[...]. Zur Gewinnung von Strom und/oder Wärme aus erneuerbaren Energien, sind PV- und Solaranlagen auf den Dachflächen zulässig und entsprechend dem Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Landshut wünschenswert.“*

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

## III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 3 vom 08.02.2019 i.d.F. vom 18.12.2020 zum Bebauungsplan Nr. 03-92/1 „Hascherkeller – Erweiterung West“ vom 02.06.1978 i.d.F. vom 25.07.1980 - rechtsverbindlich seit 22.12.1980 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 18.12.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 03-92/1 „Hascherkeller – Erweiterung West“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 18.12.2020

STADT LANDSHUT

  
Alexander Putz  
Oberbürgermeister

