

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 "Nördlich Tulpenstraße"

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 abs. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**
- IV. Satzungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	08.12.2023	Stadt Landshut, den	15.11.2023
Sitzungsnummer:	59	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2023 bis einschl. 22.09.2023 sowie die internen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2023 bis einschl. 17.11.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ vom 24.09.2021 i.d.F. vom 20.07.2023:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 22.09.2023, insgesamt 46 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 27 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt mit Schreiben vom 31.08.2023
 - 1.2 Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 06.09.2023
 - 1.3 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen mit Schreiben vom 17.10.2023
 - 1.4 Stadt Landshut, Liegenschaftsamt mit Schreiben vom 24.10.2023
 - 1.5 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung mit Schreiben vom 06.11.2023
 - 1.6 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, Stadtarchäologie mit Schreiben vom 25.10.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernets GmbH
mit Schreiben vom 04.09.2023

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 143-3 der Gemarkung Münchnerau) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 04.09.2023

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 zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
mit Schreiben vom 04.09.2023

Wir bedanken uns für das o.g. Schreiben. Gegen dieses Schreiben besteht von Seite der Energienetze Bayern GmbH & Co. Kg kein Einwand.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.4 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 05.09.2023

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 "Nördlich Tulpenstraße", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Baulandausweisung zu schaffen. Als Grundlage dient die Variante 7 der Interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „Zwischen Pftetrach und Eichenstraße“ des Marktes Altdorf und der Stadt Landshut.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 03.11.2021 und 07.02.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Hinweis der Regierung von Niederbayern, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Endausfertigung analog als auch digital zukommen zu lassen, wird nachgekommen.

2.5 PLEdoc GmbH
mit Schreiben vom 06.09.2023

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung:

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayerischer Bauernverband
mit Schreiben vom 06.09.2023

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Abensberg-Landshut
mit Schreiben vom 12.09.2023

Wir erhalten unsere Stellungnahme vom 08.11.2021 hiermit weiterhin aufrecht.

Stellungnahme vom 08.11.2021:

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger darauf hingewiesen werden, dass zeitweise bedingte Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Erntedrusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: 0,50m 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.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Fachstelle wurden in der Begründung unter Ziffer 7.3 und 4.4 ergänzt. Im Bebauungsplan wurde bereits unter Hinweise durch Text Ziffer 7 sowie unter Hinweise zur Grünordnung Ziffer 1 auf die Immissionen durch die Landwirtschaft sowie auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände für Bepflanzungen hingewiesen.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH
mit Schreiben vom 21.09.2023

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden bzw. an den Vorhabensträger weiterzuleiten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das betreffende Dokument „Eckdaten zum Neubaugebiet“ wird an das zuständige Tiefbauamt weitergeleitet. Hierüber erfolgt dann eine rechtzeitige Koordination der zukünftigen Erschließungsmaßnahmen.

2.9 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
mit Schreiben vom 22.09.2023

Stellungnahme Nr.: S01284364

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 Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Stellungnahme Nr.: S01284359

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.
Anlagen: Lageplan(-pläne)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Fachstelle wurden in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen-Telekommunikation aufgenommen. Zudem wurde bereits im Bebauungsplan unter Hinweise durch Text Ziffer 6 auf die Anmerkungen der Vodafone GmbH hingewiesen.

2.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 27.09.2023

Mit Schreiben vom 21.08.2023 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.
Die Anmerkungen aus unserer Stellungnahme vom 10.02.2022 per E-Mail wurden übernommen.
Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Freiwillige Feuerwehr Stadt Landshut
mit Schreiben vom 25.10.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der erneuten Begründung unter Punkt 4.5.3 gewürdigt und sind in der Bauplanung gänzlich umzusetzen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die zu berücksichtigenden Belange der Feuerwehr sind in der Begründung unter Punkt 4.5.3 dokumentiert. Die Umsetzung in der Bauplanung obliegt aber der künftigen Bauherrenschaft und deren Planer.

2.12 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 26.10.2023

Herstellung öffentlicher Verkehrswege (Straßen, Gehwege, Radwege):
Bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Erschließung der Grundstücke ist auf eine barrierefreie Ausgestaltung zu achten (Bordsteinabsenkungen, Neigungen, Bodenbelag, Gehwegbreite etc.). Die Oberflächen von Gehwegen müssen

eben, stufenlos, griffig, fugen arm, rutschhemmend, farblich kontrastierend und taktil erkennbar sein. Außerdem sollen sie erschütterungsarm und blendfrei ausgestaltet sein.

Tiefgaragen / Stellplätze:

Bei der Erstellung der Tiefgaragen und der Stellplätze ist wie im Hinweistext bereits vermerkt darauf zu achten, dass 3 % der notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderung herzustellen sind. Ausreichende Größe und Neigung müssen beachtet werden.

Wohnbebauung:

Bereits bei der Planung der Wohngebäude sollen die Bauherren auf die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit von barrierefreiem Bauen hingewiesen werden, kommt es doch nicht nur Menschen mit Behinderung, sondern auch älteren Menschen und Familien zugute. Gemäß Art. 48 Abs. 1 der BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Weist ein Gebäude mehr als zwei Wohnungen auf und ist gleichzeitig ein Aufzug erforderlich, dann müssen ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. In beiden Fällen gilt, dass in den betroffenen Wohnungen jeweils die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein muss. Eine kostenlosen Erstberatung für barrierefreies Bauen ist bei der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayer. Architektenkammer möglich und sollte in Anspruch genommen werden; eine Beratung in Landshut ist nach Terminvereinbarung ebenfalls möglich: <https://www.beratungsstelle-barrierefreiheit.de/>, <https://www.beratungsstelle-barrierefreiheit.de/standorte/standort/landshut.html>. Angesichts der bekannt angespannten Situation insbesondere bei barrierefreien Wohnungen ist ein Wunsch, dass die Aspekte der Barrierefreiheit bei möglichst vielen künftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Spielplatz:

Bei der Erstellung des Spielplatzes ist darauf zu achten, dass er sowohl von Kindern mit als auch ohne Behinderung erreichbar ist und genutzt werden kann.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist im Zusammenhang der vorliegenden Planung festzuhalten, dass die Stadt Landshut diese Gebietsentwicklung im Besonderen unter Berücksichtigung einer uneingeschränkten Barrierefreiheit umsetzen möchte.

