

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 13.11.2015

- Betreff: Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-58 "Südlich Oberndorferstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
  - III. Beschluss Änderungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag
  - IV. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/8/7 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit --- gegen --- Stimmen

beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2015 bis einschl. 14.08.2015 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ vom 07.11.2014 i.d.F. vom 18.06.2015:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.08.2015, insgesamt 50 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 14.07.2015
  - 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 14.07.2015
  - 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 29.07.2015
  - 1.4 Gemeinde Eching  
mit Schreiben vom 11.08.2015

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
  - 2.1 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München  
mit E-Mail vom 21.07.2015

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service 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.

mit E-Mail vom 29.07.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubauegebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Neubauegebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubauegebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Nr. 5 der Hinweise durch Text sowie in Kapitel 4.3.8 der Begründung wird bereits auf die o.g. Leitungen der Kabel Deutschland Vertrieb und entsprechende Schutzmaßnahmen ausreichend hingewiesen. Diese Infrastrukturleiten sind insbesondere bei der weiteren Objektplanung der Baumaßnahmen zu beachten. Die Anforderungen der Kabel Deutschland sind somit für die Belange der verbindlichen Bauleitplanung bereits ausreichend berücksichtigt.

Die in der E-Mail vom 29.07.2015 genannten Hinweise und Anregungen betreffen nicht die Bauleitplanung sondern die weiteren Objektplanungen, so dass diese Abstimmungen mit dem Leitungsträger durch den Vorhabensträger selbst zu führen sind. Hierzu wurde der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 2.2 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 27.07.2015

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:  
Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:  
Keine

Einwendungen:  
Keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.  
Es bestehen deshalb keine Einwände.

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

### 1. Fundmunition:

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

## 2. Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten. Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der am Baugebiet vorbeigehenden 15 kV-Leitungen (Oberleitungen des Hauptbahnhofes Landshut) hat der Schutzabstand somit mindestens 3 m zu betragen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Fundmunition:

Die o.g. Anregungen und Hinweise zu evtl. Kampfmittelfunden im Geltungsbereich und die dafür einschlägigen Vorgaben und Merkblätter sind bereits im Plan unter den Hinweisen durch Text, Nr. 4 und in der Begründung in Kapitel 9 ausreichend dokumentiert und berücksichtigt.

Zudem wurde der Sachverhalt auch in den Durchführungsvertrag übernommen.

Zu 2. Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Die o.g. Angaben zu Sicherheitsabständen bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen wurden im Plan in den Hinweisen durch Text, Nr. 5 Leitungsanlagen sowie in der Begründung im Kapitel 4.3.8 eingearbeitet.

### 2.3 Bayernwerk AG, Bamberg mit Schreiben vom 27.07.2015

Gemäß den erhaltenen Unterlagen wird auf unser o. g. Fernmeldekabel und die erforderlichen Schutzmaßnahmen ausreichend hingewiesen. Seitens der Bayernwerk AG gibt es deshalb keine weiteren Hinweise zum gegenständlichen Verfahrensschritt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 29.07.2015

Zum o.g. Vorhaben gibt es seitens des Tiefbauamtes folgende Anmerkungen:

1) Straßenbau  
Keine Äußerung!

2) Verkehrsplanung  
Keine Äußerung!

3) Wasserwirtschaft

Hinweis: Das geplante Gebiet wird bei einer HQ<sub>extrem</sub> der Pfettrach überschwemmt! Dies ist ggf. bei der vorgesehenen Nutzung zu berücksichtigen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 3) Wasserwirtschaft

In die Hinweise durch Text wurde unter Nr. 10 ebenso ein Passus zum Thema Extremhochwasser eingefügt, wie in die Begründung unter Nr. 3.2. Zusätzlich wurde die Problematik im Rahmen einer Überarbeitung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG untersucht. Mit dem Hinweis auf eine mögliche Überschwemmung durch ein Extremhochwasser der Isar oder der Pfettrach und den Verweis auf die Internetseite mit den zugehörigen Plänen wird dem Vorhabensträger die Möglichkeit gegeben, entsprechend den Anforderungen des Vorhabens hierauf zu reagieren. Für die OK FFB ist im Bebauungsplan keine Höhe festgesetzt; aufgrund der Festlegungen für Wand- und Firsthöhen kann der Vorhabensträger die OK FFB flexibel an die Erfordernisse anpassen. Eigene Festsetzungen im Bezug auf das Extremhochwasser sind nicht notwendig.

