

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 02.02.2018

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-8 "Nördlich Wolfgangssiedlung - westlich Altdorfer Straße" durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

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

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit _____ gegen _____ Stimmen beschlossen: (Siehe Einzelabstimmung)

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2017 bis einschl. 17.11.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-8 „Nördlich Wolfgang - westlich Altdorfer Straße“ vom 13.11.1998 i.d.F. vom 22.10.1999 - rechtsverbindlich seit 20.12.1999 - durch Deckblatt Nr. 5 vom 28.09.2017 i.d.F. vom 02.02.2018:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 17.11.2017, insgesamt 43 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Pfarrei St. Wolfgang, Landshut
mit Schreiben vom 18.10.2017

1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 07.11.2017

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk Netz GmbH (Netzcenter), Altdorf
mit Benachrichtigung vom 17.10.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Planung besteht unser Einverständnis, es befinden sich keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH in diesem Bereich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Referat 3-Abteilung 2 - Behindertenbeauftragter -
mit Benachrichtigung vom 18.10.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Nach den Beschreibungen sind mehrere Gebäude mit jeweils mehrgeschossiger Bebauung mit je mehr als zwei Wohnungen - laut Begründung insgesamt maximal 84 Wohnungen - vorgesehen. Im weiteren Verfahren ist daher dringend zu beachten, dass je Gebäude die Wohnungen mindestens einer Etage barrierefrei erreichbar und die betroffenen Wohnungen barrierefrei nutzbar sind. Werden in den Gebäuden Aufzüge verbaut, dann ist ein Drittel der Wohnungen barrierefrei herzustellen. Die Barrierefreiheit muss dann für jede Wohneinheit auf der Etage auch für die Wohn- und Schlafräume, der Toilette, des Bades, der Küche oder Kochnische sowie den Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine gegeben sein (Art. 48 BayBO).

Unabhängig davon ist im Zuge der voraussichtlichen Bauvorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus - laut Begründung 50 % der Geschossflächen - auch Art. 2 BayWoFG zu beachten.

Insgesamt ist die Erschließung der Gebäude ebenfalls unter den Aspekten der Barrierefreiheit durchzuführen. Dazu zählt auch die Erstellung einer angemessenen An-

zahl von barrierefreien Stellplätzen. Die Angemessenheit sollte sich an der Zahl der erforderlichen barrierefreien Wohnungen orientieren. Auf die Ausführungen der DIN 18040-2 wird Bezug genommen.

Soweit bei den öffentlichen Verkehrsflächen - hier speziell die Übergänge -, der zu verlegenden Bushaltestelle und Wegeverbindungen, Anpassungen vorgenommen werden, ist ebenfalls auf die barrierefreie Herstellung zu achten.

Eine barrierefreie Nutzbarkeit liegt dann vor, wenn dies für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe möglich ist (Art. 4 BayBGG).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Informationen und Empfehlungen der Fachbehörde sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und können in diesem Rahmen nicht abschließend geregelt werden. Jedoch ermöglichen die Festlegungen des Bebauungsplanes grundsätzlich die Umsetzungen der Informationen und Empfehlungen der Fachbehörde im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen.

Aufgrund der spezifischen Randbedingungen im vorliegenden Deckblatt ist es nicht notwendig, einen Anteil barrierefreier Wohnungen festzusetzen. Zum einen ist der Planungsbegünstigte im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung sowieso grundsätzlich an den Artikel 48 der BayBO gebunden.

Weiterhin wurde im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt ein Anteil von 50 % gefördertem Wohnungsbau an den Wohnbauflächen festgesetzt. In diesem Rahmen wird die Regierung von Niederbayern ihre Anforderungen an diesbezügliche Themen geltend machen. Bezüglich der weiteren angesprochenen Inhalte zur barrierefreien Nutzbarkeit ist anzumerken, dass der Planungsbegünstigte die Stellungnahme der Fachbehörde zur Kenntnis erhalten hat. Somit ist im Rahmen der Bauleitplanung nichts Weiteres veranlasst.

2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 25.10.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der vorliegende Bebauungsplan zeigt vier Gebäudekörper von denen einer mit fünf und drei mit vier Vollgeschossen geplant sind.

Sollte in den Gebäuden kein zweiter baulicher Rettungsweg geplant werden, muss der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Im Falle der geplanten vier Gebäude ist auf Grund der Höhe (>8,0 m. Brüstungshöhe) bei jedem ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) für die Sicherstellung erforderlich.

Sollte wie vor beschrieben ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich sein, gelten für die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“, welche aber im vorliegenden Bebauungsplan nur ungenügend bzw. nicht vorhanden sind!

Beim aktuell vorliegenden BP 03-8 ist nur das südliche Drittel von Gebäude 4 mit der Drehleiter (Ausladung - max. 12m.) von der Hans-Moratscheck-Straße aus erreichbar und eine Zufahrt in den Innenhof nicht möglich bzw. nicht geplant.

Eine nach den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ geplante Umfahrung der Gebäude ist in jedem Fall zu erstellen, da diese aktuell, wegen der Verengung auf der Nordseite, im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen, zu schmal ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das zur Beschlussfassung vorliegende modifizierte Konzept wurde bereits im Vorfeld der Freiwilligen Feuerwehr vorgestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass jetzt das Gebäude an der Hans-Moratscheck-Straße vom Straßenraum aus vollständig anleiterbar ist. Auch die Baukörper an der Altdorfer Straße können vollständig angeleitet werden. Dies wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen durch die Festsetzung von entsprechenden Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie durch das Entfernen eines bestehenden Baumes an der Altdorfer Straße sichergestellt, der nunmehr an der Goethestraße situiert wird.

Eine Befahrbarkeit des Innenhofes durch Feuerwehrfahrzeuge ist nicht geplant.

2.4 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 26.10.2017

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung des o.g. Bebauungsplanes nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 26.10.2017

In meiner Mail vom 10.10.17 habe ich Sie gebeten, mir zu o.g. Vorhaben sowohl die Planunterlagen als auch das schalltechnische Gutachten zu übersenden.