Die Ausbildung der Verkehrsanlagen ist dabei niveaugleich vorgesehen, ohne Hochborde und ohne Randeinfassungen, die eine Barrierefreiheit zu widerstehen.

Ebenso ist ein ausreichender Anteil der Stellplätze im gesamten Gebiet, sowohl in den Tiefgaragen, als auch bei den oberirdischen Stellplätzen, mit barrierefreien Stellplätzen zu errichten.

Auch bei Umsetzung der Wohngebäude beabsichtigt die Stadt die Vorgaben der BayBO uneingeschränkt zu berücksichtigen, so dass auch hierdurch ein erforderlicher Anteil an barrierefrei zugänglichen Wohnungen entsteht.

Ebenso ist beabsichtigt den geplanten Spiel- und Bolzplatz so zu gestalten, dass dieser barrierefrei zugänglich ist und auch von Kindern mit Behinderung oder Einschränkungen genutzt werden kann.

Diese Zielabsichten werden noch ergänzend und klarstellend in die Begründung unter Punkt 4.5 Erschließung redaktionell aufgenommen. Es ist hierbei aber zu beachten, dass die oben genannten Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sondern in der konkreten Objektplanung umzusetzen sind.

2.13 Stadt Landshut, Amt für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, FB Naturschutz mit Schreiben vom 26.10.2023

1. Unter E: Festsetzungen zur Grünordnung ist Folgendes zu ergänzen/abzuändern:

Unter Punkt 4.4 ist Folgendes am Ende des Absatzes zu ergänzen:

- Die Standorte für die Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 16 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Die Tiefe für den Wurzelraum hat min. 120 cm zu betragen. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/ Baum 12 m³, Einbautiefe min. 100 cm zu verwenden.

Unter Punkt 7 ist Folgendes zu ergänzen:

- Bei der Beschreibung zur internen Ausgleichsfläche ist zusätzlich am Ende des Absatzes Folgendes aufzunehmen: Details zur Beschreibung des internen Ausgleichs sind der Begründung zu entnehmen.
- Neben dem internen Ausgleich ist auch die Externe Ausgleichsfläche mit kurzen Angaben zum Kompensationsbedarf aufzunehmen. Für Details ist auf die Begründung zu verweisen.

2. Unter F: Hinweise zur Grünordnung ist Folgendes zu ergänzen/abzuändern:

Zusätzlicher Punkt ist aufzunehmen: Extensive Dachbegrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen: Die Decken der Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit einer Vegetationsfläche gem. FLL-Richtlinien fachgerecht zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf min. 0,80 m zu erhöhen.

Unter Punkt 5 ist Folgendes am Ende des Absatzes zu ergänzen:

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Festsetzungen einzureichen.

3. Umweltbericht:

Da sich die Ausgleichsfläche nicht bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze erstreckt, sondern an eine bereits bestehende Ausgleichsfläche zum B-Plan 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ anschließt, sind unter Pkt. 2.6 „Externe Ausgleichsfläche“ folgende Spiegelstriche zu entfernen:

- als Überwinterungshabitat für Insekten ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein Saumstreifen von 5 Metern Breite anzulegen, der abschnittsweise alternierend im Zuge der jährlichen Wiesen-Mahd mitgemäht wird. • Erste Mahd zwischen Ende Mai und Mitte Juni. Liegenlassen des Mahlguts für drei Tage danach Abfuhr des Mahlguts. Zweite Mahd nicht vor Anfang bis Mitte September. Auf der Fläche sollen sich gemähte und ungemähte Bereiche jährlich abwechseln, deshalb muss die Mahd alternierend erfolgen. Zusätzlicher Spiegelstrich zur Pflege der Flächen ist aufzunehmen.
- Die Fläche wird durch mindestens eine jährliche Mahd im Spätsommer nach dem Ausfallen der Samen ausgehagert. Das Mähgut ist abzufahren. (Das Pflegeregime orientiert sich an der direkt anschließenden bereits bestehenden o.g. Ausgleichsfläche)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Festsetzung 4.4

Die von der Fachstelle geforderten Ergänzungen bei Baumpflanzungen werden in die Hinweise zur Grünordnung unter Punkt 1-Gehölzpflanzungen als redaktionelle Ergänzung aufgenommen. Eine verbindliche Festsetzung dieser Aussagen wird hingegen aus fachlichen Gesichtspunkten nicht für erforderlich erachtet.

Zur Festsetzung Punkt 7 – Ausgleichsflächen

Eine inhaltliche Ergänzung, wie von der Fachstelle gefordert, wird aus Sicht der Stadt zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht für erforderlich erachtet. Inhaltlich ist diese Festsetzung ausreichend formuliert. Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, können nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt

werden. Aus diesem Grund werden die Anmerkungen zu den externen Ausgleichsflächen unter Hinweis zur Grünordnung aufgenommen.

Zur Dachbegrünung als Ergänzung der Hinweise zur Grünordnung

Die Aufnahme weiterer Hinweise und Aussagen zur Grünordnung, auch zur Dachbegrünung werden nicht für erforderlich erachtet, da diese inhaltlich bereits durch die städtische Freiflächen- und Gestaltungssatzung abgedeckt ist. Hierauf wird bereits in der Planung hingewiesen.

Zu punkt 3 – Umweltbericht

Die von der Fachstelle zitierten Punkte werden entsprechend redaktionell ergänzt.

2.14 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 26.10.2023

Netzbetrieb Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb

Es bestehen keine Einwände.

Netzbetrieb Strom

Grundsätzlich gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Der Standort für die neue Trafostation wurde mit dem Amt für Stadtentwicklung für eine standardisierte Stromversorgung abgestimmt. Der Netzbetrieb Strom geht bis jetzt von einer standardmäßigen Stromerschließung des Gebietes aus, das heißt jedes Grundstück erhält einen separaten Stromhausanschluss von den Stadtwerken Landshut. Sollte die Erschließung, wie im Energienutzungskonzept Endbericht unter Punkt 4 „Stromverteilanlagen“ zur Umsetzung kommen, ist eine frühzeitige Abstimmung des Betreibers mit den Stadtwerken Landshut notwendig. Eine konforme Umsetzung nach Energiewirtschaftsgesetz ist, wie im Bericht bereits angesprochen, abzustimmen und ggf. juristisch zu prüfen (inkl. Aufbau des Messkonzepts). Für die dann notwendige kundeneigene Stromübergabestation ist der Standort ebenfalls abzustimmen. Dieser hat ebenfalls im Bereich der Eichenstraße (GDRM und Trafostation) zu liegen.

