

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 27.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 07-83/1b "Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich b"  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit \_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_ Stimmen beschlossen (siehe Einzelabstimmung):

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2017 bis einschl. 10.02.2017 zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich b“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 02.12.2016:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 10.02.2017, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 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 16.01.2017
- 1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut  
mit Schreiben vom 23.01.2017

- 1.3 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar  
mit Schreiben vom 25.01.2017
- 1.4 Stadt Landshut - Stadtarchiv  
mit Schreiben vom 30.01.2017

Beschluss: 10 : 0

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 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr mit E-Mail vom 10.01.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bay. Feuerwehrgesetzes 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 Feuerwehrezufahrt 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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Feuerwehr wurden bereits in der Begründung unter Punkt 7.3 dargestellt.

Zu 2.:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Die Wahl des Hydranten-

typs ist im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen direkt zwischen der Feuerwehr sowie dem Tiefbauamt und den Stadtwerken zu regeln.

Zu 3., 4. und 5.:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können eingehalten werden, da hierfür die öffentliche Verkehrsfläche verwendet werden kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Wohnheim für geistig behinderte Menschen ist zu prüfen, ob hierfür weitergehende Erfordernisse im Hinblick auf Feuerwehrflächen notwendig sind. Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt (hier: öffentliche Verkehrsflächen) zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m. Für das o.g. Wohnheim sind auch diesbezüglich weitergehende Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

2.2 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 10.01.2017

Keine Äußerung.

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt  
mit Benachrichtigung vom 17.01.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände gegen die bestehende Planung.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 19.01.2017

Vielen Dank für die erneute Beteiligung. Ihr Schreiben ist am 08.01.2017 per Mail bei uns eingegangen.

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:

Unsere Stellungnahme vom 24.6.2013 ist weiterhin gültig.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text, Nr. 6 wurde in Folge der Stellungnahme vom 24.06.2013 bereits auf die Notwendigkeit der Sicherung von Leitungsanlagen der einzelnen Betreiber aufmerksam gemacht. Ebenso wurde dort bereits auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

2.5 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 19.01.2017

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für Finanzen, Wirtschaft und Stiftungen  
mit E-Mail vom 24.01.2017

Zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – Östlich Neißestraße – Teilbereich b“ wird wie folgt Stellung genommen:

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit (gelb schraffiert) und ohne besonderer Zweckbestimmung (gelb) handelt es sich um Anbaustraßen im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG, für die Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Von Seiten des Baureferats wird keine erschließungsvertragliche Regelung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) beabsichtigt. Trotz der Zahl der betroffenen Grundstückseigentümer könnte aufgrund der in vergleichbaren Fällen gewonnenen Erfahrungen der Abschluss einer Ablösevereinbarung nach Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Betracht kommen. Das Vorgehen sollte deshalb mit dem Umlegungsverfahren zur Bodenordnung entsprechend koordiniert werden. Ob für Ausgleichsbeiträge nach §§ 135a ff. BauGB eine Ablöseregelung (vgl. § 135a Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 5 Abs. 9 KAG) angestrebt wird, ist hier nicht zu prüfen.

Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich vorgesehene Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) hat zur Folge, dass die angrenzenden Anbaustraßen dem Eigentümer dieses Grundstücks keinen Erschließungsvorteil vermitteln. Obwohl die landwirtschaftliche Fläche einer späteren Bebaubarkeit nicht schlechthin entzogen ist, fällt der umlagefähige Aufwand den durch die Anbaustraßen erschlossenen (bebaubaren) Grundstücken in voller Höhe zur Last, weil sich die Anlage in ihrer Dimensionierung auf das zur einseitigen Anbaubarkeit erforderliche Maß beschränkt. Hiermit sind nicht selten erhebliche Akzeptanzprobleme bei den betroffenen Eigentümern verbunden.

Der zwischen den Parzellen Nr. 24, 35 und 39 sowie der zur Parzelle 28 verlaufende Fuß- und Radweg stellt erschließungsbeitragsrechtlich einen nicht befahrbaren Wohnweg im Sinne von Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG dar, der nicht nur erschließungserleichternde, sondern erschließungssichernde Funktion hat. D. h., wenn die Erschließung der genannten Parzellen durch die unmittelbar angrenzenden Anbaustraßen entfielen, blieben durch die Anbaustraße erschlossen, zu denen der besagte Weg führt. Infolge dessen sind die genannten Parzellen durch mehrere Anbaustraßen und den Weg erschlossen. Soweit andere Parzellen an den Weg angrenzen, vermittelt er diesen wegen der Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Straße (> 80 m) keine Sekundärererschließung.

Die beabsichtigte Festsetzung einer (bachbegleitenden) öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB) ist erschließungsbeitragsrechtlich nicht relevant. Es handelt sich dabei um keine selbstständige öffentliche Grünanlage im Sinn von Art. 5a Abs. 2 Nr. 4 Alt. 2 KAG, für die Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Nach den vom BayVGH entwickelten Grundsätzen für die Beurteilung solcher Anlagen müsste die Flä-

che wesentlich größer dimensioniert bzw. komfortabler geformt sein, um ihre Erholungseignung bejahen zu können. Im Übrigen dient die besagte Fläche dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) mit Refinanzierbarkeit des Aufwands nach §§ 135a ff. BauGB.

Soweit Eingriffe in Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Herstellung von Erschließungsanlagen nach Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 und 2 KAG hervorgerufen werden, bedarf es eingriffszuordnender Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB). Denn der bei der Kompensation entstehende Aufwand ist, soweit er diesen Anlagen zugerechnet werden kann, Bestandteil des beitragsfähigen Aufwands (unabhängig von der ansonsten stattfindenden Erhebung von Beiträgen nach §§ 135a ff. BauGB).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Abschluss von Ablösevereinbarungen nach Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB samt Koordination mit der Geschäftsstelle Bodenordnung bzgl. des Umlegungsverfahrens liegt im Zuständigkeitsbereich des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht.

