

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1,, durch Deckblatt Nr. 5

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

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	19.04.2024	Stadt Landshut, den	18.03.2024
Sitzungsnummer:	64	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

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 17.10.2023 bis einschl. 18.11.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 - rechtsverbindlich seit 20.04.2015 - durch Deckblatt Nr. 5 vom 29.09.2023:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 18.11.2023, insgesamt 61 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 23 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Gemeinde Eching
mit Schreiben vom 19.10.2023
- 1.2 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen
mit Schreiben vom 25.10.2023
- 1.3 Markt Ergolding
mit Schreiben vom 30.10.2023
- 1.4 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 09.11.2023
- 1.5 Gemeinde Kumhausen
mit Schreiben vom 13.11.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Gemeinde Adlkofen
mit Schreiben vom 17.10.2023

Wir bringen keine Anregungen oder Bedenken vor. Auf eine Beteiligung in weiteren Verfahrensschritten verzichten wir.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernets GmbH
mit Schreiben vom 17.10.2023

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bayernets GmbH wird im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauBG beteiligt.

2.3 Eisenbahn-Bundesamt
mit Schreiben vom 17.10.2023

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 der Planungsbereich im nördlichen Bereich unmittelbar an die Bahnstrecke 5500 München – Regensburg angrenzt und Bahnstromleitungen im Planungsbereich verlaufen. Bei Beachtung der folgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

Bei Baumaßnahmen darf die Standsicherheit der Bahnstromleitungsmasten durch evtl. durchzuführende Ausgrabungen/Bodenabtragungen in keinem Fall gefährdet werden. Baumaßnahmen die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitung. Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind – auch während der Baudurchführung – einzuhalten. Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von

Bauwerken (z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

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

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung berücksichtigt den Schutzstreifen weitgehend, da die überbaubaren Flächen mit Ausnahmen in den absoluten Randbereichen der GE 1 (2 Ecken mit ca. 6m Überschreitung), 4 und 5 (ca. 2m breite Streifen) außerhalb dieses Schutzstreifens bleiben. Lediglich Straßen, Parkplätze sowie Grünflächen befinden sich innerhalb des Schutzstreifens. Der vorher bereits vorhandene Punkt 11 „Hochspannungsfreileitungen“ der Hinweise durch Text wurde noch um je eine Passage zu den o.g. Überschreitungen der Schutzstreifen und zu den Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens ergänzt. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde ebenfalls im vorliegenden Beteiligungsverfahren um Stellungnahme gebeten.

2.4 PLEdoc GmbH

mit Schreiben vom 18.10.2023

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
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. 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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die PLEdoc GmbH wird im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauBG beteiligt. In den Unterlagen zu diesem Verfahren werden dann auch die Ausgleichsflächen (intern und falls nötig auch extern) nachgewiesen.

2.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 26.10.2023

Entsprechend dem Abfallwirtschaftskonzept (Beschluss Nr. 4 des Umweltsenates vom 21.10.2014) sind je 1.000 E ein Standplatz für Behälterholglas und je 600 E einen Standplatz für PPK vorzusehen. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung am ehem. Hitachi-Areal ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung ein öffentlicher Containerstandplatz für PPK, Behälterholglas und Altkleider erforderlich. Daher planen wir die Einrichtung eines Containerstandplatzes am Wendehammer am östlichen Ende der Jenaer Straße.

Aufgrund § 20 Abs. 2 KrWG ist die Stadt Landshut als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger zur getrennten Sammlung von Glas, Papier, Textilien und weiteren Abfällen aus privaten Haushaltungen verpflichtet. Die Dichte der Glascontainer ist durch das Abfallwirtschaftskonzept und vertragliche Verpflichtungen mit den Dualen Systemen (Abstimmungsvereinbarung) festgelegt. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung auf dem ehem. Hitachi-Gelände ist ein Containerstandplatz vorzusehen. Dabei ist wegen der Lärmemissionen grundsätzlich ein Abstand zur Wohnbebauung von 50m zu planen (Empfehlung UBA). Wenn dies unter Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, rechnet das LfU mit Mindestabständen von 35m in reinen Wohngebieten und 20m in allgemeinen Wohngebieten. Daher identifizieren wir als einzigen möglichen Standplatz das nördliche Dreieck am Wendehammer am östlichen Ende der Jenaer Straße. Diese Fläche liegt im Bereich des Deckblattes. Daher bitten wir, den Containerstandplatz entsprechend in dieser Fläche einzuplanen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Inzwischen erfolgte eine interne Abstimmung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, den Bauamtlichen Betrieben, dem Liegenschaftsamt und dem Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus bezüglich des neuen Containerstandortes. Dementsprechend wird der in der Stellungnahme vorgeschlagene Standort im vorliegenden Deckblatt festgesetzt.