- Gemäß Begründung zu o.g. BBP wurden vom Sachverständigenbüro „Hook Farny Ingenieure“ bereits Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt. Wir bitten um Übermittlung der Ergebnisse.
- Die Begutachtung der durch den Betrieb des Wertstoffhofs entstehenden Lärmimmissionen soll im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Da es sich hierbei um wesentliche Lärmschutz-Belange handelt ist die Vorlage der Ergebnisse der schalltechnischen Begutachtung vor dem Besprechungstermin erforderlich.
- Der Begründung zur Änderung des BBP 03-8 ist zu entnehmen, dass die Begutachtung der Lärmimmissionen, welche durch die im Geltungsbereich des angrenzenden BBP 04-77 „tatsächlich entstehenden bzw. aufgrund der ausgewiesenen Nutzungsarten theoretisch möglichen Geräuschentwicklungen“ bis dato noch nicht abgeschlossen ist und ebenfalls im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll. Für die Erstellung des Gutachtens wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gem. Festsetzung des BBP zulässigen Emissionen zu berücksichtigen sind. Lediglich für Bereiche ohne Lärmkon-

tingent-Festsetzungen ist die vorhandene bzw. genehmigte Nutzung zu berücksichtigen. Ohne Kenntnis der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen kann keine Aussage zu den im BBP 03-8 erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bzw. zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens getroffen werden. Da in der Änderung zum BBP 03-8 jedoch MI in WA geändert werden soll, ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt ersichtlich (aufgrund der bestehenden Festsetzungen im BBP 04-77), dass die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen nicht geeignet bzw. ausreichend sind.

- Inwieweit eine Begutachtung der durch die Tiefgaragenzufahrt verursachten Lärmimmissionen erfolgt ist, ist nicht bekannt.

Die Teilnahme an der Besprechung am 14.11.2017 kann daher derzeit nicht bestätigt werden. Sie ist aus unserer Sicht erst zielführend, wenn uns die schalltechnischen Begutachtungen vorliegen und wir über die Ergebnisse ausreichend informiert sind.

mit E-Mail vom 11.12.2017

Wir haben davon Kenntnis erlangt, dass o.g. Deckblatt erneut überplant werden soll. Nachdem bereits die Planung hinsichtlich der Containerstandplätze als kritisch zu bewerten ist und mit einer Überplanung sicherlich sich die Situation noch verschärfen wird, sehen wir uns Veranlasst, zur Einbeziehung von Containerstandplätzen im Allgemeinen und im Besonderen zur vorliegenden Planung aus Sicht der kommunalen Abfallwirtschaft wie folgt Stellung zu nehmen.

Die Stadt Landshut ist als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger (örE) zur getrennten Glaserfassung gesetzlich verpflichtet. Die Mindestausstattung an Containerstandplätzen ergibt sich aus den Verträgen der Systembetreibern und schließlich dem Abfallwirtschaftskonzept der Stadt Landshut. Entsprechend hat die Stadt Landshut je 1.000 Einwohner einen Standplatz vorzuhalten und dabei sind Einzugsradien von max. 500 m anzusetzen.

Die Containerstandplätze sind im Sinne des Immissionsschutzgesetzes als nicht genehmigungspflichtige Anlagen anzusehen. Der Betreiber, also die Stadt Landshut, hat die Verpflichtung Immissionen nach dem Stand der Technik zu minimieren. Dazu gehört bei der Installation der Containerstandplätze ausreichende Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten. In der gängigen Rechtsprechung werden dabei vorwiegend die Empfehlungen des Umweltbundesamtes (UBA) herangezogen.

Laut UBA Empfehlung ist grundsätzlich ein Abstand zur Wohnbebauung von 50 m vorzusehen. Sofern dieser Abstand unter Ausschöpfung aller planerischer Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, sind Abstände von 25 m bis 12 m erforderlich. Das Landesamt für Umweltschutz kommt in einer aktuelleren Berechnung auf Abstände von mindestens 35 m in reinen Wohngebieten und 20 m in allgemeinen Wohngebieten. In der Vergangenheit wurden auch Mindestabstände von 12 m von der Rechtsprechung toleriert, aber nur, wenn in eine alte bestehende Bebauung nachträglich Containerstandplätze eingefügt werden mussten. Daher ist faktisch bei aktuellen Planungen von Mindestabständen von 20 bis 35 m auszugehen.

Im konkret vorliegen Bebauungsplan ist daher ein Mindestabstand von 20 zur Wohnbebauung einzuplanen. In der äußerst angespannten Beschwerdesituation am jetzigen Containerstandplatz Hans-Moratscheck-Str. wie an der Nelkenstraße konnten Rechtsstreitigkeiten bisher nur vermieden werden, weil in beiden Fällen eine Entlastung bzw. Neuplanung in Aussicht gestellt wurde. Daher müssen wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass bei Unterschreitung der Mindestabstände die Stadt Landshut ihre Minimie-

rungspflichten verletzt und sich einem hohen Risiko aussetzt, dass im sehr wahrscheinlichen Falle eines Rechtsstreites die Container nachträglich entfernt werden müssen. Auch wenn durch bauliche Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes Immissionsorte vermieden werden könnten, ist dennoch zu beachten, dass auch hinsichtlich der Geruchsbelastung noch Immissionsorte wie Ansaugung von Lüftungsanlagen usw. bestehen können. Rechtlich verbindliche Abstandsregelungen hierzu gibt es nicht. Aufgrund unserer Erfahrungen sind aber Abstände unter 20 m nicht akzeptabel.

Da im vorliegenden Bebauungsplan der Mindestabstand nicht zu realisieren ist und auf den Standplatz nicht verzichtet werden kann, sehen wir nur eine Lösung in dem am nördlichen Rand der Planung ein anschließendes Grundstück erworben wird, auf dem unter Beachtung der Mindestabstände der Ersatzstandplatz errichtet wird. Sofern der Grundstückserwerb nicht möglich ist, können wir als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger der Planung nicht zustimmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Schallschutz (E-Mail vom 26.10.2017):

Zwischenzeitlich wurden durch das Sachverständigenbüro Hooek Farny Ingenieure in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz schalltechnische Berechnungen sowohl zum Verkehrslärm als auch zum Anlagenlärm erstellt.

Dabei wurden u.a. Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Deckblattes durch die bereits ansässigen sowie künftig möglichen gewerblichen Nutzungen östlich der Altdorfer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-77 "Zwischen Bayerwaldsiedlung – Altdorfer Straße – LA 26 – B 299 (neu)" der Stadt Landshut einerseits sowie den Einkaufsmarkt im Süden des Plangebiets (Vollsortimenter EDEKA auf Fl.Nr. 1875/38) andererseits hervorgerufen werden.

Die zulässigen Geräuscentwicklungen der bestehenden sowie künftig möglichen Betriebe östlich der Altdorfer Straße wurden über den Ansatz derjenigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel berechnet, die im Deckblatt Nr. 11 zu diesem Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzt sind.