Die Festsetzung der „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgte auf Basis einer im Rahmen des Aufstellungsverfahrens getroffenen Flächentauschvereinbarung mit einem der von der bisherigen Planung betroffenen Grundstückseigentümern, welcher vorzog, kein Baurecht zugeteilt zu bekommen. Der als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Bereich verbleibt in dessen Eigentum. Die Einbeziehung der Fläche in den Bebauungsplan war notwendig, da dort nach Fertigstellung der geplanten Bebauung kein unbeplanter Innenbereich entstehen soll, der unter anderem einen Wegfall des Ausgleichsbedarfes nach sich ziehen würde.

Im Bebauungsplan wird eine Eingriffszuordnung für folgende drei Flächenkategorien vorgenommen: Erschließungsanlagen nach Art. 5a Abs. 2 Nrn. 1 und 2 KA; öffentliche Flächen, die nicht Erschließungsanlagen nach Art. 5a Abs. 2 Nrn. 1 und 2 KAG sind; private Flächen. Diesen Eingriffsf lächen werden im Umweltbericht jeweils Ausgleichsf lächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie Ökokontoflächen im Bereich Tal Josaphat zugeordnet und zwar jeweils flächenanteilig für die drei Ausgleichsmaßnahmen (mit zugehörigen Flächen) im Geltungsbereich und für die beiden Maßnahmen (mit zugehörigen Flächen) auf den Ökokontoflächen. Die Flächen und Maßnahmen sowie die jeweilige Zuordnung innerhalb des Geltungsbereiches werden zudem im Bebauungsplan festgesetzt.

2.7 Bayerischer Bauernverband, Landshut  
mit E-Mail vom 30.01.2017

Wir haben Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband genommen.  
Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München  
mit E-Mail vom 31.01.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.01.2017.

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, 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.

In den Hinweisen durch Text wurde unter der Nr. 6 außerdem ein Passus aufgenommen, der auf die vorhandenen Leitungsanlagen in und um den Geltungsbereich aufmerksam macht. Es wurde zudem dargelegt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

## 2.9 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - , Landshut mit Schreiben vom 31.01.2017

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:

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung 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.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind keine Anzeichen von Fundmunition vorzufinden. Der FB Umweltschutz der Stadt Landshut als für Fundmunition zuständige Fachbehörde hat auch keine diesbezüglichen Einwände geltend gemacht. Der Sachverhalt wurde so auch unter der Nr. 12 in die Begründung integriert.

#### 2.10 Autobahndirektion Südbayern - Dienststelle Regensburg mit Schreiben vom 01.02.2017

Zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:  
Belange der Autobahn werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.  
Mit den Planungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.11 Staatliches Bauamt, Landshut mit Schreiben vom 01.02.2017

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.12 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 01.02.2017

Die o.g. Bauleitplanungen sind raumverträglich.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.13 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung bei Punkt 7.1, Absatz 4, letzter Satz ist folgendes angegeben: „Um Ver- und Entsorgung des Gebäudes der Lebenshilfe (Müllabfuhr) zu sichern, wird die Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Neißestraße auf eine Breite von 3,00m aufgeweitet.“

Aufgrund des hohen Gefährdungspotentials im Begegnungsverkehr, ist die Planung von Fahrstrecken auf Geh- und Radwegen für Abfallsammelfahrzeuge generell nicht zulässig. Dies ist begründet in der DGUV Regel 114-601 sowie BGF 5104.

Die Entsorgung der Anwesen (Parzellen 28 bis 31) in der im Südwesten geplanten Stichstraße kann unter der Voraussetzung des dargestellten Bebauungsplanes nicht gewährleistet werden. Um eine Entsorgung der Anwesen (Parzellen 28 bis 31) in der im Südwesten geplanten Stichstraße sicherzustellen, ist eine geeignete Befahrungsmöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge oder ein entsprechender Sammelplatz vorzusehen.

In der Begründung (bisher Punkt 7.2, Absatz 3 und 4) ist folgender, standardisierter Text für die Abfallentsorgung aufzunehmen:

**Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Sammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfälle/Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Altkleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Für die in Richtung Süden führenden zwei Straßen mit verbundener Querspange ist die Befahrbarkeit für Abfallsammelfahrzeuge nachzuweisen (Schleppkurven). Die platzierten Bäume (speziell in den Kurvenbereichen) dürfen nicht in die freizuhaltende lichte Fahrbahnhöhe von mind. 4m ragen.

Die unter den Bäumen eingetragenen Müllstandorte sind in befestigten Bereichen vorzusehen. Dies ist auch an der Einmündung der Zufahrt für die Parzellen 13 bis 17 zu berücksichtigen, da in dem angrenzenden Bebauungsplan kein geeigneter Standort zur Bereitstellung der Abfallbehälter eingetragen ist.

Bei den Parzellen 24 und 28 ist von größeren Abfallaufkommen auszugehen. Die Dimensionierung geeigneter Flächen für die Lagerung und für die Bereitstellung zur Abholung ist zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit den bauamtlichen Betrieben wurde die Befahrung des Fuß- und Radweges durch Müllfahrzeuge aufgegeben. Um zu verhindern, dass die Parzellen 28-31 ihren Müll am Abholtag bis zum Anfang der Stichstraße bringen müssen, wurde die Zufahrt zur Parzelle 28 (Wohnheim Lebenshilfe) so aufgeweitet, dass dort dreiachsige Müllfahrzeuge in drei Zügen wenden können.

In die Begründung Punkt 7.2 wurde zum Thema Abfallentsorgung folgender Text aufgenommen:

„Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. [...]

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Sammelplätze zu bringen. Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfälle/Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Altkleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.“

Die Schleppkurven zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen für die in Richtung Süden führenden zwei Straßen mit verbundener Querspange wurden durch Ausweitung der Radien nachgewiesen.

Die Standorte für Müllgefäße werden wie in der Stellungnahme gefordert auf befestigten Flächen vorgesehen und ausreichend dimensioniert.

#### 2.14 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 08.02.2017

Mit Schreiben vom 04.01.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.15 Stadtwerke Landshut - Netze - mit Schreiben vom 08.02.2017

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

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

Netzbetrieb Strom:

Es gibt grundsätzlich keine Einwände. Es müssen jedoch in den eingezeichneten Fuß- und Radwegen zum Teil Stromversorgungsleitungen verlegt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Die Verlegung notwendiger Stromleitungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen von den Stadtwerken direkt mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

#### 2.16 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 09.02.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Vom Grundsatz her stimmen wir einer Bebauung an dieser Stelle zu. Der Kompensationsfaktor von 0,4 ist sehr niedrig gewählt. Im Spielraum von 0,3 bis 0,5 sehen wir den Ausgleich bei Faktor 0,5. Die gewählte Straßenführung und die Zufahrten versiegeln große Flächen.

