

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-24 "Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit - Südlich Rennweg" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

I. Prüfung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

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

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

IV. Billigungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	08.11.2024	Stadt Landshut, den	28.10.2024
Sitzungsnummer:	73	Ersteller:	Selasinsky, Aylin

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2024 bis einschl. 13.09.2024 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-24 „Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit – Südlich Rennweg“ vom 06.06.2003 i.d.F. vom 23.06.2006 - rechtsverbindlich seit 03.07.2006 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 19.07.2024:

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 13.09.2024, insgesamt 34 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben 07.08.2024

1.2 Landkreis Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 08.08.2024

1.3 ADBV Landshut
mit Schreiben vom 09.08.2024

1.4 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen
mit Schreiben vom 16.08.2024

- 1.5 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 21.08.2024
- 1.6 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 22.08.2024
- 1.7 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, Sachgebiet Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 26.08.2024
- 1.8 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 05.09.2024

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 16.08.2024

Zu den geplanten Tiefgaragen:

Bei der Planung der Tiefgaragen sind die Grundwasserverhältnisse vor Ort und im Umfeld zu berücksichtigen. Durch entsprechende Beweissicherungsmaßnahmen (Grundwassermessstellen im Zu- und Abstrom-Bereich, evtl. Grundwassermodellierungen) ist vom Eigentümer nachzuweisen, dass durch die Baumaßnahme keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte erfolgen. Für die Erstellung von Tiefgaragen kann ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig werden. Der Antrag dazu ist beim Umweltamt der Stadt Landshut zu stellen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer des Anwesens Ringseisstraße 4, Flur.-Nr. 2108/2 erklärt, dass seinerseits an der Änderung des Bebauungsplans 02-24 kein Interesse mehr bestehe. In Folge dessen wurde die Fl.Nr. 2108/2 aus dem Geltungsbereich des Deckblatts herausgenommen.

Es wird nurmehr eine Tiefgarage auf der im Geltungsbereich des Deckblatts verbleibenden Fl.Nr. 2108/17 errichtet. Für dieses Flurstück wurden vom Grundbaulabor München die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Grundwasser mittels hydrologischer Berechnungen untersucht und das Ergebnis im Bericht Nr.: 220272.2.1-LH vom 08.10.2024 zusammengefasst und vorgelegt. Danach bewirkt der Neubau der Tiefgarage einen Grundwasseraufstau von 1 cm und wirkt sich bis zu 42 cm (Abstand zur TG-Wand) aus. Nachteilige Auswirkungen auf Dritte können somit ausgeschlossen werden.

2.2 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 19.08.2024

Angesichts der bekanntermaßen angespannten Situation insbesondere bei barrierefreiem Wohnraum im Stadtgebiet ist es empfehlenswert, die künftigen Bauvorhaben von vornherein barrierefrei zu planen und bauen. Nach Art. 48 Abs. 1 der BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; dies kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren

Geschossen erfüllt werden. Die Ausgestaltung richtet sich nach DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen). Bei der Erstellung der Tiefgaragen ist auf die Notwendigkeit von barrierefreien Stellplätzen zu achten, siehe § 8 der Stellplatzsatzung. Sollten die Verkehrswege verändert werden müssen, so ist auch dabei auf eine barrierefreie Ausgestaltung zu achten. Ungeachtet dieser rechtlichen Vorgaben wäre es wünschenswert, wenn die Bauträger bzw. Bauherren künftig bei möglichst vielen Bauvorhaben die Aspekte der Barrierefreiheit mitberücksichtigen und umsetzen würden. Dies käme nicht nur den Menschen mit Handicap zugute, sondern auch älteren Menschen und Familien würden davon profitieren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 ermöglichen die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum im Planungsgebiet. Die konkrete Umsetzung ist allerdings Gegenstand der Objektplanung.

2.3 Stadt Landshut, Schulverwaltungsamt
mit Schreiben vom 23.08.2024

Der Bau von 2 Fünffamilienhäusern statt 2 Zweifamilienhäusern kann durch die Schaffung von Wohnraum Auswirkungen auf den Bereich Schulen haben.

