

# **BEGRÜNDUNG**

## **DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 – 105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße / Teilbereich 1"**

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

### **1. Allgemeines**

Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße / Teilbereich 1“ durch Deckblatt Nr. 1 ergibt sich aus einer im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 27 abgegebenen Stellungnahme der Bundesnetzagentur, die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr berücksichtigt werden konnte, da zu diesem Zeitpunkt der Satzungsbeschluss bereits gefasst wurde.

Laut Aussage der Bundesnetzagentur spielt bei der regionalen Raumordnungs- bzw. Flächennutzungsplanung u. a. auch die Frage einer vorsorglichen Vermeidung ggf. eintretender Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken (Störung des Funkbetriebs) durch neu zu errichtende Bauwerke eine wesentliche Rolle.

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u. a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu und leistet in Planungs- und Genehmigungsverfahren (z. B. im Rahmen des Baurechts oder im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) einen Beitrag zur Störungsvorsorge, indem sie Namen und Anschriften der für das Plangebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über vorgesehene Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Da beim Bebauungsplan Nr. 10-105/1 unter anderem auch Bauzonen, in denen Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 24,00 m errichtet werden können, festgesetzt sind, wurde die Stellungnahme der Bundesnetzagentur eingeholt.

Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen.

Die Darstellung der in Betrieb befindlichen Richtfunktrassen auf Flächennutzungsplanebene ist nicht zwingend vorgeschrieben (keine Dokumentationspflicht), da sie nur eine dem Ermessen überlassene Maßnahme zur vorsorglichen Störungsvermeidung darstellt, die auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird. Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist nur möglich, wenn die Betreiber dies ausdrücklich wünschen und mit einer Veröffentlichung ihrer Richtfunk-Standortdaten einverstanden sind (Datenschutz).

Zu den Betreibern von Richtfunkstrecken gehören z.B. die in Deutschland tätigen großen Mobilfunkunternehmen. Diese erfüllen zwar einen öffentlichen Auftrag, sind jedoch untereinander Wettbewerber. Übersichten zu den Netzstrukturen gehören daher zu den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen; ihre Veröffentlichung unterliegt grundsätzlich den Wettbewerbsstrategien der Betreiber. Unter Berücksichtigung dieser Bedingung und der hohen Anzahl laufend neu hinzukommender Richtfunkstrecken ist es auf regionaler Ebene somit kaum möglich, ständig aktuelle Übersichten zu führen.

Die von vorliegender Planung betroffenen Betreiber von Richtfunkstrecken wurden von der BNetzA benannt und deren Stellungnahme eingeholt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Verläufe sowie die Höhen der Richtfunktrassen über dem Grund in einen Lageplan eingetragen. Demnach ist durch das Kreuzen einer Richtfunktrasse, die in einer Höhe von 18 m über Grund im Bereich der Bauzone, in der Gebäude mit bis zu 24 m Höhe zulässig sind, eine Beeinträchtigung gegeben.

Aus diesem Grund muss der Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße / Teilbereich 1“ durch Deckblatt Nr. 1 geändert werden.