Im Ergebnis wurden vom Gutachter Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zum Passiven Schallschutz und zum Schallschnitznachweis nach DIN 4109 für die einzelnen Fassaden formuliert und im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in diese eingearbeitet.

Die den Berechnungen zugrunde liegende städtebauliche Konzeption ist so angelegt, dass die schutzbedürftigen Räume der Bebauung entlang der Altdorfer Straße zur Hofseite (nach Westen) hin, also von der Altdorfer Straße und den gewerblichen Nutzungen östlich der Altdorfer Straße abgewandt orientiert sind.

Um sicher zu stellen, dass nach Osten kein Immissionsort entsteht, dürfen an dieser Seite keine offenbaren Fenster angeordnet werden. Eine ordnungsgemäße Belüftung wird über Lüftungsanlagen sichergestellt.

Gleichzeitig sind nicht schutzbedürftige Räume und Erschließungselemente (z. B. Treppenhäuser, Bäder etc.) an der lärmzugewandten Seite anzuordnen. Diese dürfen zur Altdorfer Straße hin mit offenbaren Fensterelementen versehen werden, was v.a. auch den Erfordernissen im Hinblick auf den Brandschutz entspricht.

In begründeten Ausnahmefällen dürfen vereinzelt schutzbedürftige Räume zur Altdorfer Straße hin angeordnet werden, jedoch ohne offenbare Fenster.

Da die Gebäude an der Altdorfer Straße weiterhin zur Lärmabschirmung für die Hofbereiche und die Bebauung an der Hans-Moratscheck-Straße dienen wurde festgesetzt dass die Wohnnutzung der rückwärtige Bebauung (Gebäude 4) erst aufgenommen

werden darf, wenn die Bebauung an der Altdorfer Straße (Gebäude 3) vollständig errichtet ist. Ein Abbruch von Gebäude 3 ist nicht zulässig, solange in Gebäude 4 eine Wohnnutzung gegeben ist.

Die Höhe der Bebauung an der Altdorfer Straße und Goethestraße wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen als „zwingend“ festgesetzt um die Schutzfunktion für die hinter liegende Bebauung sicher zu stellen.

Zu den Containerstandplätzen (E-Mail vom 11.12.2017):

Zwischenzeitlich haben mit den beteiligten Fachbehörden - Bauamtliche Betriebe, Fachbereich Umweltschutz - unter Einbeziehung des städtischen Liegenschaftsamtes umfangreiche Gespräche stattgefunden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der auf dem Fl.-St. 1875/326 bestehende Containerstandort zunächst im nördlichen Bereich des vorliegenden Deckblattes angeordnet wird. Wegen der unmittelbaren Nähe zur geplanten Wohnbebauung werden an dieser Stelle jedoch nur Container für Grüngut, Kleider und Papier aufgestellt. Der Glascontainer wird nunmehr außerhalb des Deckblattbereiches voraussichtlich auf einer öffentlichen Fläche östlich der Altdorfer Straße (Fl.-Nr. 1800/6) platziert.

Längerfristig ist eine Verlegung des gesamten Standortes incl. Glascontainer in die künftig nördlich angrenzende Wohnbaufläche geplant, die jedoch noch städtebaulich zu entwickeln ist.

2.6 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 27.10.2017

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

Fernwärme / Netzbetrieb Gas & Wasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Die geplanten Bäume entlang der Hans-Moratscheck-Straße bis zum Bereich der bestehenden Trafostation, befinden sich über den Bestandsstromleitungen, und können so an den geplanten Standorten nicht frei gegeben werden (siehe Anhang).

Bei der geplanten Tiefgarage entlang der Trafostation darf die Standsicherheit der Station durch die Bauarbeiten nicht gefährdet werden und ein Schutzstreifen mit einem Umgriff von mindestens 1,2 m ist einzuhalten, da sich in dies Bereich die Erdungsanlage der Trafostation befindet.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel entlang des Gebäude 4. Hierfür ist mit dem Tiefbauamt Landshut Rücksprache zu halten.

Abwasser

Änderung in Pkt. C „Festsetzungen...“, Ziff. 2.4 und in Begründung, Pkt. 6.1:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalte-einrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.“

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für öffentl. Ordnung u. Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser zu schützen (z.B. OKFB 30cm üb. OK-Straße).

Ergänzung in Pkt. D „Hinweise...“, Abschn. „Leitungsanlagen“ u. in Begründung, Pkt. 4.5.2:

*„... Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern ...
... dass die Leitung durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird.“*

Die Gründung der geplanten baulichen Anlagen ist so herzustellen, dass während und nach den Bauarbeiten dauerhaft keinerlei Lasteintragung in den Kanal erfolgt. Der bestehende Kanal darf nicht beschädigt oder überbaut werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Bäume entlang der Hans-Moratscheck-Straße so platziert, dass Konflikte mit den vorhandenen Kabeltrassen vermieden werden.

Dies ist im Zuge der weiterführenden Ausführungsplanungen Objektplanung jedoch nochmals genau zu überprüfen, falls erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen zu den bestehenden Kabeltrassen einzusetzen.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde ein entsprechender textlicher Hinweis auf den Schutzstreifen zur Trafostation aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde die städtebauliche Konzeption modifiziert. Beim zur Beschlussfassung vorliegenden Entwurf zum Deckblatt liegt das Gebäude 4 nunmehr auf dem Straßenbeleuchtungskabel. Das Straßenbeleuchtungskabel ist im Rahmen der durch die vorliegende Planung bedingte bauliche Umgestaltung der Hans-Moratscheck-Straße ohnehin im Rahmen der Tiefbaumaßnahme umzuverlegen.

Die Stellungnahme der Fachbehörde wurde dem Planungsbegünstigten zur Kenntnis gegeben. Er wird mit der Fachbehörde frühzeitig den Bauablauf im Hinblick auf die Leitungsthemen abstimmen.

Zu Abwasser:

Ergänzend wurden mit E-Mail vom 17.01.2018 zur bestehenden, in Nord- Südrichtung verlaufenden Abwasserleitung von der Fachstelle weitere Regelungsinhalte in Bezug

auf den Schutzstreifen sowie zu dinglichen Sicherungen im Hinblick auf die Leitungstrasse mitgeteilt.

Diese wurden im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in den Plan sowie in die Begründung eingearbeitet.

Der von der Fachbehörde angesprochenen Notwendigkeit zum Schutz vor Oberflächenwasser wurde durch die Festlegung einer entsprechenden Erdgeschosshöhe bereits Rechnung getragen.