Da die Baumaßnahme nicht vor dem Schulbeginn des Schuljahres 2025/26 abgeschlossen sein wird, stehen durch die Inbetriebnahme der Grundschule Nordwest wieder ausreichend schulische Kapazitäten an der Grundschule Carl-Orff zur Verfügung, so dass von Seiten des Schulverwaltungsamtes keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Beschluss:

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer des Anwesens Ringseisstraße 4, Fl.Nr. 2108/2 erklärt, dass seinerseits an der Änderung des Bebauungsplans 02-24 kein Interesse mehr bestehe. In Folge dessen wurde die Fl.Nr. 2108/2 aus dem Geltungsbereich des Deckblatts herausgenommen. Die Auswirkungen auf die schulischen Kapazitäten werden somit geringer als in der bisherigen Planung. Zudem werden die Eigentümer der verbleibenden Fl.Nr. 2108/17 an den Kosten zur Erstellung der beiden neuen Grundschulen anteilig beteiligt.

2.4 Freiwillige Feuerwehr Landshut
mit Schreiben vom 30.08.2024

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.7.3 gewürdigt. Es sind die Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Vodafone GmbH
mit Schreiben vom 06.09.2024

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.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU - Südwestpark 15 - 90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer des Anwesens Ringseisstraße 4, Fl.Nr. 2108/2 erklärt, dass seinerseits an der Änderung des Bebauungsplans 02-24 kein Interesse mehr bestehe. In Folge dessen wurde die Fl.Nr. 2108/2 aus dem Geltungsbereich des Deckblatts herausgenommen. Die vorhandenen Vodafone-Leitungen betreffen ausschließlich dieses ausscheidende Flurstück.

2.6 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz mit Schreiben vom 11.09.2024

Die bereits in den Vorabstimmungen vom 19.07.2023 und 12.07.2024 geforderte intensive Dachbegrünung ist unter Ziff. 2.1 in den Text aufzunehmen. Aktuell ist die Forderung nur in der Überschrift übernommen. Zudem wird eine Dachbegrünung bis 10° Dachneigung gefordert (analog zur Freiflächengestaltungssatzung). Die Festlegungen hierzu befinden sich in den "sonstigen Planzeichen" unter Punkt 8.1 und unter der o.g. Ziffer 2.1.

Die bereits in den o.g. Vorabstimmungen geforderte Verschiebung der Gebäude, ist nicht im ausreichenden Abstand zu den Bestandsbäumen erfolgt. Nach derzeitigem Planungsstand können einige der als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht erhalten werden, da die Eingriffe (Tiefgaragenspundwand, Neubau und Abriss von Gebäuden, Baufeld) im Wurzelbereich geplant sind. Die Gebäude und TG sind deshalb so zu planen, dass sie außerhalb des Kronentraufbereichs zzgl. 1,5 m liegen. Unter Punkt 2.3 der Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung steht, dass Bäume mit folgenden Qualitäten gepflanzt werden sollen: 4x verpflanzt, StU mind. 20-25 cm. Um ein besseres Anwachsen der Bäume zu gewährleisten, soll die Pflanzqualität folgendermaßen abgewandelt werden: 3x verpflanzt, StU 18-20 cm. Zudem muss nicht zwingend die gleiche Baumart (aber die gleiche Wuchsordnung) beim Ersatz von Bäumen gepflanzt werden. Durch den Klimawandel oder Schadorganismen kann es sinnvoll sein, die Baumart zu wechseln. Sofern für den Ersatz eine andere Baumart als im Bestand gepflanzt werden soll, ist die Baumart mit der uNB abzustimmen. Die nachstehenden Auflagen aus der Stellungnahme vom 12.07.2024 behalten nach wie vor ihre Gültigkeit: Um überprüfen zu können, welche der in der Begründung unter 3.3 gelisteten Bäume nach der Anpassung der Planung endgültig gefällt werden, ist der uNB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ein Baumbestandsplan mit Angaben zur Art, Stammumfang und Habitats-Strukturen vorzulegen. Es muss sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen im Wurzel- und Kronenbereich vermieden werden. Zum Schutz aller zu erhaltend festgesetzter Bäume