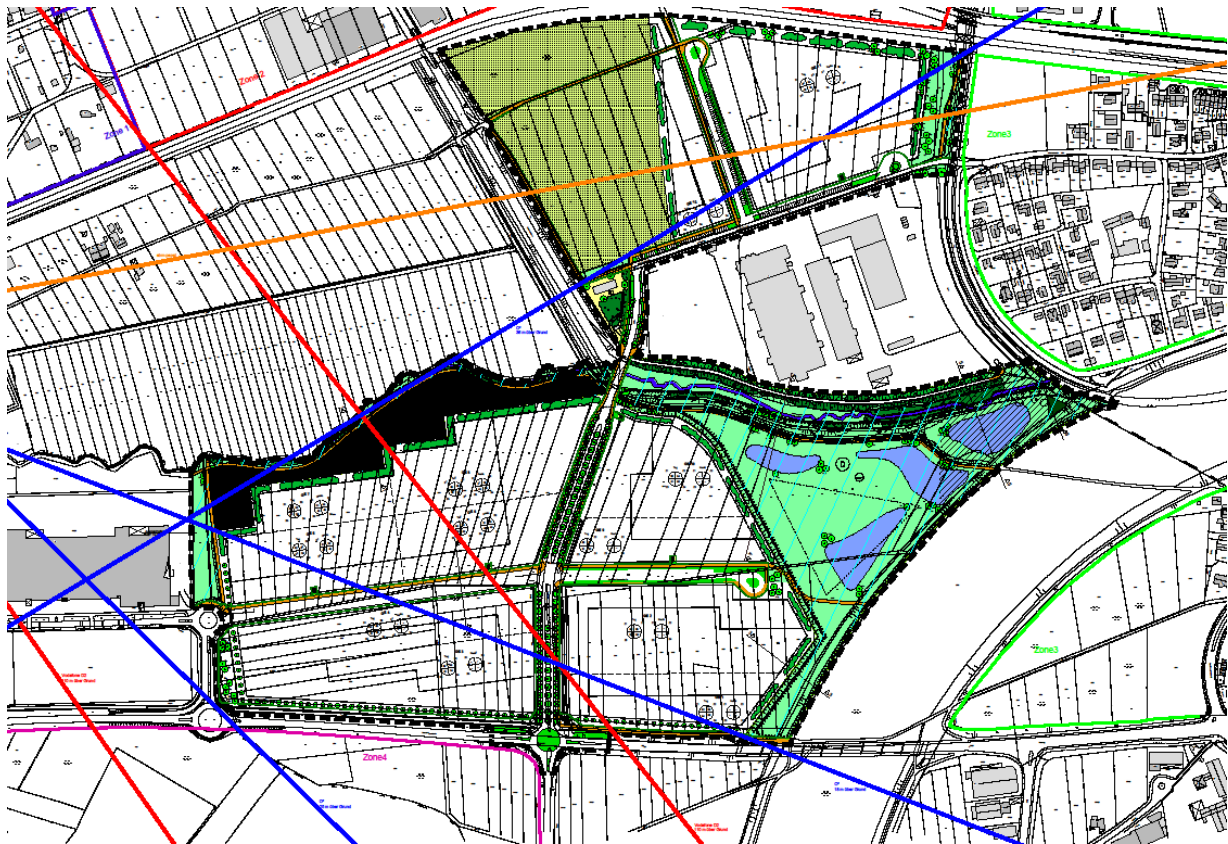


Abbildung 1: Lage der Richtfunktrassen

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt das gesamte Planungsgebiet als Gewerbefläche dar. Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht geändert. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### 2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut enthält Aussagen über zu erhaltende und neu zu schaffende Grünstrukturen, die im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 aufgenommen und konkretisiert werden.

### 2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und untergliedert.

Das **Gewerbegebiet (GE)** erfährt nachstehende Beschränkung:

In der Bauzone 1 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In Bauzone 2 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können in Bauzone 1 und 2 Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Weiter sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig, da sonst die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Stadtteilzentren gefährdet wird.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich für die Gewerbegebiete G1, G2 und G3 wie folgt dar:

#### Gewerbegebiet 1 (G1) innerhalb Bauzone 1

Grundflächenzahl (GRZ) maximal:	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ) maximal	2,4
Zahl der Vollgeschosse minimal – maximal	III - V

Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 16,00m nicht überschreiten.

Es wird als Dachform Pultdach oder Flachdach festgesetzt. Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 5 - 20° und für Flachdächer eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

#### Gewerbegebiet 2 (G2) innerhalb Bauzone 2

Grundflächenzahl (GRZ) maximal:	0,7
Baumassenzahl (BMZ) maximal	10,0

Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 16,00 m nicht überschreiten.

Es wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

#### Gewerbegebiet 3 (G3) innerhalb Bauzone 1

Grundflächenzahl (GRZ) maximal:	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ) maximal	3,0
Zahl der Vollgeschosse zwingend	VI

Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 24,00 m nicht überschreiten.

Es wird als Dachform Pultdach oder Flachdach festgesetzt. Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 5 - 20° und für Flachdächer eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

## **2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb derselben Bauzone verschoben wurde. Eine Änderung der im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 festgesetzten Bauräume findet nur hinsichtlich einer Verkleinerung der Bauzone in der VI-geschossige Bebauung zulässig ist, statt.

Die zulässige Grundfläche bzw. auch die zulässige Geschossfläche im G 3 wird durch die Änderung um 312,5 m<sup>2</sup> verkleinert, im G1 um 312,5 m<sup>2</sup> vergrößert.