Abwasser

Für eine ordnungsgemäße, rückstaufreie und frostsichere Schmutzwasserbeseitigung ist wegen dem geforderten Höhenniveau der neu zu erstellenden Erschließungsstraße bei „WA 7“ die Höhe FOK-EG auch auf 392,20 müNN festzulegen (analog „WA 6“ und „WA 8“). Bitte korrigieren!

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom

Entsprechend den zwischenzeitlich getätigten Detailabstimmungen mit den Stadtwerken der Stadt Landshut wird zur Sicherstellung der Stromversorgung, wie bis dato bereits vorgesehen, eine zusätzliche Trafostation am Standort der zentralen Versorgungsanlagen erforderlich. Zusätzlich wird gemäß den Zielsetzungen des Energienutzungskonzeptes für das vorliegende Baugebiet, die Errichtung einer Strom-Übergabestation erforderlich. Auch hierfür ist der Standort bei der zentralen Versorgungsfläche vorgesehen.

Die genaue Lage und Anordnung der Stationsgebäude hat dabei entsprechend den Vorgaben des Energieversorgers sowie unter Berücksichtigung der technischen Detailanforderungen für Trafostationsgebäude zu erfolgen und ist vor Umsetzung lagemäßig auf den Flächen der Versorgungsanlagen zu definieren. Ausreichende Flächen stehen hierfür am Standort zur Verfügung.

Die Plandarstellung bei den Versorgungsanlagen sowie die Aussagen in der Begründung unter Punkt 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen-Energieversorgung, werden entsprechend redaktionell angepasst.

Zu Abwasser

Die FOK-EG bei WA 7 wird auf das Höhenniveau von 392,20 m üNN gelegt. Dies wird im Plan entsprechend redaktionell korrigiert.

2.15 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 26.10.2023

Nach Berufsgenossenschaftlicher Vorschrift ist ein Wendekreis von mind. 22 m für Entsorgungsfahrzeuge einzuplanen. Dieser Wendekreis ist auch für Winterdienstfahrzeuge dienlich.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechend den bis Dato getroffenen Aussagen und Zielsetzungen in der Planung zur Verkehrserschließung, ist für die Wendevorrichtung im Gebiet ein Wendekreis in einer Ausbaubreite von 19,0 m geplant. Dieser stellt am Standort eine Übergangslösung dar und wird bei späterer Fortführung der Gebietsentwicklung nach Westen überflüssig und entsprechend zurückgebaut.

Unter Berücksichtigung der Lage der Wendevorrichtung am westlichen Gebietsrand, angrenzend an öffentliche Grünflächen, sowie der Gesamtausbaubreite der verkehrlichen Haupteerschließung, kann bei Wendemaßnahmen der niveaugleiche Gehweg sowie Randbereiche der Grünflächen zum Überhang der Fahrzeuge herangezogen werden. Dies führt im Ergebnis zu einer umlaufenden Erweiterung von bis zu 1,5 m und somit zu einem ausreichenden Gesamtdurchmesser der Wendefläche von bis zu 22,0 m. Aus diesem Grund hält die Stadt an Lage und Größenordnung der Wendevorrichtung, wie bisher uneingeschränkt fest.

2.16 Stadt Landshut, Stadtgartenamt
mit Schreiben vom 27.10.2023

Aus der Sicht des Gartenamts bestehen keine Einwände bezüglich der Grünflächen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadt Landshut, Tiefbauamt, FB ÖPNV-Management
mit Schreiben vom 02.11.2023

Um die Bewohnerinnen und Bewohner an das Linienbusnetz der Stadt Landshut anzuschließen, sollte darauf geachtet werden, dafür nötige Fuß- und Radwege in Richtung der Haltestelle am südlichen Ende des Landshuter Baugebietes zu installieren. Da hier der Eigentümer des Grundstücks nicht einwilligt, ist es entsprechend wichtig, bei einer Bebauung des Altdorfer Grundstücks, einen Zugang zu der Haltestelle einzuplanen, um Anreize zu schaffen, den ÖPNV zu nutzen und nicht die gesamte neue Siedlung durchqueren zu müssen. Der Zugang sollte für Personen mit Gehhilfen, Kinderwägen geeignet sein, um die Sicherheit der Nutzenden zu unterstützen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich über die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke in Richtung Süden zur Tulpenstraße als nächstgelegene Bushaltestelle des städtischen ÖPNV keine direkte Fußwegverbindung herstellen.

Die hier vorhandene Grundstücksfläche des WA 10 befindet sich im Privatbesitz und es besteht daher kein Zugriff auf diese Flächen.

Die Bewohner des künftigen Gebietes müssen daher einstweilen die vorhandenen Wegeverbindungen im Umfeld des Siedlungsgebietes benutzen. So kann man über den festgesetzten Bolzplatz und den vorhandenen Wirtschaftsweg auf Fl.Nr. 473, Gem. Altdorf zur Bushaltestelle an der Tulpenstraße gelangen.

2.18 Stadt Landshut, Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 02.11.2023

Seitens des Straßenverkehrsamtes besteht Einverständnis mit den derzeitigen Planungen. Gemäß den Festsetzungen der Planzeichen ist jedoch nur der südliche Stich zur Erschließung der WA 7-9 als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Nur dieser Bereich würde dann unsererseits als verkehrsberuhigter Bereich angeordnet und beschildert werden. Die Wohnsammelstraße kann hierfür nicht in Betracht kommen. In einem verkehrsberuhigten Bereich muss die Aufenthaltsfunktion überwiegen und es muss ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erfolgen – also keine Gehwege.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß den in der Planung getroffenen Aussagen zur Definition der Verkehrserschließung, ist ausschließlich der südlich gelegene Straßenstich verbindlich als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Ungeachtet dieser verkehrsrechtlichen Definition beabsichtigt jedoch die Stadt das gesamte Siedlungsgebiet in einer barrierefreien Erschließung umzusetzen. Dies bedeutet im Ergebnis, dass neben dem verkehrsberuhigten Bereich auch die Sammelstraße einen niveaugleichen Straßenausbau erhalten soll.