Die Bebauung entlang der LAs 14 könnte man sich auch in verdichteter Bebauung, als Lärmschutz vorstellen. Damit schafft man einen geschlossenen Ortsrand und mehr Wohnraum.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Kompensationsfaktor von 0,4 wurde in Abstimmung mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz festgesetzt. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen rechtfertigen den gewählten Kompensationsfaktor.

Von einer verdichteten Bebauung entlang der Kreisstraße wird abgesehen. Aufgrund der Notwendigkeit, bei einer solchen Bauweise lärmgeschützte Freibereiche im Form von Balkonen auch in Obergeschossen zu schaffen, wäre es notwendig, diese ausschließlich nach Norden zu orientieren, was die Attraktivität einer verdichteten Bebauung sehr verringern würde. Zudem würde ein städtebaulich schwieriger, langgezogener Gebäuderiegel entlang der Kreisstraße entstehen.

#### 2.17 Stadt Landshut - Tiefbauamt mit Schreiben vom 09.02.2017

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

##### 1) Verkehrsplanung

Die bestehende, 44 Meter lange Stichverbindung der Neißestraße zum Neckarplatz ist mit einer 4,5 Meter breiten Fahrbahn und einem beidseitigen Gehweg mit Homburger Kante (überfahrbares Tiefbord) ausgebaut. Auf der Nordseite sind auf 28 Meter Länge fünf Stellplätze markiert, die mit 1,3 Meter in den Gehweg ragen, sodass eine Restgehwegbreite von 1,5 Meter bleibt. Auf der Restfahrbahn ist Begegnungsverkehr nur möglich, indem auf den südlichen Gehweg ausgewichen wird. Beim Abbiegen in bzw. aus der Neißestraße vor der St. Vinzenz und Paul Kirche muss regelmäßig der Gehweg im Einmündungsbereich überfahren werden, da die Stichverbindung der Neißestraße ohne Eckausrundungen ausgeführt ist. Die Fahrbahn des östlich an die Stichverbindung angrenzenden Neckarplatzes ist 6,5 Meter breit.

Die bestehende Straße war ursprünglich für ein einzelnes Wohngebäude vorgesehen. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans am Neckarplatz und des vorliegenden Bebauungsplans wird ein deutlich größeres Wohngebiet über diesen Ast erschlossen. Aus diesem Grund sollte der Straßenraum in der Stichstraße Neißestraße angepasst werden.

Durch den geplanten Ausbau des Bebauungsplans werden weitere Verkehre erzeugt, die über die Verbindung Neißestraße-Neckarplatz verlaufen. Um den Begegnungsverkehr in diesem Abschnitt zu verbessern, werden die Möglichkeiten einer Verbreiterung der Stichverbindung Neißestraße auf 6,5 Meter untersucht (siehe Lageplan Neißestraße). Dazu muss ein Grünstreifen von der Flurnummer 685/20 erworben werden. Auf der Südseite entsteht ein 1,7 Meter breiter Gehweg mit einem überfahrbaren Tiefbord für die Grundstückszufahrten. Auf der Nordseite ist der Gehweg (auch mit überfahrbaren Tiefbord) in der westlichen Hälfte 2,5 Meter breit, in der östlichen Hälfte 1,8 Meter breit. Parken auf dem Gehweg oder auf der Fahrbahn ist auf der 44 Meter langen Stichverbindung nicht vorgesehen, da es ansonsten wieder zu Engstellen

kommt. Die Einmündung erhält Eckausrundungen, die für Pkws ausreichend dimensioniert sind. Müllfahrzeuge müssen das Tiefbord in der Kurve teilweise überfahren. An der nördlichen Eckausrundung entsteht ein Grünstreifen, der den bestehenden Grünstreifen am südlichen Gehweg kompensiert.

In den Bebauungsplan sollte auch eine Querungshilfe über die Neißestraße vor der St. Vinzenz und Paul Kirche aufgenommen werden. Dazu muss die Fahrbahn der Neißestraße zwischen der Zufahrt der Kirche und der Stichverbindung auf ca. 25 Meter Länge verbreitert werden. Die Verbreiterung erfolgt zu Lasten des 2,5 Meter breiten Grünstreifens. Zwei Bestandsbäume müssten weichen. Auch bei der Einmündung zur Kirche würde das Müllfahrzeug den vorhandenen Gehweg im Kurvenbereich überfahren.

Die bestehende Straße war ursprünglich für ein einzelnes Wohngebäude vorgesehen. Aus diesem Grund sollte der Straßenraum in der Stichstraße Neißestraße angepasst werden.

## 2) Straßenbau

2.1 Die Querverbindung Richtung Westen ist bei Parzelle 27 auszurunden, um eine bessere Befahrbarkeit für die Anlieferung des neuen Wohnheimes und der Müllabfuhr zu gewährleisten.

2.2 Bei den Teilabschnitten des Geh- und Radweges, der auch für die Müllabfuhr genutzt werden soll (ab Wohnheim) ist die Befahrbarkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nicht gegeben. Mittels Schleppkurven sind die Radien anzupassen. Alternativ könnte ein Müllstandort am Anfang der Querverbindung eingerichtet werden und diese Verbindung entfallen.

2.3 Es ist nicht erkenntlich, ob die südliche Querspange bei Parzelle 46 weitergeführt wird oder nicht. Wenn nicht, sollte ein sinnvoller Abschluss gefunden werden, damit keine toten Ecken in Bezug auf die Straßenreinigung bzw. den Winterdienst entstehen.