Die Informationen der Fachstelle zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden in die textlichen Hinweise und in die Begründung zum Bebauungsplandeckblatt aufgenommen. Die Hinweise zu den Leitungsanlagen wurden in der Begründung zum Bebauungsplandeckblatt ergänzt.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 02.11.2017

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 13.10.2017 per E-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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planteil der vorliegenden Deckblattänderung sind bereits Hinweise bezüglich der Beachtung von Schutzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen enthalten. Zusätzlich wurden Hinweise auf die Bestandsleitungen der Telekom ergänzt.

Die Leitungen im öffentlichen Raum werden voraussichtlich zum Teil von der Baumaßnahme tangiert. Vor diesem Hintergrund wurde die Stellungnahme der Fachstelle dem städtischen Tiefbauamt als Straßenbaulastträger und dem Planungsbegeistigten zur Kenntnis weitergegeben.

2.8 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 02.11.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Abfallentsorgung

- Restabfall- bzw. Wertstoffentsorgung der geplanten Anwesen:
Die Bereitstellungsfläche für die Abfallbehälter am Abhol-/Entleerungstag ist unmittelbar neben dem öffentlichen Containerstandplatz platziert. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass regelmäßig wilde Ablagerungen auf diesen Bereitstellungsflächen stattfinden, wenn diese unmittelbar neben dem öffentlichen Containerstandplatz angeordnet sind. Diese Bereitstellungsfläche ist entweder mit einer Einhausung zu gestalten oder an eine andere Stelle (ausreichend Abstand zum öffentlichen Containerstandplatz) zu verlegen. Die Ausmaße der derzeit geplanten Fläche dürfen keinesfalls verkleinert werden, da das Zusammentreffen der Entsorgungs-/Abholtermine verschiedener Abfallarten vorkommen kann.
- Öffentlicher Containerstandplatz:
Die Wertstoffcontainer müssen mit einem Abstand von 0,8m zu der geplanten Wand aufgestellt werden, um Beschädigungen der Wand bei der Entleerung der Container zu vermeiden. Dieser zusätzliche Abstand ist noch einzuplanen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der von der Fachbehörde angesprochene private Müllstandort wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen verschoben und liegt nunmehr im nord-westlichen Umgriffsbereich direkt angrenzend an die bestehende Hans-Moratscheck-Straße. Die Fläche entspricht mit 45 m² nicht ganz der von der Fachstelle geforderten Größe von 55 m², die für den Fall der Abholung aller Abfallarten am selben Tag kalkuliert wurde.

Aufgrund der hier gegebenen Nähe zum Containerstandort und dem damit verbundenen möglichen Verzicht auf Bio- und ggf. auch auf Papiertonnen konnte die Fläche in Abstimmung mit der Fachbehörde entsprechend verkleinert werden.

Bezüglich des Containerstandortes haben mit den beteiligten Fachbehörden – Bauamtliche Betriebe, Fachbereich Umweltschutz - unter Einbeziehung des städtischen Liegenschaftsamtes umfangreiche Gespräche stattgefunden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der auf dem Fl.-St. 1875/326 bestehende Containerstandort zunächst im nördlichen Bereich des vorliegenden Deckblattes angeordnet wird. Wegen der unmittelbaren Nähe zur geplanten Wohnbebauung werden an dieser Stelle jedoch nur Container für Grüngut, Kleider und Papier aufgestellt. Der Glascontainer wird nunmehr außerhalb des Deckblattbereiches voraussichtlich auf einer öffentlichen Fläche östlich der Altdorfer Straße (Fl.-Nr. 1800/6) platziert.

Längerfristig ist eine Verlegung des gesamten Standortes incl. Glascontainer in die künftig nördlich angrenzende Wohnbaufläche geplant, die jedoch noch städtebaulich zu entwickeln ist.

Der festgesetzte Containerstandort entspricht bezüglich seiner Abmessungen den Vorgaben der Fachbehörde. Somit ist der von der Fachbehörde angesprochene Abstand von 0,8m zwischen Container und Wand nicht im Rahmen der Bauleitplanung sondern bei vielmehr bei der Aufstellung der Container zu berücksichtigen.

2.9 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 03.11.2017

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.

Hinweis:

Laut Punkt 7 „Altlasten und Kampfmittel“ der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-8 „Nördlich Wolfgang - westlich Altdorfer Straße“ durch Deckblatt Nr. 5 ist bereits eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchgeführt worden. Es wird auf das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren verwiesen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Fundmunition wurde in die textlichen Hinweise sowie in die zum Bebauungsplandeckblatt aufgenommen.

2.10 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 07.11.2017

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 IHK für Niederbayern in Passau
mit E-Mail vom 07.11.2017

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-8 „Nördlich Wolfgangssiedlung - westlich Altdorfer Straße“ durch Deckblatt Nr. 5 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe ist kritisch zu bewerten. Unter Berücksichtigung der in Planung zulässigen Wohnnutzungen muss in jedem Fall sichergestellt werden, dass keine negativen Beeinträchtigungen der Emissionskontingente der bestehenden Gewerbe entstehen.

Ebenso möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Umwandlung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet Gewerbeflächen verloren gehen. Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass für die gewerbliche Wirtschaft ausreichend Flächen für Neuansiedlungen und Erweiterungen zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend können wir zum vorliegenden Verfahren grundsätzlich eine Zustimmung erteilen, sofern die Sicherung des Bestandes und deren Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe nicht negativ beeinträchtigt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurden durch das Sachverständigenbüro Hooek Farny Ingenieure in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz schalltechnische Berechnungen sowohl zum Verkehrslärm als auch zum Anlagenlärm erstellt.

Dabei wurden u.a. Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Deckblattes durch die bereits ansässigen sowie künftig möglichen gewerblichen Nutzungen östlich der Altdorfer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-77 "Zwischen Bayerwaldsiedlung – Altdorfer Straße – LA 26 – B 299 (neu)" der Stadt Landshut einerseits sowie den Einkaufsmarkt im Süden des Plangebiets (Vollsortimenter EDEKA auf Fl.Nr. 1875/38) andererseits hervorgerufen werden.

Die zulässigen Geräuschentwicklungen der bestehenden sowie künftig möglichen Betriebe östlich der Altdorfer Straße wurden über den Ansatz derjenigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel berechnet, die im Deckblatt Nr. 11 zu diesem Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzt sind.

Im Ergebnis wurden vom Gutachter Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zum Passiven Schallschutz und zum Schallschutznachweis nach DIN 4109 formuliert und im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in diese eingearbeitet.