2.19 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Klimaschutzmanagement mit Schreiben vom 03.11.2023

Um einen Kaltluftfluss durch das Gebiet zu ermöglichen, sollte am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs zwischen den Gebäuden keine dichte Heckenbepflanzung erfolgen. Wir bitten einen entsprechenden Hinweis zur Grünordnung aufzunehmen. In der Planzeichnung sollten die beiden Gehölzgruppe am östlichen Rand auf Höhe der Grundstücke 2037/1 und 2036/1 versetzt oder unterbrochen werden, so dass eine Durchströmung von den Äckern westlich des Geltungsbereichs, zwischen den Gebäuden im Geltungsbereich hindurch, hinein in die bestehende Siedlung möglichst wenig behindert wird.

Unseres Verständnisses nach fehlt eine Festsetzung, wie die „privaten Verkehrsflächen zur Nutzung und Gestaltung der Wohnhofflächen“ beschaffen sein sollen/dürfen. Der Begriff „Verkehrsflächen“ lässt vermuten, dass es sich um befestigte Flächen handelt. Dies wäre jedoch aus unserer Sicht nicht vollflächig notwendig. Eine möglichst großflächige Begrünung ist anzustreben. Es wird daher angeregt bei den Festsetzungen durch Text folgendes zu ergänzen:

Private Verkehrsflächen zur Nutzung und Gestaltung der Wohnhofflächen

Eine Befestigung der privaten Verkehrsflächen zur Nutzung und Gestaltung der Wohnhofflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.

Zu der Festsetzung durch Text Nr. 8 („Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Klimaschutz“): Der Begriff "Kollektorflächen" wird i.d.R. für Solarthermie-Anlagen verwendet. Der Bericht zum Energiekonzept lässt jedoch vermuten, dass eine Belegung mit PV-Modulen angestrebt wird. Deshalb wird angeregt den ersten Satz des Abschnitts folgendermaßen umzuformulieren:

„Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 50 % der Dachfläche ~~Modul- oder Kollektorflächen der solaranlagen (Photovoltaikanlagen)~~ Photovoltaikmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen. [...]“

Zur Festsetzung zur Grünordnung Nr. 8 („Dachbegrünung“): Es wird angeregt, im letzten Satz in der Klammer den Begriff „Dachgärten“ zu streichen, da ein Dachgarten nach allgemeinem Verständnis eine (i.d.R. intensive) Dachbegrünung beinhaltet.

Zu den Hinweisen zur Grünordnung: Der letzte Absatz der Hinweise zur Grünordnung enthält Informationen zu einer möglichen Freiflächen-PV-Anlage. Der mögliche Standort dieser Anlage ist jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs, sondern in der Nachbarschaft. Es wird angeregt, dass eine Erläuterung hierzu ergänzt wird.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechend den in der Planung zur Grünordnung bereits beinhalteten Planungsaussagen, sind weder am Westrand in Richtung Altdorf, noch nach Osten zum bestehenden Siedlungsrand, geschlossene Pflanzstrukturen vorgesehen. Unter den Hinweisen zur Grünordnung Punkt F, 1. Gehölzstrukturen wird folgende Formulierung ergänzend aufgenommen:

„Geschlossene Gehölzstrukturen in Form von dichten Heckenpflanzungen entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze, sollten zur Aufrechterhaltung von Frischluftschneisen vermieden werden.“

Eine vorgreifende Regelung zur Gestaltung der innenliegenden Wohnhöfe, erachtet die Stadt auf dieser Planungsebene für nicht zwingend notwendig bzw. erforderlich. Gemäß den in der Planung hierzu getroffenen Festsetzungen sind diese ohnehin versickerungsfähig zu gestalten. Aus diesem Grund sind ausreichende ökologische Vorgaben getroffen.

In Anlehnung an den betreffenden Vorschlag der Fachstelle, wird die Festsetzung durch Text unter Punkt 8.-Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Klimaschutz, wie folgt im 1. Satz redaktionell umformuliert:

„Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mind. 50 % der Dachfläche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Photovoltaikanlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen.“

Der Hinweis durch Text unter Punkt D-8. Dachbegrünung wird entsprechend der Empfehlung der Fachstelle redaktionell geändert.

Zusätzliche Erläuterungen bei den Hinweisen zur Grünordnung werden entgegen der Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme nicht für erforderlich erachtet. Diese sind hinreichend bestimmt.

2.20 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz mit Schreiben vom 03.11.2023

Dem Sachgebiet Umweltschutz wurde zum o.g. Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (Projekt-Nr.: 2482-2023 / SU V01 mit Stand vom Juni 2023) am 12.10.2023 übermittelt.

Folgende Anmerkungen können aus Sicht des Immissionsschutzes getroffen werden:

Im Gutachten werden als Abwägungsspielraum die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV herangezogen. Somit werden erst ab Beurteilungspegel > 59/49 dB(A) tags/nachts Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Es ist anzumerken, dass laut DIN 18005 jedoch schon nachts ab 45 dB(A), auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern, kein gesunder Schlaf mehr möglich ist. Aus Sicht des

Immissionsschutzes sollte zur Nachtzeit auf den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) abgestellt werden.

Sollte dennoch bis hin zum Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet abgewogen werden, können die Festsetzungsvorschläge und Abbildungen zum Schallschutz so belassen werden. Anderenfalls müssten diese im Gutachten und Bebauungsplan (Festsetzungen und Abbildungen) angepasst werden.

Festsetzung zum Schallschutz – Nr. 2 Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß:

Der erste Satz nach der Tabelle muss herausgestrichen werden.

- „Bei Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig. Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.“ -

Begründung: Die Entscheidung zur Nutzung der Räume obliegt allein den Bewohnern. Somit ist nicht immer gewährleistet, dass z.B. ein Raum welcher als Büroraum vorgesehen war, immer ein Büroraum bleibt und nicht bspw. in ein Kinderzimmer umfunktioniert wird.