2.5 Gemeinde Tiefenbach  
mit Schreiben vom 30.07.2015

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach hat sich in der Sitzung vom 20.07.2015 mit vorstehender Bauleitplanung befasst und nimmt diese ohne Erinnerung zur Kenntnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadtwerke Landshut  
mit Schreiben vom 03.08.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas / Abwasser:  
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Wasser:

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Sparte Wasser (siehe Anlage).

Die Hausanschlüsse (Zählerschächte) Oberndorferstraße 23a, 28b und 30a müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.  
Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Wasser zu stellen,

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Wasser:

In den Kapiteln 4.3.4 und 4.3.8 der Begründung wird bereits auf die Bestandsleitungen der Stadtwerke sowie den Rückbau und die entsprechende Antragstellung hingewiesen.

Die Hinweise betreffen primär die weitere Objektplanung des Vorhabensträgers. Daher wurde der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag auch zum Rückbau (inkl. Antragsstellung) der in der Stellungnahme genannten Hausanschlüsse verpflichtet.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 05.08.2015

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Deutsche Bahn AG, München  
mit Schreiben vom 05.08.2015

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Der erneut ausgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ sieht eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen auf eine Teilfläche des Fl. Nr. 1219 der Gemarkung Altdorf vor.

Bei dieser Fläche handelt es sich um Bahnflächen im Eigentum der DB Netz AG.

Aufgrund der Erwerbsanfrage seitens des Vorhabensträgers für o.g. Teilfläche wurde seitens DB Immobilien eine Prüfung der bahnbetrieblichen Entbehrlichkeit durchgeführt.

Diese Prüfung hat ergeben, dass die Teilfläche weiterhin bahnbetriebsnotwendig ist und daher ein Ankauf der Fläche nicht möglich ist.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.88, Az. 4 C 48.86). Die Bahnflächen sind daher aus dem Umgriff des Geltungsbereichs herauszunehmen.

Weiterhin verweisen wir auf unsere bereits übermittelten Stellungnahmen vom 07.01.2015 (TÖB-MÜ-14-6370) und vom 25.03.2015 (TÖB-MÜ-15-6651) zum o.g. Bebauungsplan. Die darin genannten Auflagen und Hinweise sind weiterhin gültig und zu berücksichtigen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die bisherige Teilfläche der Fl.-Nr. 1219 wird aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen, die Planung entsprechend angepasst.

Die im Rahmen der bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise und Anregungen der Deutschen Bahn vom 07.01.2015 und vom 25.03.2015 waren bereits entsprechend in der Planung berücksichtigt. Die Behandlung dieser Stellungnahmen gem. Beschluss des Bausenates der Stadt Landshut vom 27.02.2015 sowie vom 18.06.2015 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 2.9 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 08.08.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. **Feuerwehreinsatz allgemein:**  
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.
2. **Löschwasserversorgung:**  
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden.
3. **Flächen für die Feuerwehr**  
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.
4. **Zufahrt für die Feuerwehr**  
Der Abstand von einer Feuerwehzufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.
5. **Rettungswege über Leitern der Feuerwehr (bei Bedarf)**  
Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.  
Die Zufahrten sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Informationen und Empfehlungen zu den Ziffern 1. – 4. waren bereits in der Begründung unter Kapitel 4.3.9 berücksichtigt und eingearbeitet. Der neue Punkt 5. kann weiterhin entfallen, da aufgrund der Firsthöhenfestsetzungen von 7,35m bzw. 7,75m keine Fenster oder Balkone über 8,00m Höhe liegen können.

2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 10.08.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Die bestehenden Kabelrohrtrassen befinden sich im Bereich des Geh-/Radweges, so dass zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umlegung nicht notwendig erscheint.

Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet werden.

Weitere Maßnahmen sind von Seiten Telekom nicht vorgesehen.

Bei Planungsänderungen bitten wir um erneute Beteiligung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom deckt sich inhaltlich weitgehend mit der Stellungnahme vom 17.12.2014, welche bereits im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausreichend berücksichtigt und im Bebauungsplan in die Hinweisen durch Text, Nr. 5 sowie in die Begründung, Nr. 4.3.8 integriert wurde.

Die o.g. Hinweise zum ungestörten Betrieb oder evtl. Umverlegungen der Bestandstrasse im Gehwegbereich sind vom Vorhabensträger bei seinen weiteren Objektplanungen zu beachten. Hierzu wurde der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.11 Eisenbahn-Bundesamt, München  
mit Schreiben vom 12.08.2015

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, werden keine der vorgesehenen Bauleitplanung entgegenstehende Einwände oder Bedenken vorgetragen.