Es werden durch die vorliegende Änderung somit auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Durch das Deckblatt Nr. 1 wird einzig die Bauzone hinsichtlich der Geschossigkeit in einem Teilbereich geändert, das Baufenster an sich wird nicht verändert. Der gesamte Planungsbereich war in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 bereits als Eingriffsfläche vom Typ A dargestellt. Somit erfolgt keine Ausweitung der Eingriffsflächen. Weiterhin sind die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiterhin gültig. Aufgrund dessen kann der bisher angesetzte Kompensationsfaktor von 0,8 beibehalten werden; ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erwächst somit aus dem Deckblatt Nr. 1 nicht.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Münchnerau zwischen Theodor-Heuss-Straße im Süden, dem LA-Park im Westen, der Bahnlinie München-Landshut und der Flutmulde im Osten unter Ausschluss der ehemaligen L-Foundry-Bereiche.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil entnommen werden.

Eine von Nordost nach Südwest verlaufende Richtfunktrasse verläuft in einer Höhe von 18 m über dem Grund und durchschneidet die Bauzone 1 im nordöstlichen Bereich des G 3 in dem Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 24 m Höhe zulässig sind.

Um Beeinträchtigungen der Richtfunktrasse durch künftige Gebäude zu vermeiden, wird die Bauzone 1 im G 1 um eine halbe Modultiefe (12,5 m) vergrößert, die Bauzone 1 im G 3 entsprechend um eine halbe Modultiefe (12,5 m) verkleinert.

### **4.2 Festsetzungen**

Im Deckblatt 1 wird die Bauzone 1 im Bereich östlich der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße – Fuggerstraße, in der gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, von Norden her um eine halbe Modultiefe verkleinert. Die Bauzone 1 im G 1 wird demzufolge um eine halbe Modultiefe (12,5 m) vergrößert, die Bauzone 1 im G 3 entsprechend um eine halbe Modultiefe (12,5 m) verkleinert.

Im Deckblatt Nr. 1 wird zudem darauf verwiesen, dass die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 auch im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zusätzlich gültig bleibt.

Weitere Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 finden nicht statt.

So bleiben unter anderem die Art der baulichen Nutzung und die zulässige Grundfläche innerhalb der Bauzone 1 ebenso unverändert, wie Höhenfestlegungen, Dachform und -neigung, die Firstrichtung sowie die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Freianlagen.

## 5. Flächenverteilung

<b>Geltungsbereich</b>				<b>1981 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbeflächen</b>				<b>1552 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>				
öffentliche Grünfläche		0 m <sup>2</sup>		
Straßenbegleitgrün		48 m <sup>2</sup>		
		<b>48 m<sup>2</sup></b>		<b>48 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>				
überbaubare Flächen		1552 m <sup>2</sup>		
davon zulässige Grundfläche		1353 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche		381 m <sup>2</sup>		
		<b>381 m<sup>2</sup></b>		<b>381 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)</b>				
	<b>GRZ</b>	1353 m <sup>2</sup>		
		1933 m <sup>2</sup>	=	<b>0,7</b>
<b>Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)</b>				
	<b>GRZ</b>	1552 m <sup>2</sup>		
		1933 m <sup>2</sup>	=	<b>0,8</b>
<b>Geschossfläche (Gebäude + Garagen)</b>				
	<b>GFZ</b>	5799 m <sup>2</sup>		
		1933 m <sup>2</sup>	=	<b>3,0</b>
<b>Ausgleichsflächen:</b>				
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>				<b>0 m<sup>2</sup></b>

## 6. Auswirkungen der Planung

Die Planung sieht die Errichtung von gewerblichen Flächen vor. Durch das Deckblatt Nr. 1 werden keine Änderungen bei der zulässigen Grundfläche vorgenommen. Die Bauzone zur Errichtung von Gebäuden sechs Geschossen wurde verkleinert. Daher sind keine Änderungen bei der Ansiedlung von Gewerbeobjekten zu erwarten.

## **7. Rechtsgrundlagen**

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landshut, den 18.06.2015  
STADT LANDSHUT

Rampf  
Oberbürgermeister

Landshut, den 18.06.2015  
BAUREFERAT

Doll  
Baudirektor