Es sollte noch folgendes unter den Hinweisen zum Schallschutz ergänzt werden:

- Alle geräuschemittierenden Anlagenteile und Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Festsetzung zum Schallschutz – Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß:

Hier wird bei den Außenschalldämmmaßen auf die Fassung von 2018-01 der DIN 4109 verwiesen. Bisher wurden in den anderen Bebauungsplanverfahren jedoch auf keine spezielle Ausgabe der DIN 4109 Bezug genommen, sondern allgemein auf die zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführte Fassung verwiesen und so auch in den bisherigen Bebauungsplänen formuliert. Das hat vor allem den Hintergrund, dass zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und der tatsächlichen Umsetzung (Bauantrag) mehrere Jahre vergehen können und in dieser Zwischenzeit sich die Fassung und Anforderungen der DIN 4109 ändern können bzw. die Anforderungen baurechtlich strenger werden können.

Vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sollte grundsätzlich geprüft werden, welche weitere Vorgehensweise in den Bebauungsplänen angewendet werden soll.

Wärmepumpen:

Die ersten drei Sätze in den Festsetzungen durch Text unter 3.Immissionsschutz – Luftwärmepumpe haben nichts mit dem Immissionsschutz zu tun und führen vielmehr zu einer Verwirrung. Dieser Textbereich sollte hier gestrichen und woanders angeordnet werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die möglichen Lärmeinwirkungen von Luft-Wärmepumpen untersucht und diesbezüglich maximal mögliche Schallleistungspegel ermittelt. Im Bebauungsplan wird dazu aber nichts festgesetzt. Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte dies in irgendeiner Weise ergänzt werden. Die textliche Festsetzung sollte wie folgt geändert werden:

Luftwärmepumpen sind nur auf Dächern oder auf den Balkonen zulässig. Die Höhe der energietechnischen Neuaufbauten entspricht 1 h. Die technischen Anlagen sind auf dem Dach mind. 1 h von der Deckkante, jedoch mind. 1,50 m entfernt aufzustellen.

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe 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 - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden.

Die genaue Lage und die maximal möglichen Schallleistungspegel (bei Vollastbetrieb) der Luft-Wärmepumpen sind der schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr. 2482-2023 / SU V01) mit Stand vom Juni 2023 der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH zu entnehmen. Mögliche Zuschläge für Ton- bzw. Impulshaltigkeit müssen zusätzlich berücksichtigt

werden. Die Luft-Wärmepumpen sind vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln und körperschallisoliert aufzustellen.

PV-Anlagen:

Hinsichtlich möglicher Lichtimmissionen ausgehend von den geplanten PV-Anlagen auf die Bestandgebäude und die geplanten Gebäude wurde unsererseits schon im Jahr 2021 hingewiesen.

Trafostation:

Bei der Errichtung der Trafostation ist darauf zu achten, dass die in der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Containerstandort:

Es wird angenommen, dass im Bebauungsplan mit dem Begriff „Containeranlagen“, ein Abfallcontainerstandort gemeint ist.

Zu den geplanten Containeranlagen liegen uns keine Informationen vor. Insbesondere nicht, welche Container angedacht sind. Hinsichtlich des Lärmschutzes bei der Errichtung von Containerstandplätzen sind ausreichende Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten. Maßgebend für die Geräuschemission einer Sammelstelle sind neben dem Anlieferverkehr (Rangiervorgänge, Be- und Entladevorgänge, etc.) und Containeraustausch bzw. Containerleerung besonders auch die Einwurfvorgänge (insbesondere bei Glas). Gemäß der gängigen Rechtsprechung werden dabei überwiegend die Empfehlungen des Umweltbundesamtes herangezogen, die einen grundsätzlichen Abstand von 50 m zur Wohnbebauung vorsehen. Der Abstand von 50 m kann im Ausnahmestand unter bestimmten Voraussetzungen und besonderen Gegebenheiten auf 25 bis 12 m reduziert werden. Laut Landesamt für Umwelt (LfU) sollte in allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Mindestabstand von 20 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden.

Zu den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanumgriffs beträgt der Abstand über 25 m und ist somit fachtechnisch vertretbar. Im Bebauungsplanumgriff selbst sieht die Situation anders aus. Hier kann es dazu kommen, dass je nach Lage der Container ein Mindestabstand von 20/25 m nicht eingehalten werden kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte dann entweder bei der Aufstellung der Container auf einen ausreichenden Abstand oder auf eine optimale Grundrissorientierung entlang der Nordost- und Nordwestfassade des 4-stöckigen Gebäudes im WA 2 geachtet werden.

Quartiersgarage -Tiefgaragen:

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Lärmeinwirkungen im Geltungsbereich sowie außerhalb des Geltungsbereichs ausgehend von den Tiefgaragenein- und -ausfahrten und der Quartiersgarage nicht betrachtet. Nach unserem aktuellen Kenntnisstand sollen ca. 210 Stellplätze errichtet werden. Die Hälfte davon soll im Bauquartier WA 2 untergebracht werden und die anderen Stellplätze auf alle weiteren Tiefgaragen verteilt werden. Aus fachtechnischer Sicht ist anzumerken, dass die Anordnung und die geringen Abstände zu den Wohngebäuden im Plangebiet selbst und zu den Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets ungünstig sind und zu Lärmbelästigungen und Blendeinwirkungen führen können.

Aus Sicht des Immissionsschutzes müssen die nachfolgenden Festsetzungen zu den Tiefgaragen im Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt innenseitig schallabsorbierend auszuführen.
- Die Tiefgaragenausfahrt ist so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

- Natürliche Belüftung: Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe kommt. Ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten werden.
- Mechanische Belüftung: Die Tiefgaragenlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen sowie körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Hinweis zu Tiefgaragenlüftungsöffnungen:

Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen – wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze – entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu den schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen zum Schallschutz verbleiben in der Planung weiterhin in der vorliegenden Form. Diese sind auf die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV bezogen und es bedarf immissionsschutzrechtlicher Sicht keiner Anpassung.

Die Festsetzung zum Schallschutz unter Punkt 2-Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß bleibt unverändert erhalten. Eine inhaltlich wesentliche Änderung zum gegenwärtigen Verfahrensstand ist aus fachlichen Gesichtspunkten nicht zwingend notwendig. Die vorhandenen Aussagen sind ausreichend bestimmt.

