

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 02-1 "Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr. Herterich-Allee und dem Hammerbach" durch Deckblatt Nr. 2

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

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

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

IV. Satzungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	03.12.2021	Stadt Landshut, den	23.11.2021
Sitzungsnummer:	26	Ersteller:	Suttor, Florian

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschl. 08.01.2021 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-1 „Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr. Herterich-Allee und dem Hammerbach“ vom 09.10.1959 i.d.F. vom 11.10.1961 - rechtsverbindlich seit 02.02.1963 - durch Deckblatt Nr. 2 vom 12.11.2020:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 08.01.2021, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 02 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut

mit E-Mail vom 15.12.2020

1.2 Bauamtliche Betriebe Landshut

mit E-Mail vom 05.01.2021

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 02.12.2020

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

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die beiden weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahreneedorschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise wurden unter 9. Der Begründung eingefügt

2.2 Freiwillige Feuerwehr, Landshut mit Schreiben vom 07.12.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

2. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr

Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstungshöhe zum Anleitern bestimmter Fenster und Balkonen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.

3. Löschwasserversorgung

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise wurden unter 4.6.3 Der Begründung eingefügt.

2.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut mit E-Mail vom 18.12.2020

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 17.12.2020

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

Netzbetrieb Strom / Fernwärme / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Gas & Wasser

Es bestehen keine Einwände, sofern die im Bereich des o.g. Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen die vorhandenen Anschlussleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden. Für den Betrieb und Instandhaltung der Leitungen muss die Zugänglichkeit gewährleistet sein. Behinderungen z. B. durch Überbauung oder Überschüttungen sind daher zu vermeiden. Je nach Baufall müssen die bereits vorhandenen Anschlussleitungen (Klötzlmüllerstraße 60 und 60a) abgetrennt- oder umgelegt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Umlegung oder Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas- und Wasser zu stellen.

Abwasser

Die Ausführungen der Begründung in Ziff . 6.2., „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ sind wie folgt zu ergänzen / zu korrigieren:

Abs. 1, Satz 1:

Die Grundstücke im Umgriff des Deckblattes haben grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Allerdings sollte anfallendes Niederschlagswasser in Anlehnung an §55 Abs' 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor Ort ~~ist~~ auf dem eigenen Grundstück ~~zu versickern~~ versickert werden.

Abs. 1, Satz 7:

Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Amt für Umwelt,- Klima und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen

Abs. 1, Satz 8:

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff .6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Abs. 2, Satz 1:

Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein (~~Grundstücksfläche reicht für Versickerungsanlagen nicht aus~~, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht nicht aus, Vorhandensein von Altlasten), so ist bei Bedarf ein entsprechender Bodenaustausch vorzunehmen/ um die erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erreichen (vgl. Festsetzungen durch Text, Pkt. 4).

Sollte die Grundstücksfläche ~~reicht~~ für Versickerungsanlagen nicht ~~aus~~ ausreichen, ~~ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Kanal einzuleiten~~ so behalten sich die Stadtwerke Landshut, Abwasser aufgrund der hydraulischen Auslastung des Landshuter Kanalnetzes die Forderung von privaten Regenrückhaltungen mit Drosselabläufen vor. Die anfallenden Niederschlagswässer sind dann zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten. Für die hierzu zu errichtenden privaten Regenrückhaltungen (Retention) mit Ablaufdrosselung werden folgende Parameter festgesetzt:

Retentionsvolumen: mind. 15 ltr/m² versiegelter einzuleitender Fläche,

Ablaufdrosselung: 1,0 bis 3,0 ltr/sec, in Abhängigkeit der Größe der einzuleitenden Fläche.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise wurden unter 6.2 Der Begründung eingefügt.

2.5 Regierung von Niederbayern, Landshut

mit E-Mail vom 21.12.2020

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-1 „Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr. Herterich-Allee und dem Hammerbach“ mit Deckblatt Nr. 2, um verschiedene Festsetzungen anzupassen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt

mit Schreiben vom 18.12.2020

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut, Baureferat, Amt für Bauaufsicht

mit Schreiben vom 23.12.2020

Die Wandhöhen (WH) sollten aus unserer Sicht als maximale Wandhöhen (WH max.) festgesetzt werden, so wäre eine gewisse Flexibilität in der Objektplanung gegeben.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen wurden entsprechen geändert.

2.8 Deutsche Telekom GmbH, Wasserburg a. Inn mit E-Mail vom 04.01.2021

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:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. (Redaktionell bereits unter „E: Hinweis durch Text“ vermerkt).

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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. (Redaktionell bereits unter „E: Hinweis durch Text“ vermerkt).

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 IHK Niederbayern, Passau mit E-Mail vom 04.01.2021

Zum o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Vodafone Kabel Deutschland, Nürnberg mit E-Mail vom 05.01.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut, Stadtgartenamt mit Benachrichtigung vom 07.01.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Anmerkung: Es sind unterschiedliche Festlegungen zur Qualität von Nachpflanzungen von Einzelbäumen getroffen: im Deckblatt unter "D. Festsetzungen zur Grünordnung": 3xv, 14/16in der Begründung unter 4.4 Grünordnerische Festsetzungen: 4xv, 20/25

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise wurden unter 4.4 Der Begründung eingefügt.