## 3) Wasserwirtschaft

Es wird auf die Stellungnahme vom Bebauungsplan 07-83/1 verwiesen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### Zu 1) Verkehrsplanung:

Vom Tiefbauamt wurde entsprechend den Ausführungen der Stellungnahme für den Kreuzungsbereich Neißestraße / Neckarplatz eine Straßenplanung in mehreren Variante erstellt, über welche in der Sitzung des Bausenates am 30.06.2017 abgestimmt wurde. Der Bebauungsplan wurde entsprechend den im Bausenat beschlossenen Vorgaben zur Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Neißestraße / Neckarplatz angepasst. Die Einplanung einer Querungshilfe in der Neißestraße wurde dagegen vom Bausenat abgelehnt.

### Zu 2) Straßenbau:

#### 2.1:

Die Schleppkurven zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen für die in Richtung Süden führenden zwei Straßen mit verbundener Querspange werden durch Ausweitung der Radien nachgewiesen. Dies gilt auch für die Stichstraße nach Westen.

2.2:

In Abstimmung mit den bauamtlichen Betrieben wurde die Befahrung des Fuß- und Radweges durch Müllfahrzeuge aufgegeben. Um zu verhindern, dass die Parzellen 28-31 ihren Müll am Abholtag bis zum Anfang der Stichstraße bringen müssen, wurde die Zufahrt zur Parzelle 28 (Wohnheim Lebenshilfe) so aufgeweitet, dass dort dreiachsige Müllfahrzeuge in drei Zügen wenden können.

2.3:

Langfristig ist die Weiterführung der Querverbindung nach Osten entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes angedacht. Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde soweit erweitert, dass eine sinnvolle Weiterführung der südlichen Querspange dargestellt werden konnte.

Zu 3) Wasserwirtschaft:

Reaktivierung des ehemaligen Bachlaufes nicht entgegenstehen. Sie wird daher einerseits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, womit die Entstehung von Feuchtfächen ermöglicht wird. Aufgrund der langfristigen Zielsetzung der Reaktivierung des Bachlaufes bleibt zudem die Festsetzung „Wasserfläche bzw. Bachbett“ weiter bestehen. Die Fläche kann in Abstimmung mit dem FB Naturschutz zudem – teilweise mit einem Anrechnungsfaktor von 0,4 – aus naturschutzfachliche Ausgleichsfläche verwendet werden.

Die Ausführung des Grabens mit Gefälle und die Einplanung von Durchlässen obliegen dem Tiefbauamt im Rahmen der Baumaßnahmen zur Erschließung selbst. Die Breite des Gerinnes selbst legt der Bebauungsplan dabei nicht explizit fest. Die Dimension des Grünstreifens mit dem Gerinne wurde unter Abwägung des städtebaulichen Konzeptes, der Zielsetzung, den Wohnraumbedarf durch eine flächensparende verdichtete Bauweise abzudecken, des Gewässerentwicklungskonzeptes sowie weiterer Belange nicht mehr geändert. Die Fläche wird in das Umlegungsverfahren einbezogen. Die Umlagefähigkeit der Kosten ergibt sich aus den §§ 135a – 135c BauGB entsprechend der im Umweltbericht dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffszuordnung. Die Frage der Zuständigkeit für den Unterhalt ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.18 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 16.02.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

### **Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassungen:**

Ein bedeutender Anteil von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen und Luftschadstoffen entsteht durch den motorisierten Individualverkehr. Daher sind Verkehrsemissionen zu reduzieren und klimafreundliche Mobilitätsformen zu begünstigen.

Laut Begründung Punkt 15. „Auswirkungen der Planung“ sind 9 Mehrfamilienhäuser und 1 Wohnheim mit 24 Zimmern als Neubauten geplant. Laut Stellplatzsatzung vom 04.05.2015 sind bei Mehrfamilienhäusern zwischen 1 und 3 Fahrradabstellplätze je Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche zu schaffen. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 40 m<sup>2</sup> ist 1 Fahrradabstellplatz je Wohnung, bei Wohnungen größer 40 m<sup>2</sup> sind 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung und bei Wohnflächen größer 130 m<sup>2</sup> 3 Fahrradabstellplätze zu schaffen. Weiterhin setzt die Stellplatzsatzung fest, dass für geförderte Wohnheime je 1 Fahrradabstellplatz pro Bett einzurichten ist. Bei einer Belegung von 1 Person pro Zimmer ergeben sich somit 24 Fahrradabstellplätze.

Die Fahrradabstellplätze müssen ferner eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Wendeflächen vorweisen. Im

Bebauungsplan ist die Zahl der zu schaffenden Fahrradabstellplätze nicht angegeben oder ersichtlich. Deshalb wird noch einmal auf die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut und auf deren Einhaltung verwiesen.

Außerdem müssen die „Fahrradabstellplätze nach Möglichkeit in Eingangsnähe errichtet werden. Der Aufstellungsort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und gut zugänglich sein. Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein. Fahrradabstellplätze, sollen mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden, abschließbar sein und mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen.“

### **Stellungnahme Immissionsschutz:**

Aus Sicht des Immissionsschutzes nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

#### Sondergebiet:

Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Wohnheimes für geistig behinderte Menschen vorgesehen. Im Süden des Baukörpers sind PKW-Stellplätze geplant. Im Osten des Baukörpers soll die Anlieferzone realisiert werden. Die Abstände zur umgebenden sensiblen Bebauung sind gering. Die mit der Nutzung der Stellplätze und des Anliefer-/Abholbereichs verbundenen Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen sind gewerblicher Natur.

Es ist es aus Sicht des Immissionsschutzes erforderlich, dass die Immissionssituation im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung von Seiten des schalltechnischen Gutachters quantifiziert und beurteilt wird. Das Untersuchungsergebnis ist dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen.

#### Bauparzellen 9 bis 12:

Die Kennzeichnung der Lärmschutzmaßnahmen der Bauparzellen 9, 10, 11, 12 ist fehlerhaft. Die Lärmschutzmaßnahmen sind auch erforderlich, wenn die Lärmschutzriegelbebauung im Süden des Umgriffs des Bebauungsplans realisiert ist. Ursächlich hierfür ist, dass die maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen auf den genannten Parzellen von der dort unmittelbar angrenzenden Neißestraße verursacht werden.

Die Kennzeichnung der von Schallschutzmaßnahmen betroffenen Bereiche ist daher entsprechend zu korrigieren.