Die Hinweise zum Schallschutz werden wie vorgeschlagen um folgende Aussagen redaktionell ergänzt:

„Alle geräuschemittierenden Anlagenteile und Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.“

Inhaltlich kann die Festsetzung durch Text unter Punkt 3-Immissionsschutz-Luftwärmepumpen wie folgt redaktionell umformuliert werden:

„Luftwärmepumpen sind nur auf Dächern oder auf den Balkonen zulässig. Die Höhe der energietechnischen Neuaufbauten entspricht 1 h. Die technischen Anlagen sind auf dem Dach mind. 1 h von der Deckkante, jedoch mind. 1,50 m entfernt aufzustellen.

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe 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 - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die TA Lärm kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Die Hinweise werden durch folgende Passage ergänzt:

Die genaue Lage und die maximal möglichen Schallleistungspegel (bei Vollastbetrieb) der Luft-Wärmepumpen sind der schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr. 2482-2023 / SU V01) mit Stand vom Juni 2023 der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH zu entnehmen. Mögliche Zuschläge für Ton- bzw. Impulshaltigkeit müssen zusätzlich berücksichtigt werden. Die Luft-Wärmepumpen sind vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln und körperschallisoliert aufzustellen.“

Zu PV-Anlagen

Entsprechend den einschlägigen fachlichen Einschätzungen, verursachen Photovoltaikanlagen keine Blendwirkungen. In vorliegender Situation werden diese auf den Gebäuden als Dachanlagen installiert und wirken daher aufgrund der Lage nicht störend auf das Umfeld. Im Ergebnis werde aus Sicht der Stadt hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Umfeld und insbesondere auf die benachbarte Bestandsanwesen hervorgerufen. Im Ergebnis haben diese Anlagen ein erheblicher Anteil zur ökologischen Aufwertung des Gebietes und stellen einen Anteil der Eigenversorgung im Gebiet sicher.

Zu Trafostationen

Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden laut den Stadtwerken Landshut eingehalten, da ausschließlich fabrikgefertigte und geprüfte Stationen verwendet werden. Falls dies erwünscht wird, kann nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landshut ein Nachweis nach deren endgültigen Planung vorgelegt werden. Zusätzliche Trafostationen zur Energieversorgung werden vorrangig auf dem Grundstück der Versorgungsflächen am nördlichen Randbereich des Siedlungsgebietes errichtet. Eine Unterbringung der Strom-Übergabestation kann nach bereits getätigter Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut im Notfall in der Quartiersgarage untergebracht werden.

Zum Containerstandort

Mit der Definition des Containerstandortes sind selbstverständlich entsprechende Abfallcontainer definiert. Auf der Planungsebene eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens ist es gegenwertig nicht erforderlich detailliertere Angaben zu treffen. Diese sind gegenwertig noch nicht näher definiert und werden im Zuge der Umsetzung des Gebietes konkret abgestimmt. Auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind die Gasstation, die Trafostation, die Containeranlagen sowie Flächen für die erneuerbare Energien unterzubringen. Die Anordnung der verschiedenen Anlagen erfolgt in gemeinsamer Abstimmung mit den Bauamtlichen Bertrieben sowie den Stadtwerken Landshut im nachgeordneten Verfahren. Lediglich der Standort für die bereits vorhandene Gasstation ist vorgegeben. Es wird darauf geachtet, dass die Anordnung der Anlagen so erfolgt, dass die gesetzlichen und technischen Vorschriften eingehalten werden.

Zu Tiefgaragen

Entgegen den Ansichten der Fachstelle ist von den jeweiligen Tiefgaragen einschließlich deren Ein- und Ausfahrten mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Umfeld zu rechnen. Die vorliegende Planung mit angeordneten Wohnhöfen berücksichtigt dabei im Wesentlichen die Situation, dass die Tiefgaragen der überwiegenden Teilbereiche von der innenliegenden Erschließung angefahren werden. Diese haben keinerlei Berührungen mit benachbarten Standorten. Lediglich die Bereiche des WA 4 sowie des WA 10 werden über vorhandene Siedlungsstraßen angefahren. Hier können jedoch ebenfalls entsprechende Abstände zu angrenzenden Wohngrundstücken berücksichtigt werden. Im Ergebnis beurteilt die Stadt die baustrukturelle Situation in der Form, dass durch die gewählte Anordnung der Baukörper eine Eigenabschirmung im Gebiet erzielt wird, die im Ergebnis keine unzumutbaren Auswirkungen auf das Umfeld hervorrufen.

Die Aufnahme von zusätzlichen Festsetzungen und Hinweisen werden daher nicht für erforderlich erachtet.

2.21 Stadt Landshut, Tiefbauamt mit Schreiben vom 03.11.2023

Stellungnahme Verkehrsplanung – Mobilitätsmanagement

Um den Parkdruck im Quartier bzw. den motorisierten Individualverkehr zu verringern wird empfohlen, bei den Quartiersparkflächen Stellplätze für nachhaltige, umweltfreundliche Mobilitätsangebote wie z.B. Carsharing, Lastenradsharing etc. vorzuhalten (siehe „Wohnstandortbasierte Mobilitätskonzepte“, abrufbar unter Amtsinfoportal/ Bausenat 22.10.2021 TOP 1). Zur Reduzierung von Lieferverkehren wäre dort zudem ein Postdepot

mit Paketstation zu begrüßen. Bei der Umsetzung der Fahrradabstellplätze ist darauf zu achten, diese bevorzugt in Eingangsnähe, ebenerdig sowie witterungsgeschützt zu errichten. Zudem ist ein größeres Platzangebot für breitere Modelle wie Lastenräder oder Fahrradanhänger vorzuhalten.

Stellungnahme Wasserwirtschaft

Der geplante Bereich ist sowohl beim HQ_{extrem} als auch bei einem Starkregen betroffen. Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen (Hochwasserangepasste Bauweise, keine Verschlechterung von angrenzenden Grundstücken.)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Verkehrsplanung – Mobilitätsmanagement

Detaillierte Vorgaben im Hinblick der Lage, der Anordnung sowie Vorgaben zu Abmessungen von alternativen Parkflächen für verschiedene Mobilitätsangebote, wird auf Ebene dieser Angebotsplanung durch zusätzliche Festsetzungen nicht für erforderlich erachtet.