Die den Berechnungen zugrunde liegende städtebauliche Konzeption ist so angelegt, dass grundsätzlich die schutzbedürftigen Räume der Bebauung entlang der Altdorfer Straße zur Hofseite (nach Westen) hin, also von der Altdorfer Straße und den östlich angrenzenden Gewerbeflächen abgewandt orientiert sind.

Für den Änderungsbereich wird die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“ festgesetzt, welches eine Durchmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ermöglicht. Damit wird im Übergangsbereich zwischen den Gewerbegebietsflächen im Osten mit der Altdorfer Straße und dem Mischgebiet im Westen sowie den daran anschließenden Wohngebietsflächen die folgerichtige Gebietsart festgesetzt, um u. a. auch im Hinblick auf den Immissionsschutz eine geeignete Nutzungsabfolge zu erreichen.

Durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz wird auf der Grundlage der o. g. schalltechnischen Berechnungen sichergestellt, dass einerseits die bestehenden Immissionsrechte der angrenzenden Gewerbegebiete und Mischgebiete nicht beeinträchtigt oder geschmälert werden und andererseits die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich keinen unzulässigen Immissionsbelastungen ausgesetzt werden.

Schließlich wurde im Rahmen der Festlegung der Fläche als „MU“ ein Anteil von 10 % der Geschossfläche als gewerbliche Fläche festgesetzt, um hier weiterhin Ansiedelungen von quartiersverträglichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

2.12 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 08.11.2017

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet wurden jungsteinzeitliche, mutmaßlich vorgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungsfunde gemacht. Außerdem

wurden dort Grabfunde der frühen und jüngeren Urnenfelderzeit geborgen. Es sind daher dort Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Hinweise der Fachbehörde in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplandeckblatt aufgenommen. In der Begründung wurden ebenfalls entsprechende Ergänzungen vorgenommen. Weiterhin wurde die Stellungnahme der Fachbehörde dem Planungsbegünstigten zur Kenntnis weitergegeben.

Die hier angewandte Verfahrensart zur beschleunigten Änderung sieht die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vor, sodass in diesem Zusammenhang nichts zu veranlassen war.

2.13 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 08.11.2017

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

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auch verschiedenste gewerbliche Nutzungen befinden. Der branchentypischen Eigenart dieser Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen.

Auf diese gewerbliche Nutzungen verweisen auch die vorliegenden Planunterlagen. Demnach grenzen östlich an das Plangebiet Gewerbegebietsflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan an. Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut sieht für das Plangebiet u. a. Mischgebietsflächen vor, weshalb auch hierzu eine Änderung angestrebt werde.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen (Punkt 8 Immissionsschutz, Begründung Seite 19 ff.) wurde die immissionsschutzrechtliche Situation untersucht und sogenannte Schallausbreitungsberechnungen von einem Sachverständigenbüro durchgeführt. Nach unserem Kenntnisstand beziehen sich diese Untersuchungen auf den Verkehrslärm.

Durch eine neu geplante Wohnbebauung sind immissionsschutzrechtliche Konflikte auch durch Gewerbe-/Anlagenlärm generell nicht auszuschließen.

Besonders durch die Schaffung neuer und zusätzlich schützenswerter Immissionsorte (neue Wohnbebauung) sowie durch die innerhalb eines WA-Gebietes (anstelle MI-Gebiet) reduziert geltenden allgemeinen Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm können der Bestandsschutz betroffener Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet sein.

Wir können der Änderung des Bebauungsplanes zustimmen, wenn sich die Standortqualität für die bestehenden Gewerbebetriebe nicht verschlechtert. Durch das neu geplante WA-Gebiet dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten, z. B. im angeführten östlich gelegenen Gewerbegebiet, zur Folge haben. Es ist im Zuge der Planänderung sicherzustellen, dass der Immissionsschutz für das neue Wohngebiet, auch bezüglich des Gewerbe-/Anlagenlärms, ausreichend gegeben ist. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes für das neue Wohngebiet darf keine

nachträglichen Anordnungen oder betrieblichen Einschränkungen für bestehende Gewerbebetriebe nach sich ziehen.

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachbehörde merkt an, dass die Flächennutzungsplanung zusammen mit der Bauleitplanung zu ändern ist, nach dem das vorliegende Deckblatt nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Beim vorliegend angewandten beschleunigten Verfahren zur Deckblattänderung in der Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft der Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Ein entsprechender Vermerk ist in der Begründung zum Deckblatt eingearbeitet.

Bezüglich der von der Fachstelle weiterhin angesprochenen Emissionen aus der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist anzumerken, dass zwischenzeitlich durch das Sachverständigenbüro Hooek Farny Ingenieure in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz schalltechnische Berechnungen sowohl zum Verkehrslärm als auch zum Anlagenlärm erstellt wurden.

Dabei wurden u.a. Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Deckblattes durch die bereits ansässigen sowie künftig möglichen gewerblichen Nutzungen östlich der Altdorfer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-77 "Zwischen Bayerwaldsiedlung – Altdorfer Straße – LA 26 – B 299 (neu)" der Stadt Landshut einerseits sowie den Einkaufsmarkt im Süden des Plangebiets (Vollsortimenter EDEKA auf Fl.Nr. 1875/38) andererseits hervorgerufen werden.

Die zulässigen Geräuschentwicklungen der bestehenden sowie künftig möglichen Betriebe östlich der Altdorfer Straße wurden über den Ansatz derjenigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel berechnet, die im Deckblatt Nr. 11 zu diesem Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzt sind.

Im Ergebnis wurden vom Gutachter Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zum Passiven Schallschutz und zum Schallschutznachweis nach DIN 4109 formuliert und im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in diese eingearbeitet.

Die den Berechnungen zugrunde liegende städtebauliche Konzeption ist so angelegt, dass grundsätzlich die schutzbedürftigen Räume der Bebauung entlang der Altdorfer Straße zur Hofseite (nach Westen) hin, also von der Altdorfer Straße und den östlich angrenzenden Gewerbeflächen abgewandt orientiert sind.

Für den Änderungsbereich wird weiterhin die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“ festgesetzt, das eine Durchmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ermöglicht. Damit wird im Übergangsbereich zwischen den Gewerbegebietsflächen im Osten mit der Altdorfer Straße und dem Mischgebiet im Westen sowie den daran anschließenden Wohngebietsflächen die folgerichtige Gebietsart festgesetzt, um u. a. auch im Hinblick auf den Immissionsschutz eine geeignete Nutzungsabfolge zu erreichen.

Durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz wird auf der Grundlage der o. g. schalltechnischen Berechnungen sichergestellt, dass einerseits die bestehenden Immissionsrechte der angrenzenden Gewerbegebiete und Mischgebiete nicht be-

einträchtig oder geschmälert werden und andererseits die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich keinen unzulässigen Immissionsbelastungen ausgesetzt werden.

Die Fachstelle wird weiterhin in der bisherigen Art und Weise am Verfahren beteiligt und wird in diesem Rahmen über die Behandlung der Stellungnahme informiert.

2.14 Bayerischer Bauernverband, Landshut
mit E-Mail vom 14.11.2017

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
mit E-Mail vom 15.11.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.10.2017.

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Inhalte der Stellungnahme sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können im Rahmen dieser auch nicht abschließend behandelt werden. Entsprechende Schritte sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung vom Planungsbegünstigten ggf. selbst zu veranlassen. Vor diesen Hintergrund wurde die Stellungnahme der Fachbehörde dem Planungsbegünstigten zur Kenntnis weitergegeben.

2.16 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 16.11.2017

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 der Änderung des Bebauungsplanes zu, bitten Sie jedoch die Auswahl zu den Baumarten zu ändern. Die Pflanzenliste enthält ausschließlich Bäume der 2. und 3. Wuchsordnung, Die Höhe der Gebäude bedingt aber eine Pflanzung von Bäumen der 1. Wuchsordnung.

Bitte überarbeiten Sie auch die geforderte Größe der Baumgruben auf 16 qm. Bei Pflanzung der Bäume im Verkehrsraum soll auf die Verwendung spezieller Substrate wie ZTV-Vegtra-Mü hingewiesen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eingangs ist anzumerken, dass die Grünordnungsplanung zur vorliegenden Bauleitplanung von einem qualifizierten Grünplaner erstellt wurde. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird die zuständige Fachbehörde – Stadtgartenamt – beteiligt. Insofern ist grundsätzlich von inhaltlich einwandfreien Festsetzungen zur Grünordnung auszugehen.

Die Auswahl an Bäumen für das vorliegende Planungsgebiet orientiert sich an zwei Parametern. Zum einen basiert sie auf der Artenauswahlliste im Anhang der Begründung als Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde die durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung im Rahmen der städtebaulichen Planungen konkretisiert wird.

Die Grünordnungsplanung zum vorliegenden Deckblatt setzt die mittlerweile für das Stadtgebiet standardisierte Pflanzqualität hinsichtlich Stammumfang und Wuchsgröße fest. Ein Teil der Bäume der Artenauswahlliste kann eine Höhe von bis zu 20 m erreichen (z.B. Juglans regia - Walnuss).

Weiterhin erfolgte die Festsetzung der Bäume im öffentlichen Raum auch im Hinblick auf die bereits in der angrenzenden Bauleitplanung (BBP 03-8 und VEP 03-3) festgesetzten und zwischenzeitlich gepflanzten Baumarten um ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen, an dieser Stelle sind bereits Spitz-Ahorn und Hainbuche (Säulenform) gepflanzt. Beide Arten erreichen eine max. Höhe von ca. 15m.

Die festgesetzten Baumarten gem. Artenliste orientieren sich daran, insbesondere in puncto Wuchshöhe und Habitus. Festgesetzt werden daher u.a. Feldahorn, Trauben-Kirsche, Holzapfel aber auch Walnuss und Obstbäume in Sorten. Das Spektrum reicht von mittelkronigen bis kleinkronigen Baumarten. Die durchschnittliche Höhenentwicklung der Bäume im Areal beträgt mind. 7 m bis max. 20 m.

Durch die Festsetzung von Bäumen 2. Wuchsklasse wird die Verschattung der mittleren (und oberen) Stockwerke der nach Westen ausgerichteten Baukörper verringert bzw. vermieden. Ein dichtes Blattwerk ist sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch in der privaten Hoffläche im Hinblick auf ein günstiges Kleinklima gewährleistet.

Die Pflanzung von Bäumen im Siedlungsbereich ist auch mit einer geringeren Größe der Baumscheibe wie die von der Fachstelle vorgeschlagenen 16 qm, möglich. Bereits vorhandene Baumpflanzungen im Areal, in unmittelbarer Umgebung sowie an anderer Stelle im Stadtgebiet Landshut mit offensichtlicher Vitalität hinsichtlich Anwachsen und Habitus beweisen dies. Ausschlaggebend ist dabei maßgeblich die Verwendung eines geeigneten Substrats für solche speziellen Siedlungsstandorte in ausreichender Menge unter Gelände OK; die Verwendung von ZTV-Vegtra-Mü wird daher unter Punkt 2.1.3.

Pflanzdichte und Pflanzraum in der Bauleitplanung festgesetzt. Zur Gewährleistung der Vitalität wird darüber hinaus die Verwendung von ZTV-Vegtra-Mü festgesetzt.

2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 16.11.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt 5 besteht grundsätzlich Einverständnis.

Entsprechend dem Beschluss des Umweltsenates vom 11.10.2017 sollen die Ergebnisse des Projekts „Klimaschutz und grüne Infrastruktur in der Stadt“ bei Deckblättern und bei der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soweit als möglich umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sollten die Baumpflanzungen verdichtet werden. Nachdem dies in den Bereichen mit Tiefgaragen nur im eingeschränkten Umfang möglich ist, sollte neben der in diesem Zusammenhang besonders begrüßenswerten Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auch Bereiche mit Fassadenbegrünung festgesetzt werden.

Im Bereich des Deckblattes befindet sich zurzeit das größte Vorkommen der invasiven Art Beifuß-Ambrosie im Stadtgebiet (Blumenfeld). Die Beifuß-Ambrosie ist besonders für Allergiker problematisch bzw. gesundheitsgefährdend. Es sollte daher als Festsetzung oder zumindest als Hinweis aufgenommen werden, dass die Beifuß-Ambrosie fachgerecht beseitigt und eine Verbreitung unterbunden wird.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbegünstigten wurde von einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung Abstand genommen, in dieser städtebaulich prägnanten Lage auch andere Möglichkeiten der Fassadengestaltung offen gehalten werden sollen. Zudem können durch Fassadenbegrünung Schäden an den Gebäudefassaden entstehen (z. B. beim Vollwärmeschutz).