#### Lärmschutzriegelbebauung, Bauparzellen 29 bis 34 (Grundrissorientierung):

Die geplante Lärmschutzriegelbebauung ist insbesondere an den Südfassaden von sehr hohen Verkehrslärmimmissionen betroffen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden diesbezüglich deutlich überschritten. Die vorliegenden Verkehrslärmbeurteilungspegel erreichen dabei den gesundheitsgefährdenden Bereich (tagsüber: 70 dB(A), nachts (60 dB(A)).

Im Grundsatz gilt, je weiter sich die Beurteilungspegel an die Schwelle von 60 dB(A) nachts bzw. 70 dB(A) tagsüber annähern, umso mehr ist der Lärmschutz durch planerische Mittel zu lösen. Dazu zählen der Abstand der Gebäude zur Schallquelle, die Anordnung der Gebäude, die Gebäudetiefe oder die Grundrissgestaltung.

Insbesondere die im Bebauungsplan ersichtliche Orientierung der betroffenen Gebäudkörper („kurze Fassade Richtung Süden“), erlaubt unserer Einschätzung nach eine Grundgestaltung derart, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 nicht alleinig über Außenwandöffnungen in der Südfassade belüftet werden müssen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes halten wir daher die folgende Festsetzung - in Ergänzung zu den bereits festgesetzten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen - für erforderlich:

„Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109) von Gebäuden auf den Parzellen 29 bis 34 sind so anzuordnen, dass deren Belüftung über Außenwandöffnungen in den straßenabgewandten Fassaden erfolgen kann (Nord-, West-, Ostfassade).“

#### Lärmschutzriegelbebauung, Bauparzellen 29 bis 34 (Schallschutzwand):

Aus unserer Sicht ist es erforderlich, dass durch entsprechende Festsetzung(en) sichergestellt wird, dass mit Realisierung der Baukörper auf den Bauparzellen 29 bis 34 auch gleichzeitig die Schallschutzwand vollständig errichtet werden muss. In diesem Zusammenhang sind ebenfalls die schalltechnischen Anforderungen an die Schallschutzwandkonstruktion mit dem Gutachter abzustimmen und festzusetzen.

#### Lärmschutzriegelbebauung, Bauparzellen 29 bis 34 (Terrassenbereiche):

Entsprechend der Planunterlagen besteht die Möglichkeit der Errichtung eingeschossiger begrünter Dachterrassen (FDT) im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbaukörper. Von einer Nutzung der begrünten Terrassen als Außenwohnbereich ist auszugehen. Unter Berücksichtigung der Höhe der Lärmschutzwand von 4 Metern und der eingeschossigen Terrasse lässt sich erwarten, dass ein Großteil des Straßenlärms unvermindert auf die Terrasse dringt. Die für eine ausreichende Abschirmung erforderliche Überhöhung der Lärmschutzwand in Bezug auf die Höhe der Terrasse ist nicht gegeben.

#### Schallschutznachweis nach DIN 4109:

Das Gutachten schlägt unter anderem vor, die schalltechnischen Mindestanforderungen im Sinne der DIN 4109 im Bebauungsplan festzusetzen.

Entsprechend dem Vorschlag des Gutachters soll dabei die DIN 4109-1 (2016) herangezogen werden. Es ist uns nicht bekannt, ob die DIN 4109-1 (2016) bereits als technische Baubestimmung eingeführt worden ist.

Sofern diese (noch) nicht als technische Baubestimmung eingeführt worden ist, ist gutachterlich zu prüfen beziehungsweise zu bestätigen, dass die Anwendung der DIN 4109-1 (2016) gleichwertigen oder besseren Schallschutz gewährleistet, als die derzeit als technische Baubestimmung eingeführte Version der DIN 4109.

#### **Stellungnahme Altlasten:**

Im Umgriff des Bebauungsplanes 07-83/1b befinden sich die Flurstücke 701/14 und 701/15 Gemarkung Frauenberg. Auf den Flurstücken wird eine Tankstelle und Reparaturwerkstatt betrieben. Die Flurstücke sind als Altlastenverdachtsflächen unter der Nummer K26100184 im „Altlastenkataster“ gespeichert. Gemäß den Planungsunterlagen erfolgt eine Umnutzung mit Wohnbebauung.

Um einen Konflikt mit der neuen Nutzung ausschließen zu können und das Grundstück aus dem Altlastenkataster austragen zu können, muss der Nachweis erbracht werden, dass keine im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes relevanten Schadstoffbelastungen im Untergrund verbleiben.

Hierfür ist der Rückbau der Tankanlagen und der Werkstattgebäude durch einen Gutachter fachtechnisch zu begleiten. In nutzungsspezifischen Verdachtsbereichen für Schadstoffeinträge (u.a. Bereich Tankstelle, Erdtanks, Werkstattgruben) ist die Belastungssituation nach dem Rückbau durch die laborchemische Untersuchung von Sohl- und Randproben nachzuweisen.

Es ist davon auszugehen, dass Teile der Infrastruktur durch die Nutzung kontaminiert sind. Der Rückbau ist daher ebenfalls durch einen Gutachter zu begleiten. Es gelten für den Rückbau die Vorgaben der Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau – Kontaminierte Bausubstanz, Erkundung, Bewertung, Entsorgung“ des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Über den Rückbau der Gebäude und die Beweissicherungsmaßnahmen zum Nachweis der „Altlastenfreiheit“ ist ein aussagekräftiger Bericht vorzulegen. Auf der Grundlage

dieses Berichtes wird über einen Antrag aus dem Altlastenkataster unter Beteiligung der Fachstellen entschieden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassungen:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Errichtung der Fahrradstellplätze auch in den als private Grünflächen festgesetzten Bereichen zulässig ist. Somit können die notwendigen Stellplätze abhängig von der jeweiligen Objektplanung und entsprechend den Anforderungen der Stellplatzsatzung auf dem Grundstück platziert werden.