Grundsätzlich unterstützt die Stadt selbstverständlich diese Zielsetzungen und möchte durch die Anordnung von Wohnhöfen auch zu erkennen geben, dass eben hierdurch ausreichend Raum in den Innenhöfen für alternative Mobilitätskonzepte geschaffen werden können. Dies soll jedoch nicht zwingend vorgegeben werden. Daher nimmt die Stadt diese Anregungen als Hinweise durch Text redaktionell auf wie folgt:

„Innerhalb der Wohnquartiere wird zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs empfohlen, ausreichende Abstellflächen für nachhaltige, umweltfreundliche Mobilitätsangebote wie z.B. Carsharing, Lastenrad-Sharing etc. vorzuhalten.“

Weitere Details zu Stellflächen mit entsprechenden Flächenangaben sowie zur Integration einer Paketstation, können auf dieser Planungsebene nicht berücksichtigt werden und sind im Zuge der Umsetzung des Gebietes entsprechend zu beachten. Dies wird von der Stadt grundsätzlich begrüßt und zu gegeben Zeit entsprechend geprüft.

Zur Wasserwirtschaft

Entsprechende Aussagen und Definitionen zum HQ_{extrem} und daraus resultierenden Anforderungen, sind in der Planung bereits berücksichtigt.

Auf die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Hinblick der Entwässerung von Baugrundstücksflächen wird verwiesen. Dabei ist entsprechend geregelt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Flächen hervorgerufen werden dürfen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 13.09.2023

Bei der Detaildurchsicht des aktualisierten Bebauungsplans ist uns aufgefallen, dass das Gebäude WA 10 / 2037 gegenüber der bisherigen Planung, bzw. auch gegenüber den für uns bisher einsehbaren Unterlagen für die Sitzung des Bausenats vom 20.07.2023 in der Höhe um genau 1,0 Meter erhöht worden ist. Gegen diese erhebliche Erhöhung des Gebäudes gegenüber der bisherigen Planung wird von uns hiermit Einspruch erhoben. Gemäß dem aktuellen Bebauungsplan soll bei dem Gebäude WA 10 das Niveau FOK-EG von bisher geplant 291,70 m ü.NN um 1,00 m auf 292,70 m angehoben werden. Dieses wäre dann ca. 1,2 m höher (statt bisher 0,2 m) als das bestehende Niveau des angrenzenden Grundstücks 2037/2 der Fam. [REDACTED], und dieses obwohl die neu geplanten Terrassen im WA 10 unmittelbar an dieses Bestandsgrundstück heranreichen. Aber auch die geplanten Gebäude-Oberkanten würden sich durch diese Niveauerhöhung

entsprechend um 1,0 m erhöhen, da die ursprünglich geplanten Gebäudehöhen unverändert belassen wurden. Hier ist insbesondere die östliche Gebäudeecke / Gebäudewand des 3-geschossigen Gebäudeteils kritisch zu hinterfragen. Dieses befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück 2037/2 und würde so wie jetzt neu geplant mit einer OK von 302,20 m ü.NN den immensen Wert von 10,7 m über das unmittelbare Nachbargrundstück herausragen. Auch gegen die ebenfalls um 1,0 m erhöhte Gesamtgebäudehöhe von OK 305,20 m ü.NN wird von uns Einspruch erhoben, da diese so ganz eindeutig den Ausführungen [REDACTED] in der Bausitzung vom Dezember 2021 widerspricht, bei der damals der Bausenat bei Stimmgleichheit und ausschlaggebender Stimme von Herrn OB Putz den Antrag auf eine 4-geschossigen Bebauung zugestimmt hat. Damals wurde [REDACTED] nicht korrekt ausgeführt, dass sich das Gebäude WA 10 in seiner geplanten Höhe in die Gesamtplanung einordnet. Die aktuelle Planung sieht aber jetzt neu vor, dass das Gebäude WA 10 das mit Abstand höchste Gebäude im gesamten Baugebiet sein wird, u. z. 50 cm höher als das zweithöchste geplante Gebäude (OK 304,70 m ü.NN) und auch 90 cm höher als das zentrale Turmgebäude an der Zufahrt von der Eichenstraße.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Für das betreffende Grundstück WA 10 hat sich im Zuge der weiteren Planung, auch unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen zur Erschließung und Entwässerung des gesamten Baugebietes die Notwendigkeit ergeben, die FOK-EG bei diesem Grundstück um 1,0 m auf die Höhenlage von 392,70 m üNN zu legen, damit auch für diese Parzelle eine ausreichende Entwässerung sichergestellt werden kann.

Dies war ausdrückliche Forderung der Stadtwerke Landshut zur Abwasserbeseitigung im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Ebene der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Auch unter Berücksichtigung dieser Höhenlage beurteilt die Stadt das Vorhaben auf diesem Grundstück als städtebaulich verträglich und sieht keine Veranlassung, die Planung zu ändern. Dies begründet sich einerseits im Hinblick der Lage zu den südwestlich im Bestand vorhandenen Baustrukturen sowie der Tatsache, dass keine negativen Auswirkungen auf die bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Hinblick der Abstandsflächen sowie einer unzumutbaren Verschattung oder Beeinträchtigung baulicher Bestandsflächen zu befürchten sind. Dies ist insbesondere auch durch die höhengestaffelte Bauweise zu begründen sowie der Tatsache, dass die östlich im Bestand vorhandenen Grundstücke weiterhin eine uneingeschränkte Belichtung sowie Sichtbeziehung in Richtung Süden bzw. Südwesten genießen.

Ebenso ist festzuhalten, dass zum Bestandsgebäude des unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebäudes ein Mindestabstand von 22,5 m zur 3-geschossigen Bebauung und ein Mindestabstand von 37 m zum 4-geschossigen Teil des WA 10 vorliegt. Diese Entfernungen stellen aus Sicht der Stadt ausreichende Abstände zur Bestandsnutzung dar und bedürfen aus fachlichen Gesichtspunkten keiner Korrektur.

Ungeachtet dieser fachlichen Beurteilung sowie den persönlichen Einschätzungen des Unterzeichners ist der Stadt Landshut selbstverständlich bewusst, dass diese Gebietsentwicklung eine maßgebliche Veränderung des Ortsbildes hervorruft und eine gewisse Einschränkung für die Sichtbeziehung in Richtung Westen für die Angrenzer bedeutet.