gelten bei allen Arbeiten die Bestimmungen der DIN 18920. Um den Erhalt der Bäume zu gewährleisten ist die fachgerechte Ausführung durch einen Baumpfleger mit Referenzen für Wurzelschutzmaßnahmen auf Baustellen durch die auszuführende Baufirma der uNB nachzuweisen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der zwischenzeitlich bereits fortgeschrittenen Objektplanung für das Mehrfamilienhaus ergibt sich folgendes:

Das Dach des Mehrfamilienhauses wird als Pultdach mit Holzdachstuhl und 7 ° Dachneigung ausgeführt werden. Die Tiefgaragenrampe erhält eine Überdachung als Flachdach.

Auf dem Mehrfamilienhaus wird eine PV-Anlage errichtet, die ca. 80 % der Dachfläche in Anspruch nehmen wird. Hinzukommen ein Dachausstieg, ein Oberlicht und ein umlaufender Kiesstreifen. Es wird somit keine „freie“ Fläche entstehen, die intensiv mit 30 cm Schichtaufbau belegt werden könnte. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Sachgebiete Klimaschutzmanagement und Immissionsschutz vom 13.09.2024 (siehe Ziffer 2.8) und nach Rücksprache mit dem Amt am 10.10.2024 werden diese Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Der Schichtaufbau beträgt 10 cm. Die extensive Dachbegrünung wird auch unter der PV-Anlage ausgeführt. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzung wurde entsprechend angepasst. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume werden, soweit sie im Arbeitsbereich der künftigen Baustelle liegen mit einem Baumschutzzaun (Holzkonstruktion mit festen Pfosten) und einem Wurzelschutz versehen. Um den Walnussbaum südwestlich der geplanten Tiefgaragenrampe, wenn irgend möglich erhalten zu können, wird nach Rücksprache mit dem Amt für Naturschutz am 10.10.2024 die Tiefgaragenkannte um 75 cm nach Norden verschoben. Die an der nordwestlichen Ecke des Bauraums vorhandene Sommerlinde darf im Gegenzug gefällt werden. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. Die Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbäume sind zudem Inhalt des Städtebaulichen Vertrages zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt. Ziffer 2.3. der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst. Es werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf nicht-unterbauten Flächen somit ausschließlich Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm verwendet. Bei Ersatzpflanzungen für Bäume, die wegen Schadorganismen, Witterungseinflüssen o.a. verloren gehen, wird bei Ersatzpflanzungen die Baumart ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Festsetzung 2.3. wurde entsprechend angepasst. Ein Baumbestandsplan liegt vor und wurde der uNB am 10.10.2024 vorgelegt. Alle Arbeiten zu Baumfällungen, Erhalt und Schutz von Bäumen werden von einer Fachfirma für Garten- und Landschaftsbau durchgeführt. Deren Qualifikation wird der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

2.7 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 12.09.2024

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Die vorhandenen Gas- und Wasseranschlussleitungen Ringseisstraße 4 - müssen je nach Baufall abgetrennt oder umgelegt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung oder Umlegung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Zähler zu stellen.

Abwasser:

Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 2108/2 besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten o. Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen/Umbauten bestehender baul. Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden NW auf den Grundstücken zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich (z.B. Bodengutachten) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter NW-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind.

15 ltr./m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1 – max. 2 l/s je Grundstück. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 2108/17 hat kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW), da es nur durch einen Schmutzwasserkanal erschlossen ist. Alle anfallenden NW sind auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig! Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk - und Arbeitsblätter zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zur Erfassung hierbei anfallender Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzl. zum Frischwasserzähler vorzusehen. Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße, bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene). Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer des Anwesens Ringseisstraße 4, Fl.Nr. 2108/2 erklärt, dass seinerseits an der Änderung des Bebauungsplans 02-24 kein Interesse mehr bestehe. In Folge dessen wurde die Fl.Nr. 2108/2 aus dem Geltungsbereich des Deckblatts herausgenommen.