Für das SO wird festgelegt, dass dort abweichend von der Stellplatzsatzung 12 Fahrradstellplätze notwendig sind. Die Festlegung basiert auf den Erfordernissen des Behindertenwohnheimes und erfolgte in Abstimmung mit dem künftigen Betreiber. Die Stellplätze können im Gebäude selbst, aber entsprechend den oben stehenden Ausführungen auch in der privaten Grünfläche positioniert werden.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Sondergebiet:

Um zu prüfen, ob bzw. inwieweit der Pkw-Fahrverkehr der Besucher und Mitarbeiter des Wohnheims für geistig behinderte Menschen sowie der Lieferverkehr relevante anlagenbezogene Lärmimmissionen im östlich und südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet hervorrufen können, wurden auf Grundlage der vorliegenden Angaben der Lebenshilfe Landshut zur Betriebscharakteristik vom 28.03.2017 Lärmprognoseberechnungen durchgeführt. Als Schallquellen wurden der Parkplatz mit insgesamt 14 Pkw-Stellplätzen und die Lieferzone betrachtet.

Die Emissionsprognose für den Parkplatz erfolgte gemäß den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie. Zur Erhöhung der Prognosesicherheit wurden tagsüber jeweils acht Pkw-Fahrbewegungen auf jedem der Stellplätze zugrunde gelegt. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde wurde auf zwei Pkw-Fahrbewegungen abgestellt (z.B. bei Schichtwechsel). Außerdem wurden die empfohlenen Zuschläge  $K_{PA} = 0$  dB(A) für die Parkplatzart und  $K_I = 4$  dB(A) für die Impulshaltigkeit eines Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes berücksichtigt. Der Emissionspegel der Lieferzone wurde unter Ansatz der maximalen Anzahl an Anlieferungen je Tag (3 Lkw) und derjenigen Schallleistungspegel ermittelt, die in der Fachliteratur für die fahrerspezifischen Geräusche (z.B. Lkw-Motorleerlauf, Lkw-Rangieren) angegeben sind. Weil die Entladung manuell erfolgt, wurden für die Ladetätigkeiten keine Einzelgeräusche angesetzt.

Unter den genannten Voraussetzungen errechnen sich an den maßgeblichen Immissionsorten auf den nächstgelegenen Parzellen 27, 29 und 30 Beurteilungspegel, die den in einem allgemeinen Wohngebiet während der Tagzeit anzustrebenden Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55$  dB(A) des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 deutlich um mindestens 4 dB(A) unterschreiten. Nachts wird der anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 40$  dB(A) ebenfalls eingehalten bzw. um 1 dB(A) unterschritten.

Zusätzlich durchgeführte Lärmprognoseberechnungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass auch dann keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz zu befürchten sind, wenn die Lkw nicht manuell entladen werden, sondern wenn z.B. jeder Lkw drei Paletten anliefert und die Rollgeräusche eines Handhubwagens auf dem Lkw-Wagenboden entsprechend berücksichtigt werden.

Menschen keine unzulässigen bzw. schädlichen anlagenbezogenen Lärmimmissionen im südlich und östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet verbunden sind. Als einzige Voraussetzung hierfür ist eine Beschränkung des Lieferverkehrs auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr notwendig. Diese wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Bauparzellen 9 bis 12:

Die Darstellung war nur im schalltechnischen Gutachten fehlerhaft. Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan war bereits korrekt eingetragen.

Lärmschutzriegelbebauung, Bauparzellen 29 bis 34 (Grundrissorientierung):  
Der Festsetzungsvorschlag aus der Stellungnahme wurde in die Festsetzungen durch Text, Nr. 4.1 integriert.

Lärmschutzriegelbebauung, Bauparzellen 29 bis 34 (Schallschutzwand):  
Als neue Nr. 4.2 der Festsetzungen durch Text wurde eingefügt:  
„Vor Beginn der Wohnnutzung in den Parzellen 29 bis 34 ist die gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 10.1 festgesetzte Schallschutzwand in der jeweiligen Parzelle in vollem Umfang zu errichten. Die Wand ist fugendicht und witterungsbeständig auszuführen und muss eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.“  
Zudem wird die Erstellung der Lärmschutzwand in den einzelnen Parzellen durch entsprechende Festlegungen im Umlegungsverfahren gesichert.  
Die Errichtung der Lärmschutzwand als Ganzes kann aber nicht gesichert werden. Die Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 10.3 regelt aber notwendige Schallschutzmaßnahmen für den Fall, dass die Lärmschutzwand noch nicht vollständig errichtet ist in ausreichendem Maß.

Lärmschutzriegelbebauung, Bauparzellen 29 bis 34 (Terrassenbereiche):  
Für die Parzellen 29 bis 34 stehen erdgeschossig (im Garten) ausreichend Flächen zur Verfügung, die die Anforderungen an geschützte Außenwohnbereiche erfüllen (bei der Parzelle 29 unter der Maßgabe, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden). Zudem ist nur jeweils eine Wohneinheit pro Parzelle zulässig. Demzufolge müssen Dachterrassen, die auf dem Dach des Anbaus errichtet werden, nicht die Kriterien für geschützte Außenwohnbereiche vorweisen. Es kann somit den künftigen Eigentümern weiterhin selbst überlassen werden, ob auf dem Dach des jeweiligen Anbaus Dachterrassen oder begrünte Dächer ausgeführt werden.

Schallschutznachweis nach DIN 4109:  
Die DIN 4109-1 (2016) ist noch nicht als technische Baubestimmung eingeführt. Es wurde jedoch vom Ersteller des schalltechnischen Gutachtens bestätigt, dass deren Anwendung einen gleichwertigen bzw. sogar besseren Schallschutz gegen Außenlärm sicherstellt, als die gültige DIN 4109. Dies liegt u.a. in der Einführung eines pauschalen Sicherheitsbeiwertes begründet, der – mit Ausnahme der Sonderregelung für Türen – für die Luftschallübertragung im Gebäude und aus der Gebäudeumgebung als pauschaler Wert  $U_{prog} = 2$  dB angesetzt wird.

#### Zu Stellungnahme Altlasten:

Die Werkstatt und die Tankstelle liegen im MI2. Für diesen Bereich sind nun ausschließlich Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 3, 4 und 7 BauNVO mit Ausnahme von Bordellen zulässig, d.h. Büro- und Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Tankstellen zulässig; die Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) wurde aus den Festsetzungen aufgrund der Altlastenproblematik herausgenommen. Wohnbebauung oder sonstige Nutzungen, die im Bezug auf Altlasten problematisch wären (z.B. Kindergärten => Anlage für soziale Zwecke) sind somit unzulässig. Es wird zudem im Plan und in den Hinweisen durch Text auf die Altlastenverdachtsflächen hingewiesen und die notwendigen Maßnahmen für eine Austragung aus dem Altlastenkataster dargestellt.