2.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 31.10.2023

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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 06.11.2023

Bei der Erstellung bzw. Anpassung von öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege, Radwege, Überquerungsstellen) ist generell auf eine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten. Insbesondere bei ggf. erforderlichen Absenkungen von Bordsteinen und bei der Neigung von Fußwegen ist deren barrierefreie Ausgestaltung notwendig.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit der Gebäude und der öffentlichen Verkehrsflächen müssen im Zuge der Hochbau- und der konkreten Erschließungsplanung nachgewiesen und eingehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung steht dem nicht entgegen. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte bzw. erfolgt in Eigenregie durch die Stadt. Dementsprechend wurde die Stellungnahme an das Tiefbauamt mit der Bitte um Berücksichtigung im nachgeordneten Verfahren weitergeleitet.

2.8 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 13.10.2023

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1" mit Deckblatt Nr. 5. Dies soll eine Vereinfachung und deutlicheren Klarheit im Bereich der Festsetzungen für die Gewerbenutzung gewährleisten und die Errichtung einer Energiezentrale (Blockheizkraftwerk) ermöglichen. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 09.11.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

2.10 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr mit Schreiben vom 13.11.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.5.4 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 14.11.2023

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell das verfolgte Ziel, gewerblich nutzbare Flächen im Bedarfsfall geeignet planerisch anzupassen.

Generell sind auch planerische Maßnahmen zur Lenkung und Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen zur Sicherung von Zentren sowie bestehender Versorgungsbereiche aus unserer Sicht nachvollziehbar.

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Änderungsbereiches eine Reihe von Gewerbe-/Handwerksbetriebe und/oder zumindest deren Betriebssitze o. ä. befinden, die von den Planungen unmittelbar bzw. mittelbar betroffen sein können.

Es wird vorausgesetzt, dass Standortbelange betroffener Gewerbe- /Handwerksbetriebe durch die Neuplanungen in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Neue Festsetzungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) zur Folge haben und sollten in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten keine Einschränkungen herbeiführen.

Dies betrifft insbesondere auch zukünftige etwaige Betriebsumplanungen oder -erweiterungen am bestehenden Standort, die für bestehende Gewerbe- /Handwerksbetriebe oft von zentraler Bedeutung für die Standortsicherung und somit auch den Fortbestand von Betrieben sind.

Bezüglich eines geplanten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen begrüßen wir vorgesehene Ausnahmemöglichkeit insbesondere für Sonderfälle auch aus dem Handwerksbereich.

Um ansiedlungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im Vergabeprozess von gewerblich nutzbaren Flächen finden. Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen generell an, Flächenparzellierungen sowie zu treffende Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf deren Eignung für die oben angeführten Betriebsgrößen und Nutzungen zu prüfen und entsprechend zu verankern.

Die Suche und Entwicklung neuer Standorte gestaltet sich gerade für das Handwerk und kleinere mittelständische Unternehmen in vielen Regionen teilweise schwierig. Zum Erhalt sowie zur Schaffung geeigneter Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe begrüßen wir generell entsprechende kommunale Planungen im Bedarfsfall.

Neben generellen Aspekten der Überplanung bestehender Standorte sehen wir es auch als notwendig an immissionsschutzrechtliche Belange einzubeziehen. Aspekte dazu werden auch bereits von den Planunterlagen aufgegriffen. Eine abschließende Bewertung diesbezüglich ist uns nach unserem Kenntnisstand diesbezüglich gegenwärtig nicht möglich. Auch hier gilt unserer Sicht generell, dass die Sicherstellung des Lärmschutzes nicht zulasten bereits bestehender Gewerbeflächen bzw. bereits eingeräumter Nutzungsmöglichkeiten bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe, zumindest nicht ohne deren expliziter Zustimmung, gehen darf.

Eine konkrete Betroffenheit hängt stets vom jeweiligen Einzelfall des Gewerbe-/Handwerksbetriebes ab. Aus diesem Grund regen wir an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich direkt zu informieren. Dabei sollten mit diesen auch mögliche weitere Planungsabsichten von deren Seite eruiert und bei Bedarf in die Planungen miteinbezogen werden.