Es wird aber bestätigend darauf hingewiesen, dass die zusätzlich erforderliche Teilfläche aus der Fl.-Nr. 1219 (wohl nur im Beschluss zur Stellungnahme der DBAG ist

versehentlich Fl.-Nr. 1291 angeführt) vor Satzungsbeschluss durch das Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG freizustellen ist. Ein entsprechender Antrag ist beim Eisenbahn-Bundesamt bisher nicht gestellt worden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die bisher mit eingeplante Teilfläche der Fl.Nr. 1219 der Gem. Altdorf kann laut der Stellungnahme der Deutschen Bahn nicht von Bahnbetriebszwecken entwidmet werden. Daher wurde die Fläche aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen und die Planung entsprechend angepasst.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 13.08.2015

---

keine Äußerung zu Klimaschutz

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wasserrecht/UVP

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG stellt unter Ziffer 3.3.8 fest, dass das Vorhaben nicht in einem Risikogebiet gemäß § 73 Absatz 1 WHG liegt.

**Dies ist falsch !**

§ 74 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WHG i.V.m. § 73 Abs. 3 WHG stellt klar, dass Risikogebiete auch Gebiete sind, die bei Extremhochwasser überschwemmt werden.

Der Vorhabensbereich liegt in einem Bereich, der sowohl bei einem Extremhochwasserereignis der Isar als auch der Pftetrach überschwemmt wird.

Pläne vgl.

Isar:

[http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWVGK\\_WT\\_extrem\\_K\\_16\\_ISAR00\\_K11.pdf](http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWVGK_WT_extrem_K_16_ISAR00_K11.pdf)

Pftetrach:

[http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWVGK\\_WT\\_extrem\\_K\\_16724\\_PFERA7\\_K1.pdf](http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWVGK_WT_extrem_K_16724_PFERA7_K1.pdf)

Unserer Auffassung nach wäre es fehlerhaft diesen doch wesentlichen Punkt bei der Umweltverträglichkeitsvorprüfung unbeachtet zu lassen.

Es ist uns nicht bekannt, ob dem Vorhabensträger und Planer der Sachverhalt (Lage im Extremhochwassergebiet) bekannt ist und dies bei der Planung mit eingeflossen ist. Es ist mittlerweile unvermeidbar, bei einer baulichen Entwicklung in Hochwasserrisikogebieten, sich mit dem Sachverhalt auseinanderzusetzen und dies entsprechend darzustellen. Bei der geplanten Nutzung ist im Hochwasserfall ein nicht unerhebliches Schadenspotential vorhanden. Es wäre angezeigt, dies durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. sich zumindest damit auseinanderzusetzen, ob es Möglichkeiten für eine Schadensminimierung gibt. Unterlagen, dass eine solche Überprüfung erfolgt ist und mit welchem Ergebnis, liegen offenbar nicht vor.

Immissionsschutz:

Die textlichen Festsetzungen sind im Vergleich zur letzten Plan-Version irrtümlich geändert worden.

Die nachfolgend rot gekennzeichneten Ergänzungen/Änderungen sind daher erforderlich:

## 6. Schallschutz

### 6.1 SO1 (Discounter):

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung richtungsabhängig angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die „Emissionsbezugsfläche Discounter“ (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel)

- von 68 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 53 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP Kleingartenanlage, Gemarkung Altdorf Fl. Nr. 1219 (Richtung Westen und Südwesten)
- von 64 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 49 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 1 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2625 (Richtung Westen und Nordwesten)
- von 62 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 47 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 2 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2629, IP 3 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/8, IP 4 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/7, IP 5 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2634 (Richtung Norden und Nordosten)
- von 58 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 43 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 6 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1960/3, IP 7 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1960, IP 8 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1959/1 (Richtung Osten)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung)

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche Discounter“ dargestellte Fläche (Planzeichen 9.1).

Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 zu führen und der Stadt Landshut vorzulegen.

Die Wärmetauscher (Verflüssiger) für den Discounter dürfen bei maximaler Leistungsstufe einen Schalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel) und kein tonhaltiges Geräusch verursachen.

Die Be- und Entlüftung für den Discounter darf bei maximaler Leistungsstufe einen Schalleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel) und kein tonhaltiges Geräusch verursachen.

Ein Betrieb der Lüftungsaggregate (Be- und Entlüftung) ist ausschließlich im Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

Alle Verflüssiger und Lüftungsaggregate sind auf der Südseite des Gebäudes in Richtung Bahnlinie anzubringen. Alternativ ist eine Installation über Dach des Anlieferbereiches möglich.

Die Zulieferzeiten für den Be- und Ladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Die Einkaufswagensammelstellen sind rückwärtig und seitlich flächendicht einzuhausen und zu überdachen. Das Baumaterial muss dabei ein Schalldämmmaß von  $\geq 25$  dB(A) aufweisen. Alternativ muss ein Abstand von 30 m zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Die Öffnungen sind nach Westen, Osten oder Süden anzuordnen.