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

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

1. [REDACTED]  
mit Schreiben vom 05.12.2016

Wir haben Sie in 04/2016 bezüglich der Planungen im Zuge Bebauungsplan Nr. 07-83/1b angeschrieben.

In diesem Schreiben haben wir unser Einverständnis für die im Bebauungsplan Nr. 07-83/1b geplanten Maßnahmen unter der Voraussetzung erklärt, dass durch diese keine Nutzungseinschränkungen für die im Gewerbegrundstück Auloh 35 betriebene Autowerkstatt / Tankstelle eintreten werden.

Wir möchten vorab bekanntgeben, dass geplant ist den Tankstellenbetrieb auf 24 Stunden / 7 Tage zu erweitern.

Sollte ein 24 Stundenbetrieb an 7 Wochentagen der Tankstelle Auloh 35 die Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 07-83/1b beeinflussen, möchten wir von unserem Einspruchsrecht Gebrauch machen.

Wir bitten Sie dies zu prüfen und uns eine schriftliche Bestätigung zukommen zu lassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Situation auf dem Grundstück Auloh Nr. 35 stellt sich wie folgt dar:

Mit Datum 30.06.1975 wurde vom Einwandträger ein Bauantrag für eine Kfz-Werkstatt mit Tankstelle gestellt. Mit Bescheid vom 31.10.1975 wurde die Kfz-Werkstatt genehmigt. Die Tankstelle wurde aufgrund fehlender Unterlagen dagegen nach der vorliegenden Aktenlage bis zum heutigen Tag nicht genehmigt. Dennoch wurde die Tankstelle zeitnah nach der Genehmigung der Werkstatt in Betrieb genommen – es wurde hierfür sogar mit Bescheid vom 03.01.1977 ein Leuchttransparent für Benzinpreise genehmigt. Warum gegen die Inbetriebnahme ohne baurechtliche Genehmigung seitens der Bauaufsichtsbehörde nicht vorgegangen wurde, kann aus den Akten nicht mehr entnommen werden.

Aufgrund der jahrzehntelangen Duldung des nicht genehmigten Tankstellenbetriebes (Montag – Samstag bis 22:00 Uhr) kann dem Einwandträger aber zum jetzigen Zeitpunkt keine Nutzungsuntersagung mehr zugemutet werden. Daher war für die weitere Planung, insbesondere in immissionsrechtlicher Hinsicht beim Thema Heranrücken der Wohnbebauung inkl. Wohnheim der Lebenshilfe an die Tankstelle / Werkstatt die Weiterführung des Betriebes zur Tagzeit maßgebend. Hierbei ist der Tankstellenbetrieb aufgrund der höheren Schallemissionen die relevante Nutzung. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Gutachten kam zum Ergebnis, dass der Betrieb zur Tagzeit keine Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung inkl. Wohnheim der Lebenshilfe auslöst, die über den Richtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete liegen; d.h. ein Weiterbetrieb der Tankstelle mit Werkstatt wie bisher zur Tagzeit ist auch nach Realisierung der geplanten Neubebauung uneingeschränkt möglich. Zur Nachtzeit würde der Richtwert der TA Lärm aber nur unterschritten werden, wenn lediglich 16 Fahrzeuge pro Nacht die Tankstelle nutzen würden. Davon kann nicht ausgegangen werden. Deshalb wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein Nachtbetrieb (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) der Tankstelle und der Werkstatt unzulässig ist. Der Forderung aus der Stellungnahme, einen Nachtbetrieb zuzulassen, kann somit nicht gefolgt werden; diese ist aber aufgrund der bis heute fehlenden Genehmigung für eine Tankstelle ohnehin fragwürdig.

Demgegenüber legalisiert der Bebauungsplan durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MI2: zulässig sind ausschließlich Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 3, 4 und 7 außer Bordelle) sogar die nicht genehmigte Tankstelle. Darüber hinaus legalisiert der Bebauungsplan auch die Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze, die ohne Genehmigung errichtet wurde und für die auch nachträglich keine Genehmigung erteilt wurde.

2.

mit Schreiben vom 29.01.2017

Gegen den mit Amtsblatt Nr. 1/2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich b“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 02.12.2016 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

Mein Grundstück Neißestraße 7, Flurnummer 686/36 ist ein Gartengrundstück mit altem Obstbaumbestand und kein Bauerwartungsland wie alle übrigen Grundstücke, die bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurden.

Laut Gesetz soll der Zweck eines Umlegungsverfahrens sein, dass jeder Eigentümer ein zweckmäßig gestaltetes Grundstück erhält. Das ist bei meinem Grundstück nicht der Fall.

Im o.g. Bebauungsplan würde der südliche Teil meines Grundstückes in einer geraden Linie abgeschnitten und mir würde nach Osten nur noch ein schmaler Streifen Grundstück bleiben, der völlig unbrauchbar wäre.

Außerdem würden meine gesamten, teils 35 Jahre alten wertvollen Obstbäume, die jedes Jahr einen hohen Obstertrag liefern, komplett vernichtet werden und wären für mich nicht mehr nutzbar und zudem würde wertvolle Natur zerstört werden.

Das wäre für mich ein nicht wieder gut zu machender Schaden, der auch nicht durch ein evtl. Ersatz-Grundstück oder durch Geld ausgeglichen werden kann.

Das kann nicht der Sinn eines Bebauungsplanes bzw. Umlegungsverfahrens sein!

Hier hätte auch im Vorfeld mit mehr Bedacht geplant werden können!

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, von einer Einbeziehung meines Grundstückes in das geplante Umlegungsverfahren Abstand zu nehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Festsetzungen im Bebauungsplan sind nach § 9 BauGB ausschließlich aus städtebaulichen Gründen zu treffen. Das im Nachgang des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens geplante Umlegungsverfahren spielt daher für die Festsetzungen im Bebauungsplan nur insofern eine Rolle, als dass hierdurch die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht wird; d.h. es werden Grundstückszuschnitte geschaffen, die eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen möglich machen würden. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt und dementsprechend als Bauerwartungsland anzusehen.