Jedoch ist es im Ermessen einer zukünftigen Entwicklung auch durchaus zu berücksichtigen, dass weitere Gebietsentwicklungen in einer flächenschonenden und auch verdichteten Bauweise zu erfolgen haben, damit wichtige Anforderungen einer klimagerechten und auch ökologischen Siedlungsentwicklung erfüllt werden können. Dies hat die Stadt insbesondere bei der vorliegenden Planung versucht zu berücksichtigen und kommt im Ergebnis in der Gesamtbetrachtung des bisherigen Verfahrens zu dem Entschluss, dass alle notwendigen Anforderungen ausreichend gewürdigt und berücksichtigt sind, auch die Interessen der angrenzenden Nachbarschaft.

Aus diesem Grund sieht die Stadt keine zwingende Notwendigkeit, die vorliegende Planung zu ändern.

2.

mit Schreiben vom 21.09.2023

- 1) M.E. ist davon auszugehen, dass das Baugebiet „Nördliche Tulpenstraße“ historisch bedingt, einen sehr großen Bestand an Grundwasser aufzuweisen hat. Bei früheren Bebauungen in diesem Gebiet musste man bereits diese Erfahrung machen. Wegen der Wichtigkeit unseres Grundwassers darf es auf keinen Fall dazu kommen, dass das vorhandene Grundwasser z.B. wegen dem Bau von Tiefgaragen abgepumpt und entsorgt wird. ...dafür ist das Element Wasser zu wichtig!
- 2) Bzgl. der Bodenstabilität bzw. Bodenbeschaffenheit möchte ich die mehrmals getätigte Aussage in ihren Unterlagen, dass das Baugebiet annähernd eben ist, hiermit sehr stark anzweifeln bzw. in Frage stellen. Dass dies nicht der Fall ist, habe ich Ihnen bereits in einem früheren Schriftwechsel mitgeteilt und auch durch entsprechende Fotoaufnahmen nachgewiesen. Zu den getätigten 5 Messbohrungen durch die Fa. TAUW möchte ich Ihnen mitteilen, dass m.E. keine der 5 Bohrungen an den tiefsten Punkten der Bodenverwerfungen stattgefunden haben, sonst käme man nicht zu solch einer Aussage wie oben beschrieben.
- 3) Wichtig ist mir auch noch die Frage wer für Schäden an den angrenzenden Bestandsimmobilien aufkommt, die z.B. durch Bodensenkungen zustande kommen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung; Sie erreichen mich unter der Handynummer [REDACTED] - gerne auch zu einem persönlichen Gespräch vor Ort.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zunächst ist in Bezug auf die vorliegenden Aussagen des Unterzeichners festzuhalten, dass sämtliche in den Verfahrensunterlagen getroffenen Aussagen und Angaben, fachlichen Erhebungen und Erkenntnissen unterliegen. Hierfür besteht trotz der Sichtweise in der vorliegenden Stellungnahme, keine Veranlassung der Stadt, dies anzuzweifeln.

Zu 1) Grundwasser

Entsprechend den Aussagen in der Planung befindet sich das betreffende Gebiet in einem wassersensiblen Bereich mit z.T. höher anstehendem Grundwasser. Aus diesem Grund sind hier gemäß einem erarbeiteten Boden- und Baugrundgutachten entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit die Wasserhaltung im Zuge der Umsetzung des Baugebietes zu keinen Beeinträchtigungen im Umfeld führt.

Im Ergebnis sind die Untergrundverhältnisse so zu beurteilen, dass der Standort Grundwasserstände in einer Tiefe von 2,25 – 2,65 m unterhalb der Geländeoberfläche aufweist. Insgesamt unterlagern die Böden jedoch auch umfassende Kiessande, die eine gute Durchlässigkeit von Niederschlagswässern sicherstellen und auch eine gute Tragfähigkeit für die Gründungsverhältnisse bedeuten. Somit unterliegt der Standort keiner tatsächlichen Gefährdungslage. Weitere Details können dem Baugrundgutachten von Tauw, Regensburg, vom 08.06.2022 entnommen werden.

Zu 2) Geländeverhältnisse

Ungeachtet der hier getroffenen Einschätzungen des Unterzeichners, handelt es bei den vorliegenden Geländeverhältnissen um ein nahezu ebenes Gelände. Der Höhenunterschied am Standort beträgt lediglich ca. 1,0 m. Das Niveau im Süden an der Tulpenstraße liegt dabei bei ca. 392,50 m üNN, während im Norden ein Höhenniveau von ca. 391,50 m üNN zu verzeichnen ist. Auswirkungen bei den getätigten Bodenuntersuchungen sind daher nicht gegeben.

Zu 3) Mögliche Schäden

Hierzu möchte die Stadt Landshut zweifelsfrei festhalten, dass durch die vorliegende Gebietsentwicklung, am Bestand der vorliegenden Siedlung, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Schäden hervorgerufen werden dürfen. Dies ist planungsrechtlicher Grundsatz in der kommunalen Bauleitplanung. Darüber hinaus genießen alle vorhandenen Grundstücke am gegenwärtigen Siedlungsrand uneingeschränkter Bestandsschutz.

Dies bedeutet im Ergebnis, dass bei Umsetzung bzw. Erschließung des Baugebietes, alle im Bauleitplan relevanten Belange und Anforderungen so zu koordinieren bzw. zu berücksichtigen sind, dass hierdurch keine Schäden in der Nachbarschaft hervorgerufen werden. Dies gilt gleichermaßen für die Tiefbaumaßnahmen der Erschließung, als auch für die Hochbaumaßnahmen der daran anschließenden Bebauung.

Das vorliegende Planinstrument des Bebauungsplanes schafft dabei ausschließlich die Grundlagen der Gebietsentwicklung auf Basis der bauplanungsrechtlichen Anforderungen. Diese können nun mit Stand des vorliegenden Entwurfes als vollständig erfüllt betrachtet werden.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 24.09.2021 i.d.F. vom 20.07.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 20.07.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 13.595m² auf insgesamt 20.686m² für die im Jahr 2023 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag (nicht öffentlich)
- Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 5 – Umweltbericht
- Anlage 6 – Baugrundgutachten
- Anlage 7 – Energienutzungskonzept
- Anlage 8 – Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 9 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)