2.12 Eisenbahn-Bundesamt, München mit E-Mail vom 08.01.2021

Ihre E-Mail ist am 27.11.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt, da die Bahnstrecke 5720 an das Plangebiet grenzt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen keine Bedenken:

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan sowie deren Realisierung, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und beim Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen.

2.) Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

3.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

4.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

5.) Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

6.) Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung. Aktuell liegen derzeit dem Eisenbahn-Bundesamt keine Freistellungsanträge für solche Flurstücke im Bereich der beabsichtigten Bauleitplanung vor.

7.) Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i. S. d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich darauf hinweisen, dass im Bereich der Planung derzeit keine planungsrechtlich relevanten Vorhaben der DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

8.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise wurden unter 10 Der Begründung eingefügt.

2.13 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit E-Mail vom 08.01.2021 und 18.11.2021

Stellungnahme Klimaschutz:

Aus Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Aufgrund des am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden folgende redaktionelle Änderungen vorgeschlagen:

Hinweise durch Text, 1. Energie:

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird insbesondere 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 und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude sowie eine Nutzung erneuerbarer Energien, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen werden empfohlen.

Begründung, 5. Energiekonzept und Klimaschutz:

[...] Ergänzend hierzu 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 erfüllt werden.

Stellungnahme Umweltschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit zu berücksichtigen.

Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 können beim Verkehrslärm als Ergebnis einer sachgerechten Abwägung unterschiedlicher Belange hingenommen werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Oftmals werden jedoch die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) als gewichtiges Indiz für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen.

Deshalb wird im Rahmen der Bauleitplanung der Maßstab der 16. BImSchV regelmäßig als ein Abwägungsspielraum der Belange des Lärmschutzes verwendet.

Unmittelbar südlich zur Planung verläuft die vergleichsweise stark befahrene „Klötzlmüllerstraße“. Außerdem befindet sich direkt im Westen angrenzend die Bahnstrecke 5720 „Landshut - Mühldorf“.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan 02-1 „Klötzlmüllerstraße“ wurde durch das Ingenieurbüro „Hooock Farny Ingenieure“ ein schalltechnisches Gutachten (Projekt-Nr.: LA- 3595-01 vom 30.01.2017) erstellt. Wie in diesem Gutachten ersichtlich ist, ist die Planung von sehr starken Verkehrslärmeinwirkungen betroffen, sodass hier die hilfsweise heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die höherliegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschritten werden.

Ebenfalls werden sogar in Teilbereichen die gesundheitsgefährdenden Schwellenwerte von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts erreicht bzw. sogar überschritten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit nicht gewährleistet.

Zusätzlich ist anzumerken, dass in der schalltechnische Untersuchung vom Jahr 2017, nur auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet wurde. Ein aktuelleres Gutachten liegt uns nicht vor. Laut den „*Richtlinien für Straße*“ (RLS 90) muss jedoch bei einem Planvorhaben die Verkehrsbelastung für 10-15 Jahre hochgerechnet werden. Eine Hochrechnung der Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2035 würde unmittelbar auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel führen.

Ebenso ist anzumerken, dass die damalige Objektplanung in der schalltechnischen Untersuchung nicht mehr mit dem jetzigen Planungsstand übereinstimmt. Der damalige Planungsstand umfasste vor der Südfassade im 1.OG bis 3.OG Loggien. Laut dem Bauherrn sollten die offenen Bereiche mit Glaselementen geschlossen werden (Seite 15 im Gutachten). Am 16.12.2020 wurden uns vom Stadtplanungsamt aktuellere Planunterlagen zugeschickt (E-Mail vom 16.12.2020 von Herrn Suttor). In diesen Planungsunterlagen sind keine geschlossenen Loggien angedacht, was somit zu einer Verschlechterung der Planung führt.

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen besteht bei Überschreitung der Schwellenwerte für Gesundheitsgefährdung kaum bzw. nur noch ein sehr geringer Abwägungsspielraum. In solchen Fällen bedarf die Begründung einer besonderen Sorgfalt. Dem besonderen Abwägungserfordernis und dem gesteigerten Begründungszwang wurde aus fachtechnischer Sicht nicht ausreichend Genüge getan. Anforderungen zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren sind nach unserer Einschätzung unbedingt in die Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text aufzunehmen.

- Anmerkung zur Festsetzung durch Text für die Zulässigkeit von Schutzbedürftigen Außenwohnbereichen:

Die Formulierung „...in einem für die vorgesehene Nutzung ausreichend großen Teilbereich in einer Immissionshöhe von ca. 1,3 m (Sitzposition) eingehalten wird.“ ist zu ungenau und so nicht zustimmungsfähig.

Es sollte genau definiert werden, wie groß der Teilbereich des Außenwohnbereichs sein soll.