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

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange bestehender Gewerbebetriebe wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Soweit es im Rahmen der Abwägung absehbar war, erfolgten keine Einschränkungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen bzw. den erteilten Genehmigungen. Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 5 wurden analog dieser Genehmigungen angepasst. Bezüglich möglicher Einzelhandelsnutzungen erfolgte gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine Lockerung hin zur allgemeinen Zulässigkeit im Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimente. Hierdurch werden die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes umgesetzt. Bereits mit den vorhergehenden Änderungen durch die Deckblätter Nrn. 3 und 4 wurden mit der Überarbeitung der Erschließung die Voraussetzungen geschaffen, Gewerbebetrieben bedarfsorientiert auch kleinere Flächen zur Verfügung zu stellen. Konkrete Flächengrößen werden im Bebauungsplan aber nicht festgelegt; diese sollen dann im Rahmen der Grundstücksvermarktung passgenau den Bedürfnissen der interessierten Betriebe ermittelt werden.

Einer der städtebaulichen Gründe für das vorliegende Änderungsverfahren, ist die Schwächen der bisherigen Planung im Bereich der Immissionsschutzfestsetzungen, v.a. im Bereich der Emissionskontingente in der Nacht, zu korrigieren. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und darauf basierend die Festsetzungen der Emissionskontingente überarbeitet. Im Ergebnis kommt es in keinem Fall zu diesbezüglichen Verschlechterungen, demgegenüber aber häufig zu deutlichen Verbesserungen für die Betriebe.

Die Handwerkskammer wird im weiteren Planungsprozess wieder beteiligt werden.

2.12 Stadtwerke Landshut

mit Schreiben vom 15.11.2023

Netzbetrieb Strom / Netzbetrieb Gas / Fernwärme:

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Wasser:

Im Umgriff des Bebauungsplanes (neue Kreisverkehr) befindet sich ein Wassernetzschacht der Stadtwerke Landshut der ohne Funktion ist und im Baufall rückgebaut werden muss (siehe Plan grüne Punkt).

Abwasser:

Im nordwestlichen Bereich des geplanten Kreisverkehrs für die Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Fuggerstraße befinden sich mehrere Schachtbauwerke der Stadtwerke Landshut, Abwasser. Ein durch Höhenanpassungen an das neue Fahrbahn-/Geländeniveau bedingter Umbau ist mit den Stadtwerke Landshut, Abwasser im Vorfeld abzustimmen.

Verkehrsbetrieb:

Im Zuge der Bebauung auf dem ehem. Hitachi -Gelände und dem Start der neuen Realschule ist eine Anpassung der Linienführung der Stadtbuslinie 9 und 11 vorgesehen. Die Linienführungen verlaufen dann über die Fuggerstraße und Ludwig-Erhard-Straße in

Richtung Münchnerau / Gündlkoferau und zurück. Um eine gute ÖPNV-Anbindung der neuen Realschule zu gewährleisten, sollte beidseitig eine Haltestelle in der Ludwig-Erhard-Straße nahe der Einmündung Fuggerstraße geschaffen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Wasser und Abwasser:

Die Herstellung des angesprochenen Kreisverkehrs erfolgt in Eigenregie durch die Stadt. Dementsprechend wurde die Stellungnahme an das Tiefbauamt mit der Bitte um Berücksichtigung im nachgeordneten Verfahren weitergeleitet.

Zu Verkehrsbetrieb:

Im Deckblatt wurde nun eine Haltestelle an der vorgeschlagenen Stelle als planlicher Hinweis vorgesehen. Die konkrete Umsetzung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen, da hier bereits öffentliche Parkplätze erstellt worden sind.

Zudem wurde eine Haltestelle an der Nordseite der Jenaer Straße bereits realisiert; an der Südseite der Jenaer Straße wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und den Stadtwerken Landshut im Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ ein neuer Standort für eine Haltestelle eingeplant.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 15.11.2023

Betroffenheiten durch HQ_{extrem} (ein extremes Hochwasserereignis):

Bereiche im Süden des Planungsgebietes können von einem HQ_{extrem} betroffen sein. Bei noch nicht bebauten Bereichen ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Im Plan ist der Bereich des HQ_{extrem} zu kennzeichnen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Kennzeichnung des HQ_{extrem} wird in den Planunterlagen ergänzt. Des Weiteren werden im ganzen Geltungsbereich Festsetzungen zu einer hochwasserangepassten Bauweise getroffen.