Um dem Anliegen der Fachbehörde dennoch Rechnung zu tragen wurde zur Verbesserung der Eingrünung der Anteil an Baum- und Gehölzpflanzungen deutlich erhöht. Im Einzelnen wurden zusätzliche Pflanzungen im Spielplatzbereich, im Innenhofbereich und zur Altdorfer Straße hin festgesetzt. Entlang der Altdorfer Straße sind aufgrund der bestehenden Abwasserleitung sowie der notwendigen Flächen für die Feuerwehr keine Baumpflanzungen auf Privatgrund möglich. Hier wird die Eingrünung durch eine Heckenfestsetzung geschaffen.

Insgesamt steigern diese Maßnahmen zum einen den Wohnwert im Innenhof und wirken sich darüber hinaus insgesamt positiv auf das Kleinklima aus.

Ein Hinweis zur fachgerechten Beseitigung der Beifuß-Ambrosie wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan-deckblatt aufgenommen.

2.18 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 21.11.2017

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

1) Verkehrsplanung

Die Hans-Moratscheck-Straße ist mit Ausnahme der Aufweitung am Wendehammer derzeit 5,30 m breit. Auf der Ostseite befindet sich ein 3,00 m breites Tiefbord das vornehmlich zum Längsparken benutzt wird. Im Bebauungsplanentwurf ist die Hans-Moratscheck-Straße mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn ohne Gehweg dargestellt. Daran grenzen an der Ostseite Senkrechtparkplätze an. Für diese Anpassung der Straße muss zumindest die Ostseite der Fahrbahn umgebaut werden. Diese Kosten inkl. ggf. erforderlicher Verlegung der Sparten (Trafostation) und der Straßenentwässerung sind vom Projektträger zu übernehmen.

Der ca. 50 m lange Abschnitt der angrenzenden Goethestraße zwischen Hans-Moratscheck-Straße und Altdorfer Straße ist gepflastert (Portal Goethestraße), sodass dadurch der Verkehrslärm deutlich höher ist als bei einem Asphaltbelag. Diesem erhöhten Verkehrslärm ist bei der Planung und Ausführung der Bebauung Rechnung zu tragen. Ein kostenaufwändiger Belagswechsel in diesem Abschnitt wäre vom Projektträger als Veranlasser zu tragen.

An der Kreuzung Goethestraße / Hans-Moratscheck-Straße mündet die zentrale Fuß- und Radwegachse (Flurnummer 1875/274), die durch die gesamte Siedlung Nördlich Wolfgang verläuft. Für die Fußgänger und Radfahrer von/zur Altdorfer Straße bzw. von/zum EDEKA-Einkaufsmarkt bildet diese Kreuzung eine hoch frequentierte Drehscheibe, die jedoch ohne Gehweg auf der Westseite und ohne sichere Querungsmöglichkeit ausgestattet ist. Insbesondere für Fußgänger mit Kindern ist diese Kreuzung sehr unsicher.

Eine Durchfahrt zwischen der Hans-Moratscheck-Straße und der Altdorfer Straße im Norden des Bebauungsplans ist zu unterbinden, da sonst Schleichverkehre in nicht unerheblichem Maß entstehen, die die Ampelkreuzung umgehen.

2) Straßenbau

Um den zu erwartenden Schleichverkehr einzudämmen, wird angeregt den Containerstellplatz, unter Einbeziehung der Flur-Nr. 1884/8 und der Erweiterung der Wendeanlage am Ende der Hans-Moratscheck-Straße für ein 3-achsiges Müllfahrzeug, zu verlegen. Dadurch könnte die zusätzliche Anbindung an die Altdorfer Straße entfallen. Der Bereich ab der Zufahrt zu den Stellplätzen kann als gem. Geh- und Radweg ausgewiesen werden, um eine Anbindung an den neuen Geh- und Radweg entlang der Altdorfer Straße herzustellen.

Es soll überprüft werden, ob die Zufahrt zur Trafostation mit einer Breite von 2 m ausreichend ist.

3) Wasserwirtschaft

Keine Äußerung!

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu 1 Verkehrsplanung)

Nach Rücksprache mit dem städtischen Liegenschaftsamt geht der von der Fachstelle angesprochene Umbau der Hans-Moratscheck-Straße (Verbreiterung Straßenquerschnitt sowie Verkleinerung der Wendeanlage) zulasten der Stadt Landshut. Dies wird im Rahmen des noch zu schließenden Grundstückskaufvertrages geregelt.

Die vorliegende Deckblattänderung zieht keine Änderung des Ausbaustands der Goethestraße nach sich. Die geringfügig erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund des Straßenbelags wurde durch den Schallgutachter bei der Berechnung des Verkehrslärms entsprechend berücksichtigt.

Die im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen modifizierte städtebauliche Konzeption ist so angelegt, dass die schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung nach Westen hin, also von der Goethe Straße abgewandt orientiert sind. Lediglich die erdgeschossig festgesetzte gewerbliche Nutzung der Gebäude 1 und 2 ist direkt zur Goethe Straße hin orientiert.

Darüber hinaus wurde auch die Gebietskategorie geändert. Die nun festgesetzte Gebietskategorie „Urbanes Gebiet MU“ sieht grundsätzlich höhere Lärmgrenzwerte vor. Somit sind entlang der Goethe Straße keine Vorkehrungen im in Bezug auf den Verkehrslärm notwendig.

Bezüglich der von der Fachstelle angesprochenen Weiterführung der zentralen Fuß- und Radwegachse haben zwischenzeitlich Gespräche mit dem Tiefbauamt und dem Straßenverkehrsamt stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Situation Vorort von den beteiligten Fachstellen begutachtet wird. Sollte sich hieraus die Erforderlichkeit einer Querungshilfe (Zebrastrifen) o. ä. zeigen, so werden die erforderlichen Schritte im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Straßenverkehrsamt in die Wege geleitet.

Unbenommen davon wurde der Thematik im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen dahingehend Rechnung getragen, dass der „Verkehrsberuhigte Bereich“ Hans-Moratscheck-Straße ausgedehnt wurde, die o. g. Einmündung ist nun Teil des verkehrsberuhigten Bereiches, der grundsätzlich das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht.

Schließlich ist festzuhalten, dass die von der Fachstelle angesprochene Kreuzung in Verlängerung der Geh- und Radwegachse nach Süden in Richtung Einkaufsmarkt einen beampelten und somit sicheren Übergang für Fußgänger und Radfahrer bietet, in dessen Fortführung nach Süden auch ein Gehweg vorhanden ist. Es bleibt dem jeweiligen Verkehrsteilnehmer überlassen, ob er diese sichere, etwas längere Variante wählt oder die Straße diagonal im Kreuzungsbereich quert.