(I.d.R. wird je 10 m² Wohnfläche, 1 m² wohnungszugehöriger Freibereich zugeteilt.)
Eine Immissionshöhe von ca. 1,3 m (Sitzposition) ist nicht ausreichend. Die vorgeschriebene Immissionshöhe bei Außenwohnbereichen beträgt 2,0 m über FOK. Ebenso müssen die Mindesthöhen über FOK sowie das Schalldämmmaß der Lärmschutzanlagen in den Außenwohnbereichen ermittelt und festgesetzt werden.

- Es soll zusätzlich eine Festsetzung durch Planzeichen erarbeitet und ergänzt werden. In dieser Festsetzung durch Planzeichen, sollen alle Fassaden gekennzeichnet werden, an denen die gesundheitsgefährdenden Schwellenwerte von 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten werden.
- Zu diesen o.g. Fassaden soll zusätzlich eine textliche Festsetzung mit Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitung der gesundheitsgefährdenden Schwellenwerte von 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts erarbeitet und ergänzt werden.

Die Aufführung von nur schallgedämmten Lüftungsanlagen unter den Festsetzungen durch Text bei Passiver Schallschutz sind aufgrund der Überschreitung von gesundheitsgefährdenden Schwellenwerten nicht ausreichend.

Es wird dringend angeraten, den Sachverhalt entsprechend zu überprüfen und die „Festsetzungen durch Text“, die „Festsetzungen durch Planzeichen“ sowie die „Begründung für Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 02-1“ anzupassen, zu überarbeiten und zu ergänzen.

Mail vom 18.11.2021:

Dem Gutachten und den daraus resultierenden Festsetzungen vom 09.11.2021 von Sachverständigenbüro Hooek & Partner wird zugestimmt. Bitte nehmen Sie folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit auf:

Immissionsschutz-Wärmepumpe

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA:	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	49 dB(A);
	Nachts (22:00 Uhr - 06:00Uhr):	34 dB(A)

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden. Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

Immissionsschutz - Gewerbelärm

Die Beurteilung Lärmbelastigungen, die mit dem Gesamtbetrieb (Summe der beiden Gewerbeeinheiten Gewerbe 1 und Gewerbe 2) einschließlich dem zugehörigen Fahr- und Parkverkehr in Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm "TA Lärm" vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 durchzuführen. Insbesondere dürfen die anlagenbedingten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Wohngebiet folgende reduzierte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

Tag	(6:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	52 dB(A)
lauteste Nachtstunde	(22:00 Uhr bis 6:00 Uhr):	37 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Immissionsschutz – Nachweis Eine ausreichende Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu dimensionieren und

nachzuweisen. Ebenso sind aufgrund konkreter Planung (Gewerbe 1 und Gewerbe 2) weitere gegebenenfalls benötigte Maßnahmen zur immissionsseitigen Verträglichkeit in Art und Umfang im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen und nachzuweisen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungsvorschläge vom Sachverständigenbüro Hoock & Partner sowie dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz wurden im vorliegenden Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst

2.14 Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz
mit E-Mail vom 13.01.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt besteht grundsätzlich Einverständnis.
Zur Sicherung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich. Dies sollte im Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Festsetzung wurde im Plan (D: 3.) aufgenommen.

2.15 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 15.01.2021

1 Straßenbau
Keine Äußerung

2 Verkehrswesen
Ein Mobilitätskonzept zur Reduzierung der in der Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge, kann aufgrund der Größenordnung des Bauvorhabens sowie der guten ÖPNV-Anbindung zusammen mit der Stadtplanung und dem Mobilitätsmanagement entwickelt werden, sofern gewünscht.

3 Wasserwirtschaft
Keine Äußerung

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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


mit E-Mail vom 18.12.2020

Wir sind die Hausverwaltung des Grundstücks Flurstück , 
Zur Bebauung des Grundstücks 1340/1 und 1340/3 möchten wir folgende Hinweis geben, die zu beachten sind:

1. Grenzbebauung der Duplex Parker - Die Grenze unseres Grundstücks beim Aushub für die Duplex-Parker muss gesichert werden.
Eventuelle Beschädigungen sind wieder zu beheben.
2. Der alte Baumbestand auf dem Grundstück muss gesichert werden. Die Bäume dürfen keinesfalls beschädigt werden. Das gilt auch für die Wurzeln.

Für eventuellen Begehungen mit der beauftragten Baufirma vor Baubeginn, sind wir zu informieren und einzuladen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregungen wurden dem Planungsbegünstigten zur Kenntnis und Beachtung bei der Bauausführung übersandt.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 02 zum Bebauungsplan Nr. 02-1 „Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr. Herterich-Allee und dem Hammerbach“ vom 09.10.1959 i.d.F. vom 11.10.1961 - rechtsverbindlich seit 02.02.1963 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 12.11.2020 redaktionell geändert am 03.12.2021 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 03.12.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 1.972 m² auf insgesamt 5.130 m² für die im Jahr 2021 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Schalltechn. Gutachten
- Anlage 4 – städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)
- Anlage 5 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)