Bei den Neubaumaßnahmen auf dem im Geltungsbereich verbleibenden Fl.Nr. 2108/17 werden die Vorgaben und Vorschriften zur Ver- und Entsorgung sowie Versickerung eingehalten bzw. beachtet.

2.8 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz mit Schreiben vom 13.09.2024

Klimaschutzmanagement:

Grundsätzlich besteht mit dem Deckblatt Einverständnis, sofern folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Der Erhalt der als zu erhaltend gekennzeichneten Bestandsbäume muss sichergestellt werden können.
- Das Deckblatt sieht vor, dass die Tiefgaragenzufahrten mit Flachdächern überdacht werden, welche begrünt oder als Solardach auszuführen sind. Ein Schichtaufbau wird

nicht festgelegt. Dies ist zu ergänzen (Empfehlung: 10 cm entsprechend Freiflächengestaltungssatzung). Da eine extensive Dachbegrünung mit aufgeständerten PV-Modulen gut kombinierbar ist und sogar eine Effizienzsteigerung der PV-Module durch Kühlungseffekte erreichen kann, sollte auch bei Installation von PV-Modulen keine Ausnahme von der Pflicht zu einer extensiven Dachbegrünung zulässig sein. Bei der Installation von Solarthermieanlagen ist eine Kombination mit Gründach ggf. unvorteilhaft und eine Ausnahme von der Begrünungspflicht sollte hier möglich sein.

- Zu den Festsetzungen betreffend Dächer der Wohngebäude: Das Deckblatt sieht folgendes vor:
 - Auf mind. 50 % der Gebäude-Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einschließlich erforderlicher Nebenanlagen vorzusehen.
 - Die Wohngebäude erhalten Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 7°. Diese sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 30 cm vorgesehen. Lt. Legende ist alternativ zur Begrünung eine Nutzung als Solardach zulässig. Lt. textlichen Festsetzungen sind die Dachflächen flächig zu begrünen.

Die Festsetzungen erscheinen uneindeutig und schwer erfüllbar, da 30 cm durchwurzelbare Mindestschichtdicke die Anlage einer intensiven Dachbegrünung nahelegt, eine intensive Dachbegrünung mit einer Installation von PV-Anlagen jedoch schwer vereinbar ist, außer bei sehr hoch aufgeständerten PV-Modulen z.B. in Form einer Pergola. Eine Kombination ist i.d.R. nur möglich, wo PV-Anlage und intensive Grünfläche räumlich getrennt sind. Es wird angeregt, auf den Flächen, auf denen PV-Anlagen installiert werden, eine extensive Dachbegrünung mit geringerer Substratstärke festzusetzen. Teile der Dachflächen, welche nicht für PV-Anlagen genutzt werden, sollen intensiv begrünt werden mit einer Substratstärke von 30 cm.

Immissionsschutz

- Der erste Satz in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 7.Immissionsschutz – 7.1 Schallschutz ist nicht korrekt. In der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS 19“ sind keine Richtwerte für Verkehrslärm festgelegt, sondern Maßnahmen zur Minderung von Lärmeinwirkungen und Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Beurteilungspegel aufgeführt. Ebenso ist die RLS 19 nur für Straßenverkehrslärm anwendbar und nicht für Schienenverkehrslärm.
- Festsetzungen durch Text - 3.4. Mechanische Belüftung
- Der nachfolgende Satz muss, wie auch in unserer Vorabstellungnahme vom 05.07.2023 aufgeführt ist, ergänzt werden: Die Ablufführung der mechanischen Belüftung der Tiefgarage ist nach dem Stand der Technik auszuführen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutzmanagement:

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume werden, soweit sie im Arbeitsbereich der künftigen Baustelle liegen mit einem Baumschutzzaun (Holzkonstruktion mit festen Pfosten) und einem Wurzelschutz versehen.

Das Dach des Mehrfamilienhauses wird als Pultdach über einem Holzdachstuhl mit 7 ° Dachneigung ausgeführt werden. Die Tiefgaragenrampe erhält eine Überdachung als Flachdach.