2.14 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 16.11.2023

Die Grundstücksgegebenheiten im südlichen Teil (Kreisel) müssen hier durch Grunderwerbsvorgänge an die Planung angepasst werden. In diesem Zusammenhang entsteht für den privaten Eigentümer der Fl.Nr. 2430/10 ein Planungsschaden durch Nutzungsänderung (Umwandlung in öffentliche Flächen), der beim Erwerb durch die Stadt mit Gewerbebauland abgegolten werden muss.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Da die genaue Ausgestaltung des Kreisverkehrs auch aufgrund der aktuellen Grundstücksverhandlungen noch nicht klar ist, kann auch der konkrete Planungsschaden noch nicht bestimmt werden.

2.15 IHK für Niederbayern in Passau mit Schreiben vom 17.11.2023

Die wesentlichen Ziele und Zwecke des Planvorhabens sind die Vereinfachung der Festsetzungen für die Gewerbenutzung, um die weitere bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Außerdem sollen die Festsetzungen im Bereich des Immissionsschutzes angepasst und das Einzelhandelsentwicklungskonzept umgesetzt werden.

Aktuell liegen uns keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange bestehender Gewerbebetriebe wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Soweit es im Rahmen der Abwägung absehbar war, erfolgten keine Einschränkungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen bzw. den erteilten Genehmigungen. Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 5 wurden analog dieser Genehmigungen angepasst. Bezüglich möglicher Einzelhandelsnutzungen erfolgte gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine Lockerung hin zur allgemeinen Zulässigkeit im Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimente. Hierdurch werden die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes umgesetzt.

Einer der städtebaulichen Gründe für das vorliegende Änderungsverfahren, ist die Schwächen der bisherigen Planung im Bereich der Immissionsschutzfestsetzungen, v.a. im Bereich der Emissionskontingente in der Nacht, zu korrigieren. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und darauf basierend die Festsetzungen der Emissionskontingente überarbeitet. Im Ergebnis kommt es in keinem Fall zu diesbezüglichen Verschlechterungen, demgegenüber aber häufig zu deutlichen Verbesserungen für die Betriebe.

2.16 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit Schreiben vom 17.11.2023, 09.11.2023 und Ergänzung vom 15.11.2023

Naturschutz:

Im Plan unter Punkt 11.1 Ortsrand/ Versickerungsbereich wird auf die Artenliste 1 in der Begründung verwiesen. Diese Artenliste liegt den Beteiligungsunterlagen nicht bei. Bitte lassen Sie mir diese zukommen, um eine endgültige Stellungnahme abgeben zu können. Für den Bereich der Energiezentrale und für die Änderungen an der Fuggerstraße sowie im Bereich der Kreuzung zur Theodor-Heuss-Straße ist der Eingriff und Ausgleich noch zu ermitteln. Da sich die Straßenplanung noch derzeit in einem Entwurfsstadium befindet, sind die Fällungen von Bäumen und Sträuchern zwingend an der endgültig beschlossenen Planung auszurichten und nur im notwendigen Umfang zu entfernen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Verlust von Bäumen und Sträuchern durch die Variante mit dem Kreisverkehr mit/ohne Bypass einen großen Verlust von Bäumen und Sträuchern nach sich ziehen würde.

Zu C: Festsetzungen durch Text:

Unter 4.2.1 wurde bereits in der Vorabstimmungnahme von [REDACTED] vom 16.11.2022 Folgendes angemerkt: „(...) dass durch die Regelungen zur Dachwinkelneigung möglicherweise weniger Flachdächer angewendet werden und damit weniger extensive Dachbegrünungen umgesetzt werden. Aus naturschutzfachlicher und klimatischer Sicht sind jedoch möglichst viele Dachbegrünungen umzusetzen. Es wird daher vorgeschlagen, dass eine Dachneigung von mehr als 5° nur bei der Installation von PV-Anlagen gestattet ist. D. h. für Dächer ohne PV wäre eine Neigung bis max. 5°, bei Installation von PV eine Neigung bis max. 20° zulässig.“ Es ist weiterhin überlegenswert, ob statt einer extensive eine intensive Dachbegrünung festgesetzt wird.

Auch der Klimaschutz verwies bereits auf eine Erhöhung der Dachbegrünung. Hier ist eine entsprechende Lösung zur Dachbegrünung anzustreben, die zumindest nicht geringer ausfallen sollte, als es in der Freiflächengestaltungssatzung vorgesehen ist.