Zur Abschirmung des Be- und Entladebereichs ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m und einer Länge von 2 m im Norden des Anlieferbereichs flächendicht angeschlossen an die Gebäudewand zu errichten. Der Anlieferbereich ist zu überdachen.

## 6.2 SO<sub>2</sub> (Vollsortimenter):

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die „Emissionsbezugsfläche Vollsortimenter“ (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel)

- von 61 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 46 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 1 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2625, IP 2 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2629, IP 3 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/8, IP 5 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2634, IP 6 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1960/3 (Richtung Westen, Nordwesten und Norden)
- von 62 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 47 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 4 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/7 (Richtung Norden)
- von 58 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 43 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 7 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1960 (Richtung Nordosten)
- von 59 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 44 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 8 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1959/1 (Richtung Nordosten)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung)

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche Vollsortimenter“ dargestellte Fläche (Planzeichen 9.2).

Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 4569:2006-12 1 zu führen und der Stadt Landshut vorzulegen.

Die Wärmetauscher (Verflüssiger) für den Einkaufsmarkt dürfen bei maximaler Leistungsstufe einen Schalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel) und kein tonhaltiges Geräusch verursachen.

Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt darf bei maximaler Leistungsstufe einen Schalleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel) und kein tonhaltiges Geräusch verursachen.

Ein Betrieb der Lüftungsaggregate (Be- und Entlüftung) ist ausschließlich im Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

Alle Verflüssiger und Lüftungsaggregate sind auf der Südseite des Gebäudes in Richtung Bahnlinie anzubringen.

Die Zulieferzeiten für den Be- und Ladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone sind mit einem Elektro-Kleinstapler durchzuführen. Alternativ können die Anlieferungen in Rollcontainern erfolgen.

Die Einkaufswagensammelstellen haben einen Mindestabstand von 15 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufzuweisen. Die Öffnungen sind nach Westen, Osten oder Süden anzuordnen.

### 6.3 Allgemein:

Alle Lkw- und Pkw-Fahrwege bzw. Fahrgassen sind zu asphaltieren.

Durch geeignete Maßnahmen (Schanke, ...) ist sicherzustellen, dass auf dem Parkplatz während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) keine mit Lärm verbundenen Fahrzeugbewegungen oder anderweitigen Lärmemissionen stattfinden.

#### Stellungnahme Wasserwirtschaft / Altlasten

##### a. Altlasten

Auf der Fläche Fl.Nr. 1580/146 = östlicher Bereich waren Bodenverunreinigungen von einer ehem. Tanklagernutzung vorhanden, die zwingend vor einer Neubebauung bzw. im Rahmen der Neubebauung durch Aushub zu sanieren waren. Diese Sanierung erfolgte nachweislich im Juni/Juli 2015 und kann als abgeschlossen angesehen werden.

b. Das gesamte Areal bildete bis zum 2. Weltkrieg die nördliche Flutmulde. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Bereich mit abfallrechtlich relevantem Material verfüllt ist. Erdarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten, um die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem Bodenmaterial sicherzustellen.

c. Zumindest lokal zu erwartende schadstoffhaltige Auffüllungen stehen einer Niederschlagswasserversickerung ohne vorherigen Bodenaustausch entgegen. Ob Niederschlagswasser versickert oder in den Kanal eingeleitet wird, soll laut Begründung im weiteren Verfahren entschieden werden.

Wir schlagen folgende Vorgehensweisen vor:

Entweder sind noch im Lauf des VEP-Verfahrens die Versickerungsflächen zu bestimmen, zu untersuchen und der Sanierungsbedarf in einem Bericht darzustellen.

Sofern dies erst zu einem späteren Zeitpunkt (also nach Abschluss des VEP-Verfahrens) festgelegt werden soll, wäre festzusetzen, dass gemäß § 4 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) die Erlaubnispflicht für Versickerungsanlagen auf dem Gelände wiederhergestellt wird.