Die von der Fachstelle weiterhin angesprochene Durchfahrt von der Hans-Moratscheck- zur Altdorfer Straße kann nicht unterbunden werden, nachdem ansonsten die Abwicklung der Verkehre zur Benutzung des Containerstandortes nicht möglich ist.

Allerdings ist angedacht, in einem der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren die Verbindung als Einbahnstraße in Richtung Altdorfer Straße festzulegen und an der Altdorfer Straße nur das Rechts-Abbiegen für Kfz zuzulassen. Nachdem straßenverkehrliche Aspekte aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung und daher in diesem Rahmen nicht abschließend zu regeln sind, wurde dieser Aspekt lediglich in der Begründung zum Deckblatt abgehandelt.

Zu 2) Straßenbau

Der Anregung der Fachstelle, den Containerstandort an die Wendeanlage im Nordbereich der Hans-Moratscheck-Straße zu verlegen kann nicht gefolgt werden, nachdem zwischen Containerstandort und bestehender Bebauung ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist. Dies wäre bei der vorgeschlagenen Situierung nicht gegeben und würde massivste Befindlichkeiten der Anwohner nach sich ziehen.

Zwischenzeitlich haben mit den beteiligten Fachbehörden - Bauamtliche Betriebe, Fachbereich Umweltschutz - unter Einbeziehung des städtischen Liegenschaftsamtes umfangreiche Gespräche stattgefunden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der auf dem Fl-St. 1875/326 bestehende Containerstandort zunächst im nördlichen Bereich des vorliegenden Deckblattes angeordnet

wird. Wegen der unmittelbaren Nähe zur geplanten Wohnbebauung werden an dieser Stelle jedoch nur Container für Grüngut, Kleider und Papier aufgestellt. Der Glascontainer wird nunmehr außerhalb des Deckblattbereiches voraussichtlich auf einer öffentlichen Fläche östlich der Altdorfer Straße (Fl.-Nr. 1800/6) platziert.

Längerfristig ist eine Verlegung des gesamten Standortes incl. Glascontainer in die künftig nördlich angrenzende Wohnbaufläche geplant, die jedoch noch städtebaulich zu entwickeln ist. Ggf. kann dann die Verbindung zwischen Hans-Moratscheck-Straße und Altdorfer Straße als Fahrradstraße bzw. als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgewiesen werden, um eine Anbindung an den neuen Geh- und Radweg entlang der Altdorfer Straße herzustellen sofern sie aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist.

Die Zufahrt zur Trafostation wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen auf 3,0 m zu verbreitert.

2.19 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 17.01.2018

Wie tel. schon erläutert, nehmen wir wie folgt als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bebauungsplan Deckblatt Nr. 5 Stellung:

Zum Punkt 6.1 „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ der Begründung:

Grundsätzliches:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB ist „...bei der Aufstellung von Bauleitplänen ...insbesondere zu berücksichtigen: ...der sachgerechte Umgang mit ...Abwässern.“

Dies schließt Niederschlagswasser mit ein (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG)

So können schon im Bebauungsplan die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, inklusive Leitungsrechte (auch oberflächige Ableitungsmulde/Graben) festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Das WHG regelt dazu in § 60 Abs. 1: „Im Übrigen dürfen Abwasseranlagen nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden.“ Diese sind in Bayern für diesen Bereich, in den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA zu sehen (z. B. für die Versickerung von Niederschlagswasser - DWA-M 153 und A 138);

Damit stehen den Kommunen und dessen Planern neben dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Satzungsrecht (EWS) auch das Wasserrecht (WHG, BayWG) als Instrumente der konstruktiven und vorausschauenden Planung zur Verfügung.

Aus fachlicher Sicht bedeutet das für die Planungen zum Bebauungsplanumgriff:

Laut DWA-M 153 ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Sollte begründet auf eine linienförmige Versickerung „ausgewichen“ werden, sind ebenfalls die Anforderungen im entsprechenden Abschnitt der DWA-A 138 zu beachten.

Aufgrund der Planungen eines Gründaches/Grünflächen über der Tiefgarage (TG), kann zum einen eine Reinigungswirkung durch die Versickerung über entsprechenden Oberboden (bitte in Anlehnung an das DWA-M 153 ausführen!) angenommen werden, zum anderen ist dadurch ebenso eine Reduzierung der Jahresabflussbilanz des Niederschlagswassers zu erwarten (z.B. bei 20 cm eine Reduzierung bis zu 70 % möglich). Dementsprechend wäre aus fachlicher Sicht auch eine Rigolenversickerung im Anschluss an die Passage des Oberbodens denkbar. Jedoch sind auch hier geeignete Flächen bereitzustellen, damit eine Versickerung neben der Tiefgarage (TG) ermöglicht werden kann.

Außerdem sollte berücksichtigt werden, dass die umliegenden Flurnummern bei einem extremen Hochwasserereignis (das ca. 1,5fache des HQ100) der Isar oder der Pfettrach von Hochwasser betroffen sein können. Damit verbunden kann dann auch ein Anstieg des Grundwasserstandes sein.

Informationen dazu finden Sie im Internetdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Landesamtes für Umwelt unter <http://www.uig.bayern.de>

Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausführungen der Fachbehörde zur Versickerung der Niederschlagswässer der vorliegenden Planung wurden im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung zum Deckblatt eingearbeitet und parallel dem Planungsbezugünstigten zur Kenntnis und weiteren Beachtung übersandt.

Die weiterhin angesprochene mögliche Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) wurde in die Begründung eingearbeitet. Jedoch hat eine nähere Betrachtung ergeben, dass aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. 2 m zwischen der Hans-Moratscheck-Straße und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zunächst keine Überflutung der geplanten Tiefgarage zu befürchten ist. Insgesamt liegen sowohl das Plangebiet als auch die bestehenden Straßen beim HQ extrem hochwasserfrei, sodass von einer direkten Überschwemmungsgefahr beim HQ extrem nicht auszugehen ist. Gleichwohl ist dieser Aspekt in der nachgeordneten Ausführungsplanung in Bezug auf alle unterirdischen Bauteile und ihre Öffnungen zu berücksichtigen. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 5 vom 28.09.2017 i.d.F. vom 02.02.2018 zum Bebauungsplan Nr. 03-8 „Nördlich Wolfgang - westlich Altdorfer Straße“ vom 13.11.1998 i.d.F. vom 22.10.1999 - rechtsverbindlich seit 20.12.1999 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 02.02.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 03-8 „Nördlich Wolfgang - westlich Altdorfer Straße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 02.02.2018
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