Aus städtebaulicher Hinsicht gab es für das Grundstück des Einwandträgers grundsätzlich die folgenden drei Möglichkeiten:

1. Das Grundstück würde nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen werden: hierdurch ergäbe sich aber in Folge der Umsetzung des Bebauungsplan die Situation, dass auf dem Grundstück ein Innenbereich nach § 34 BauGB (der südliche Teil des Grundstückes ist jetzt als Außenbereich nach § 35 BauGB zu sehen) entstehen würde. Dem Einwandträger würde somit ohne eigenes Zutun Baurecht zufallen, ohne dass sich dieser wie andere Grundstückseigentümer im Planungsgebiet an Aufwendungen wie z.B. Flächenbereitstellungen oder dem naturschutzrechtlichen Ausgleich beteiligen müsste. Dies würde den Gleichheitsgrundsatz verletzen.

2. Das komplette Grundstück würde von Bebauung freigehalten werden: Dies würde aber den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB nicht entsprechen, der einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen nur im notwendigen Umfang vorschreibt.
3. Die Festsetzung von Bebauung am südlichen Ende des Grundstücks entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan, der die Fortführung der westlich bereits realisierten Reihenhausbauung vorsieht. Bei vollständiger Realisierung der Bebauung wäre dennoch der Erhalt eines Großteils der vorhandenen Obstgehölze möglich. Eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt bestehender Bäume wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen wird in Folge der in den Nrn. 1 bis 3 genannten Punkte die Planung im Bereich des Grundstücks des Einwandträgers in der bisherigen Form aufrechterhalten. Der Einwandträger hat im Rahmen des Umlenungsverfahrens aber die Möglichkeit, mit der hierfür zuständigen GS Bodenordnung in Verhandlungen zu treten, um eine Zuweisung der Parzellen 13 und 18 an den Einwandträger zu erreichen. Hiermit wäre im Falle der Einigung dem Einwandträger die Möglichkeit gegeben, seinen Garten – bis auf die für den festgesetzten Eigentümerweg benötigten Flächen – in der jetzigen Form weiter zu nutzen, bis der Einwandträger sich entschließen sollte, die Parzellen 13 und/oder 18 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

3.

mit Schreiben vom 01.02.2017

Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplan 07-83/1b, der sich zurzeit in der Darlegungsphase befindet, Widerspruch ein.

Bereits mit meinem Schreiben vom 31.07.2013, welches erst am 22.07.2016 beantwortet wurde, habe ich die Streichung der Wegeverbindung, welche im östlichen Teil quer durch mein EFH Grundstück in der Neißestraße 5 läuft und in der privaten Anliegerstraße dem Loischweg endet, beantragt.

Leider sind Sie meiner Bitte nicht nachgekommen, obwohl sich das Baurecht für mein EFH auf dem Grundstück Fl.Nr. 685/28 aus dem Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 07-03 aus dem Jahr 2006 definiert. Eine öffentliche Wegführung über das Grundstück Fl.Nr. 685/28 war hierbei nicht enthalten. Dementsprechend erfolgte die Baukonzeption meines Einfamilienhauses, welches mit Errichtung der Außenanlagen erst im Jahre 2014 vervollständigt wurde. Die jetzige Planung eines öffentlichen Weges durch mein Grundstück kommt einem Schildbürgerstreich gleich.

Ich habe damals im Zuge des Verfahrens alle öffentlichen Bedarfsflächen von ca. 2000 m<sup>2</sup> unentgeltlich an die Stadt abgetreten. Ich komme jetzt auch nicht auf die Idee nachträglich Wohnbaulandpreise dafür zu verlangen oder inmitten des ca. 700 m<sup>2</sup> Nekarplatzes einen Kiosk zu errichten. Eine nachträgliche Festsetzung eines öffentlichen Weges ist daher ein unverhältnismäßiger Eingriff in mein Eigentumsrecht, insbesondere weil die Bebauung auf einen sehr frischen rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte.

Generell bin ich zu einem Grundstücksflächentausch bereit, auch zur Kleinhaltung des Verwaltungsaktes, siehe hierzu mein Schreiben vom 28. November 2016 an [REDACTED] vom Umlenkungsausschuss, aber solange die o.g. Wegeverbindung im Bebauungsplan Nr. 07-83/1b existiert, bin ich nicht bereit meine restlichen Grundstücksflächen mit den Fl.Nr. 685/41; Fl.Nr. 685/42; Fl.Nr. 685/43 und Fl.Nr. 685/44 im Umgriff dieses Bebauungsplanes in ein Umlenungsverfahren abzugeben.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Schreiben vom 31.07.2013 wurde deshalb erst am 22.07.2016 beantwortet, weil die hierfür notwendige Beschlussfassung des Bausenates zur Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB aufgrund des Verfahrensganges erst am 01.07.2016 erfolgt ist.

Der Fußweg zwischen Loisachweg und Neißestraße stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Verkehrsnetzes zur Erschließung des Neckarplatzes als Stadtteilzentrum dar und wird daher nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt. Die betroffenen Flächen werden allerdings aus Rücksichtnahme auf die Festsetzungen im VEP 07-3 „Zwischen Neißestraße und Mühlbach“ und den geringen Zeithorizont seit der Rechtskraft dieses VEPs nicht in das Umlegungsverfahren mit integriert. Es ist angedacht, dass die Stadt die Flächen langfristig im Falle einer Veräußerung mit Hilfe des Vorkaufsrechtes erwirbt. Dies wurde dem Einwandträger aber auch bereits mit der o.g. Beschlussfassung zur Behandlung des Schreibens vom 31.07.2013 dargelegt. Die sonstigen Flächen des Einwandträgers werden allerdings weiterhin in das Umlegungsverfahren integriert.

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östlich Weißstraße – Teilbereich b“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 27.10.2017 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 27.10.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östlich Weißstraße – Teilbereich b“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 27.10.2017  
STADT LANDSHUT

  
Alexander Putz  
Oberbürgermeister