#### Kampfmittel:

Das Grundstück liegt in einem Bereich der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. Vor der Durchführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelklärung durchzuführen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Zu Wasserrecht/UVP:

In die Hinweise durch Text wurde unter Nr. 10 ebenso ein Passus zum Thema Extremhochwasser eingefügt, wie in die Begründung unter Nr. 3.2. Zusätzlich wurde die Problematik im Rahmen einer Überarbeitung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG untersucht. Mit dem Hinweis auf eine mögliche Überschwemmung durch ein Extremhochwasser der Isar oder der Pfettrach und den Verweis auf die Internetseite mit den zugehörigen Plänen wird dem Vorhabensträger die Möglichkeit gegeben, entsprechend den Anforderungen des Vorhabens hierauf zu reagieren. Für die OK FFB ist im Bebauungsplan keine Höhe festgesetzt; aufgrund der Festlegungen für Wand- und Firsthöhen kann der Vorhabensträger die OK FFB flexibel an die Erfordernisse anpassen. Eigene Festsetzungen im Bezug auf das Extremhochwasser sind nicht notwendig.

#### Zu Immissionsschutz:

Die in der Stellungnahme o.g. rot markierten Änderungen und Korrekturen zu den Festsetzungen durch Text, Nr. 5 wurden dort berücksichtigt und eingearbeitet. Die Nr. 5.3 wurde ergänzt.

#### Zu Wasserwirtschaft/ Altlasten:

Die Hinweise und Anregungen zu a) bis c) sind bereits weitestgehend in der Begründung in den Kapiteln 4.3.3 und 7 berücksichtigt.

Zu a): Der Abschluss der Sanierung und die Entlassung der in der Stellungnahme genannten Fläche aus dem Altlastenkataster (Fl.Nrn. 1580/146 und 1580/171) werden in der Begründung in Kapitel 7 ergänzt. Zudem können die Festsetzung zum aufschiebend bedingten Baurecht (Festsetzung durch Text, Nr. 2) sowie Hinweis auf die Fläche im Plan entfallen.

Zu b): Der Vorhabensträger wurde im Durchführungsvertrag verpflichtet, abfallrechtliche Materialien entsprechend dem Ausführungskonzept des Büros Amann & Partner vom 29.01.2015 zu behandeln.

Zu c): Die für die Versickerung geplanten Flächen sind bereits im Freiflächengestaltungsplan zum VEP konkret dargestellt und bezüglich der Retentionsvolumen berechnet. Nach jetzigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der tatsächliche Sanierungsbedarf noch nicht feststehen wird. Der Hinweis auf die NWFreiV ist bereits unter den Hinweisen durch Text, Nr. 2 erfolgt. Die zusätzliche Anregung, dass gemäß § 4 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) die Erlaubnispflicht für Versickerungsanlagen auf dem Gelände wiederhergestellt werden muss, wird in der Festsetzung durch Text, Nr. 4 ergänzt.

#### Zu Kampfmittel:

Die o.g. Anregungen und Hinweise zu evtl. Kampfmittelfunden im Geltungsbereich und die dafür einschlägigen Vorgaben und Merkblätter sind bereits im Plan unter den

Hinweisen durch Text, Nr. 4 und in der Begründung in Kapitel 9 ausreichend dokumentiert und berücksichtigt. Zudem wurde der Sachverhalt auch in den Durchführungsvertrag übernommen.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 18.08.2015

Wir lehnen den vorliegenden VEP aus folgenden Gründen ab:

Die Auszüge der verschiedenen Gutachten überzeugen nicht.

Wir sind weiterhin der Meinung, dass der Bau der Supermärkte das Verkehrsaufkommen im Bereich der Oberndorferstraße erhöht und zur weiteren Versiegelung beiträgt. Fußläufig ist das Areal nur von wenigen Bewohnern der Wolgangsiedlung erreichbar.

Eine Notwendigkeit für die Märkte besteht aus unserer Sicht nicht. Es wird eine Verdrängung stattfinden.

Beschluss: 5 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Bedenken und Anregungen decken sich weitgehend mit der letzten Stellungnahme vom 11.04.2015, die im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in ausreichender Weise einer Abwägung unterzogen wurde. Die Behandlung der damaligen Stellungnahme ist weiterhin gültig; es wird daher darauf verwiesen.

Die Aussage, dass die Auszüge aus den verschiedenen Gutachten nicht überzeugen, ist nicht nachvollziehbar. Die im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens erstellten Fachgutachten wurden bezüglich ihrer Ergebnisse und Anforderungen von den jeweils dafür zuständigen Fachbehörden der Stadt Landshut überprüft und mit diesen abgestimmt.

Eine Änderung der Planung ergibt sich deshalb nicht aus der o.g. Stellungnahme.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 7 : 0

### **III. Beschluss Änderungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag**

Der Änderungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 7 : 0

#### IV. Billigungsbeschluss

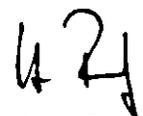
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ vom 07.11.2014 i.d.F. vom 13.11.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 13.11.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Beschluss: 5 : 2

Landshut, den 13.11.2015  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