Auf dem Mehrfamilienhaus wird eine PV-Anlage errichtet, die ca. 80 % der Dachfläche in Anspruch nehmen wird. Hinzukommen ein Dachausstieg, ein Oberlicht und ein umlaufender Kiesstreifen. Es wird somit keine „freie“ Fläche entstehen, die intensiv mit 30 cm Schichtaufbau belegt werden könnte. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Sachgebiete Klimaschutzmanagement und Immissionsschutz vom 13.09.2024 (siehe Ziffer 2.8) werden diese Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Der Schichtaufbau beträgt 10 cm. Die extensive Dachbegrünung wird auch unter der PV-Anlage ausgeführt. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Die geplanten Maßnahmen zur Dachbegrünung wurden am 10.10.2024 mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und abgestimmt. Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung wurden entsprechend angepasst.

Zu Immissionsschutz:

Ziffer 7.1, Satz 1 der Begründung wurde wie folgt geändert:

Aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den übergeordneten Verkehrswegen (Bahnlinie Landshut – Mühldorf und Rennweg) und wegen der Lage des Plangebiets an der wenig befahrenen Röschlaubstraße und der Ringseisstraße sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) zu erwarten.

Ziffer 3.4 der textlichen Festzungen zur Bebauung – Mechanische Belüftung:

Die geplanten Tiefgaragen erhalten eine natürliche Belüftung. Die Formulierung der Ziffer 3.4. regelt den allgemeinen Fall, dass mechanische Belüftungen „**und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate**“ gemäß dem Stand der (Lärmschutz-)Technik (TA Lärm zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblatts zum Bebauungsplan) auszuführen, zu betreiben und zu warten sind.

Zur Klarstellung wird Ziffer 3.4 wie folgt geändert/ergänzt: „Die eventuell vorgesehene Tiefgaragenlüftungsanlagen und ...“

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 27.08.2024

Ich wende mich an Sie, um Informationen bezüglich der Entwicklung der Grundwasserstände bei unserem Objekt zu erhalten.

Zu unserem Objekt gibt es folgende Informationen [REDACTED], keine wasserdichte Wanne -, bei der Frühjahresschmelze und bei anhaltenden Regenfällen haben wir immer mit Wassereintritt in das Untergeschoss zu rechnen. Die Höhe des eindringenden Wassers ist immer davon abhängig wie stark sich der Grundwasserpegel entwickelt. Da nun auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2108/17 Röschlaubstraße nun ein größeres Objekt mit Tiefgarage verwirklicht werden soll, haben wir die Befürchtung, dass sich dadurch der Grundwasserpegel negativ auf unser Haus auswirken kann und es zu einer dauerhaften Schädigung kommen könnte.

Da sich im Norden und Westen jeweils Tiefgaragen befinden, die den Grundwasserfluss doch beeinflussen, sollte in diesem Zusammenhang noch erwähnt werden, dies könnte bei der neu geplanten Tiefgarage ebenfalls eintreten.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Ausweislich des Berichts Nr. 220272.2.1-LH des Grundbaulabors München vom 08.10.2024 wird die Grundwasserfließrichtung nur geringfügig und die Grundwasseraufstauhöhe nur in einer Größenordnung von 1 cm durch die geplante Tiefgarage beeinflusst. Negative Auswirkungen auf bestehende Gebäude sind damit nicht zu befürchten.

Das Gutachten liegt dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vor und wird im Rahmen des nächsten Beteiligungsverfahrens mit ausgelegt.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 19.07.2024 i.d.F. vom 08.11.2024 zum Bebauungsplan Nr. 02-24 „Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit – Südlich Rennweg“ vom 06.06.2003 i.d.F. vom 23.06.2006 - rechtsverbindlich seit 03.07.2006 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 08.11.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-24 „Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit – Südlich Rennweg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 - Plangeheft
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3 - städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)
- Anlage 4 - Freiflächengestaltungsplan
- Anlage 5 - Fachstellenliste (nicht-öffentlich)