Unter 10.1 ist Folgendes abzuändern und zu ergänzen:

Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind vorrangig heimische Laubbäume, Obstgehölze und Hecken zu verwenden. Unter Festsetzungen durch Text ist folgender Punkt aufzunehmen: „Artenschutz: Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von Gebäuden sind geprüfte Muster an Glasflächen anzubringen.“

Umweltschutz - Bodenschutz und Altlasten:

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegen Altlastenverdachtsflächen in Privatbesitz vor. Es besteht der Verdacht, dass auf diesen Flächen für die im Bebauungsplan geforderte Auffüllung abfallrechtlich unzulässiges Auffüllmaterial genutzt wurde.

Es wird daher daraufhin hingewiesen, dass bei den geforderten Aufschüttungen die rechtlichen Regelungen, insbesondere die der am 01. August 2023 in Kraft getretene Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und die der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), strikt einzuhalten sind.

Klimaschutzmanagement:

Folgende, in der Vorabstellungnahme vom 09.03.2023 bereits geäußerten, Bedenken hinsichtlich den gegenüber dem gültigen Bebauungsplan geänderten Festsetzungen zur Dachform, bestehen weiterhin:

Der bestehende Bebauungsplan enthält Bereiche (G2 in BZ2), in denen begrünte Flachdächer festgesetzt sind. Beim vorliegende Deckblatt-Entwurf besteht im gesamten Gebiet freie Wahl der Dachform. Lediglich bei der Wahl einer Dachneigungen von max. 5° wird eine Pflicht zur Dachbegrünung festgesetzt (Festsetzungen durch Text 4.2.2). Es wird daher die Möglichkeit gesehen, dass zur Vermeidung eines möglichen Mehraufwands eher mehr Dächer mit einer Dachneigung > 5° errichtet werden und auf eine Dachbegrünung verzichtet wird. Dies ist im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel nicht zielführend.

Es wurde daher bereits in der Vorabstellungnahme vom 09.03.2023 gefordert, weiterhin zumindest im bisherigen G2 Dachbegrünung festzusetzen.

Eine weitere Möglichkeit den Anteil begrünter Dächer durch das Deckblatt nicht wesentlich zu verringern, wäre den 1. Satz der Festsetzung durch Text Nr. 4.2.2 folgendermaßen abzuändern: *Alle Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° bis 10° müssen begrünt werden.* Dies würde den Regelungen in der Freiflächengestaltungssatzung entsprechen.

Immissionsschutz

Das für den BBP zu erstellende, schalltechnische Gutachten liegt noch nicht vor. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann daher noch keine Stellungnahme abgegeben werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Naturschutz:

Der Verweis auf die Artenliste 1 in der Begründung wurde entfernt. Stattdessen wird auf die Artenliste der Freiflächen- und Gestaltungssatzung verwiesen. Bezüglich des Ausgleichsbedarf gab es inzwischen eine ausführliche Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz. Dort konnten der Ausgleichsbedarf und die Ausgleichsflächen festgelegt werden. Beides wurde in die Unterlagen eingearbeitet; der Ausgleichsbedarf kann innerhalb des im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 vorhandenen Ausgleichsflächenüberschusses dargestellt werden. Dabei wurde vorläufig noch der alte Leitfaden zur Bestimmung des Ausgleichsbedarfes angewandt. Gemäß Abstimmung mit dem SG Naturschutz wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für das Planungsgebiet insgesamt auf die Verwendung des neuen Leitfadens umgestellt werden sollte.

Die Festsetzung zur maximalen Neigung zur Dachbegrünungspflicht wird entsprechend der Freiflächen- und Gestaltungssatzung in 10 Grad geändert. Die Erhöhung der maximalen Dachneigung auf 20 Grad wurde bewusst gewählt, da man den Gewerbetreibenden mehr Spielraum geben will. Außerdem bringt dies eine gewisse Variation in die Dachlandschaft des Gewerbegebiets. Der Festsetzungsvorschlag zu Nr. 10.1 (neu: 11.1) wird nicht übernommen, da diese sonst der Kaiserlinden aus der

Festsetzung Nr. 13.1 entgegen steht. Bezüglich der Fenster wird eine entsprechende Passage in die Festsetzungen unter Nr. 11.5 übernommen.

Zu Umweltschutz - Bodenschutz und Altlasten:

In die Hinweise durch Text wird unter der Nr. 8 eine Passage zur Einhaltung der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) der Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) aufgenommen.

Zu Klimaschutzmanagement:

Die Festsetzung zur maximalen Neigung zur Dachbegrüpfungspflicht wird entsprechend der Freiflächen- und Gestaltungssatzung in 10 Grad geändert. Die Erhöhung der maximalen Dachneigung auf 20 Grad wurde bewusst gewählt, da man den Gewerbetreibenden mehr Spielraum geben will. Außerdem bringt dies eine gewisse Variation in die Dachlandschaft des Gewerbegebiets.

Zu Immissionsschutz:

Ein Immissionsgutachten wurde inzwischen erstellt mit dem Sachgebiet Immissionsschutz abgestimmt. Die Ergebnisse des abgestimmten Gutachtens wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen eingearbeitet.

2.17 Bayernwerk Netz GmbH

mit Schreiben vom 17.11.2023

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Fernmeldeanlagen:

Im Geltungsbereich befindet sich das Fernmeldekabel EF019016-01 unseres Unternehmens. Die Kabellage ist aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mind. 2 Wochen vor Baubeginn.

Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m.

Gegebenenfalls sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o. ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bereich der im beigefügten Plan dargestellten Fernmeldekabel liegen ausschließlich Straßen- und Wege, welche bereits fertiggestellt wurden. Somit kommt es in absehbarer Zeit zu keinem Eingriff mehr in den Schutzstreifen der Kabeltrasse.

2.18 Deutsche Bahn AG

mit Schreiben vom 17.11.2023

DB Immobilien:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Innerhalb des Verfahrensgebietes (Deckblatt Nr. 5) verlaufen die o.g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitungen mit jeweils einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die jeweilige Leitungssachse (Schutzstreifenbreite gesamt jeweils: 60 m),

deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Der Maßnahme kann nur zugestimmt werden, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie Az. I.ET-S-S-3 Ba (410, 415) vom 15.11.2023 (diesem Schreiben beigelegt) benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten werden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerkes bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dach-ständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

DB Energie GmbH:

nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan, teilen wir fristgemäß folgendes mit:

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes (Deckblatt Nr. 5) verlaufen die o.g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitungen mit jeweils einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die jeweilige Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt jeweils: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend sind die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrassen.
3. Innerhalb der Schutzstreifen muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe-Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb der Schutzstreifen müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

4. Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb der Schutzstreifen ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
5. Von 110-kV-Bahnstromleitungen ausgehende elektromagnetische Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächiger metallener Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter, Container usw.) in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen berücksichtigt werden. Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer 110-kV-Bahnstromleitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenlänge zu vermindern. Im Weiteren ist darauf zu achten, dass es zu keiner elektrischen Verbindung zu Teilen der 110-kV-Bahnstromleitungs-Maste und deren Erdungsanlagen kommt.
6. Verlaufen aus elektrisch leitfähigen Materialien bestehende Rohrleitungen innerhalb des o.g. Schutzstreifens, so sind bei Parallelführungen und Kreuzungen die Auflagen der aktuellen Technischen Empfehlung Nr. 7 der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (identisch mit der AFK-Empfehlung Nr. 3) zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass das 110-kV-Bahnstromleitungs-Netz gelöscht betrieben wird.
7. Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9m um die jeweilige Mastmitte dürfen sich die Verhältnisse vor Ort nicht ändern (d.h. z.B. keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bepflanzungen und Bepflanzungen, usw.) sowie Verkehrsflächen nicht ausgewiesen werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
8. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. 110-kV-Bahnstromleitungen muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).
9. Änderungen des bestehenden Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb der o.g. Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
10. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
11. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb der Schutzstreifen nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bepflanzung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü. NN-Höhen des

geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung berücksichtigt den Schutzstreifen weitgehend, da die überbaubaren Flächen mit Ausnahmen in den absoluten Randbereichen der GE 1 (2 Ecken mit ca. 6m Überschreitung), 4 und 5 (ca. 2m breite Streifen) außerhalb dieses Schutzstreifens bleiben. Lediglich Straßen, Parkplätze sowie Grünflächen befinden sich innerhalb des Schutzstreifens. Der vorher bereits vorhandene Punkt 11 „Hochspannungsfreileitungen“ der Hinweise durch Text wurde noch um je eine Passage zu den o.g. Überschreitungen der der Schutzstreifen und zu den Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens ergänzt. Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.

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:

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 5 vom 29.09.2023 i.d.F. vom 19.04.2024 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 - rechtsverbindlich seit 20.04.2015 - 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 19.04.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Umweltbericht
- Anlage 4 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)