

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 22.03.2018

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

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. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2017 bis einschl. 12.01.2018 zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich b“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 27.10.2017:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 12.01.2018, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### 1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 04.12.2017

1.2 Stadt Landshut - Stadtheimatpfleger/Stadtarchiv -  
mit Schreiben vom 22.12.2017

- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 15.01.2018

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 28.11.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Planung besteht Einverständnis, da sich im Planungsbereich (inkl. Ausgleichsflächen) keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH befinden.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg  
mit E-Mail vom 28.11.2017

Belange der A 92 werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs14-östlich Neißestraße - Teilbereich b“ nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt  
mit Schreiben vom 28.11.2017

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.

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 Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Zu Fundmunition:

Die Thematik wurde bereits in der Begründung unter Punkt 12 behandelt. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Fundmunition vorhanden ist. Die historische Recherche hat hierfür keine Anzeichen ergeben.

#### 2.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 28.11.2017

##### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Parzelle 28 ist ein Wendebereich für Abfallsammelfahrzeuge vorgesehen, dies ist anhand einer Schleppkurve noch nachzuweisen.

Es wurde immer noch die Bezeichnung Müll verwendet, diese ist bereits wie in unserer letzten Stellungnahme genannt, gegen Abfall zu ersetzen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Plan wurden die notwendigen Flächen für Wenden in drei Zügen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges eingetragen. Der Platzbedarf ist unter Berücksichtigung nicht einzäunbarer Grünflächen für die Schwenkbereiche ausreichend vorhanden.

Die Bezeichnung „Müll“ wurde in den Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 8.1 und in die Begründung, Nr. 7.2 entsprechend korrigiert. Da die Korrektur der Festsetzung rein redaktioneller Natur ist und keine tatsächlichen inhaltlichen Änderungen enthält, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

#### 2.5 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 29.11.2017

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayerischer Bauernverband, HGst./Gst. Landshut  
mit E-Mail vom 05.12.2017

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

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 07.12.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Von Seiten der Feuerwehr bestehen keine zusätzlichen Forderungen.  
Diese wurden bereits in der Sitzungs-Niederschrift vom 27.10.2017 unter Punkt 2.1 berücksichtigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 14.12.2017

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 20.12.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Für die Parzellen 4, 6 und 8 sind die Erschließungen rechtlich zu sichern.  
Die Widmungszustimmung für den Eigentümerweg welcher die Parzellen 13 bis 17 erschließt ist rechtzeitig einzuholen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Parzellen 4, 6 und 8 befinden sich auf denselben Flurnummern wie die jeweils straßenseitig gelegenen Parzellen 2, 5 und 7. Die rechtliche Sicherung der Erschließung hat der jeweilige Eigentümer eigenverantwortlich bei der Teilung der Grundstücke zu gewährleisten. In den Hinweisen durch Text wurde der Sachverhalt unter der Nummer 9 aufgenommen.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wird der eigentumsrechtliche Status des Weges, der die Parzellen 13 bis 17 erschließt, abschließend geregelt. Eine vorherige Widmungszustimmung ist daher nicht notwendig.

2.10 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit E-Mail vom 21.12.2017

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich b“, um in Auloh einerseits Wohnstandorte zu schaffen und andererseits in dem Plangebiet ein Wohnheim für geistig behinderte Menschen zu errichten.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Es besteht Einverständnis mit der Planung.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 01.01.2018

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 geplanten Bebauung zu. Wir bitten um Einarbeitung folgender Punkte:

Als Zäune sollten Holzzäune an den der öffentlichen Flächen zugewandten Seiten und Maschendrahtzäune zwischen den Grundstücken, erlaubt sein. Auszuschließen sind Gabionen jedwelcher Höhe und Materialität, sowie Zäune aus Kunststoff.

Es geht um die Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Die um sich greifende „Mode“, Gärten und Vorgärten aufzuschottern wie ein Gleisbett, bietet weder einen optischen Anreiz, noch haben diese Flächen eine ökologische Wertigkeit. Vielmehr bedingen sie den unerwünschten Einsatz von Herbiziden. Die Stadtverwaltung sollte sich bemühen dieser Ödnis Einhaltung zu gebieten, denn diese grauen Flächen prägen das Bild des betroffenen Ortsteiles in negativer Art und Weise.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Grünordnung, Nr. 6 schließt im Umkehrschluss Gabionen und Zäune aus Kunststoff aus. Insofern ist dem Einwand bereits Rechnung getragen.

Der Art. 7 Abs. 1 BayBO verpflichtet Grundstückseigentümer, die „nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Diese Verpflichtung gilt somit für alle Flächen, für die im Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt sind (Festsetzungen durch Planzeichen, Nrn. 5.1, 5.2 und 5.3); eine Aufschotterung dort ist somit nicht zulässig.

2.12 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a. d. Isar  
mit E-Mail vom 08.01.2018

Im Auftrag von [REDACTED] teile ich Ihnen mit, dass das Planungsgebiet an keinem Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt ist. Vom Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern zu vertretende Belange sind somit nicht unmittelbar betroffen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring mit E-Mail vom 09.01.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.11.2017.

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: 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.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 09.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Der Eingriffsbilanzierung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Wasserwirtschaftsamt Landshut

mit E-Mail vom 10.01.2018

Mit Schreiben vom 20.11.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zu Punkt 11.1 „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ der Begründung:  
Wir weisen darauf hin, dass es sich im 4. Satz „langfristige Schwankungsbereich beträgt max. 70 cm.“ um den bisher bekannten Schwankungsbereich handelt. Im Folgesatz wird ein höchster anzunehmender Grundwasserstand genannt.  
Wir gehen davon aus, dass die genannten anzunehmenden Werte für den Grundwasserstand/Mittelwasserstand für die Versickerungsanlagen aufgrund der gemessenen Werte an den beiden Grundwassermessstellen fachlich plausibel sind.

Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Punkt 11.1 wurde der 4. Satz um die Formulierung „Der bisher bekannte langfristige Schwankungsbereich...“ ergänzt.

2.16 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 10.01.2018

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

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

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 12.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

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

Sondergebiet (Wohnheim für geistig behinderte Menschen):

Das beauftragte Ingenieurbüro hat mittlerweile die Lärmimmissionen, welche vom Wohnheim für geistig behinderte Menschen (Kfz-Stellplätze, Anliefer-/Abholbereich) verursacht werden, ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis der Untersuchung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit eingehalten.

Eine Betrachtung des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm ist im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung jedoch nicht erfolgt. Geräuschspitzen werden durch die Nut-

zung der Kfz-Stellplätze sowie durch den Anliefer-/Abholbereich verursacht. Bei den gegebenen Abständen ist von einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit auszugehen. Zur Tagzeit scheinen diesbezüglich außerdem die Geräuschspitzen des Anliefer-/Abholbereichs sowie die des PKW-Parkbereichs unmittelbar westlich der Bauparzelle 27 relevant zu sein.

Aus unserer Sicht sind die zu erwartenden Spitzenpegel durch den Schallgutachter zu ermitteln und zu beurteilen. Inwieweit Abwägungsspielräume für PKW-bedingte Spitzenpegel auf Grundlage

- der Notwendigkeit solcher Einrichtungen,
- des sozialen Zwecks solcher Einrichtungen und
- der Vergleichbarkeit der Wohnheimnutzung mit einer klassischen Wohnnutzung besteht, ist uns nicht bekannt.

#### Bauparzellen 9 bis 12:

Die Kennzeichnung der Lärmschutzmaßnahmen der Bauparzellen 9, 10, 11, 12 ist in der Planzeichnung nach wie vor fehlerhaft. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind dort 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 entsprechend zu korrigieren (schwarze statt rote Farbe).

#### Festsetzung 5.1 „Passiver Schallschutz“:

Die bestehende Festsetzung „5.1 Passiver Schallschutz“

„Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im Plan gemäß Ziffer 10.2 der Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/ anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{Aeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Zusätzlich sind alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109) von Gebäuden auf den Parzellen 29 bis 34 so anzuordnen, dass deren Belüftung über Außenwandöffnungen in den straßenabgewandten Fassaden erfolgen kann (Nord-, West-, Ostfassade).

Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Solange die Wohnbaukörper auf den Parzellen 29 - 34 nicht vollständig realisiert sind, gilt dies zusätzlich auch für die im nachfolgenden Plan gemäß Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden.“

ist wie folgt zu korrigieren und zu gliedern:

„Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im Plan gemäß Ziffer 10.2 der Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{Aeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Solange die Wohnbaukörper und die Schallschutzwand auf den Parzellen 29 - 34 nicht vollständig realisiert sind, gilt dies zusätzlich auch für die im nachfolgenden Plan gemäß Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Planzei-

chen gekennzeichneten Fassaden. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

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

#### Festsetzung 5.5 „Nutzungseinschränkung im Mischgebiet MI 2 und im SO“:

Die bestehende Festsetzung „5.5 Nutzungseinschränkung im Mischgebiet MI 2 und im SO“

„Im MI 2 ist der Betrieb während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig. Ebenso ist die Anlieferung im SO in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.“

ist wie folgt zu korrigieren:

„Im MI 2 ist der Betrieb während der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr unzulässig. Ebenso ist Lieferverkehr (Anlieferungen/Abholungen) im SO in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr unzulässig.“

#### Festsetzung 5.6 „Wärmepumpen“:

Die bestehende Festsetzung „5.6 Wärmepumpen“

„Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel  $LWA \leq 50$  dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA und SO: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Immissionsorte im MI: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 54 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 39 dB(A)“

ist wie folgt zu ergänzen:

„Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel  $LWA \leq 50$  dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA und SO: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Immissionsorte im MI: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 54 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 39 dB(A)“

#### Festsetzung durch Planzeichen:

Die Bezüge der Planzeichen 10.2 und 10.3 sind fehlerhaft. Die Planzeichen müssen auf die Festsetzung 5.1 „Passiver Schallschutz“ verweisen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Sondergebiet (Wohnheim für geistig behinderte Menschen):

Der Anforderung der Stellungnahme folgend, wurden durch das beauftragte Sachverständigenbüro zusätzliche Lärmprognoseberechnungen durchgeführt, um die Einhal-

tung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu überprüfen. Dabei wurden einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, wie sie durch das Ertönen der Lkw-Betriebsbremse, die beschleunigte Abfahrt eines Lkw oder das Zuschlagen der Kofferraumklappe eines Pkw verursacht werden können, mit idealisierten Punktschallquellen auf den jeweils ungünstigsten Emissionsorten auf der Parzelle 28 positioniert und mit den zugehörigen Maximalpegeln aus der einschlägigen Fachliteratur beaufschlagt (Lkw-Betriebsbremse:  $L_w = 180,0\text{dB(A)}$ , beschleunigte Lkw-Abfahrt:  $L_w = 104,5\text{dB(A)}$ , Zuschlagen der Pkw-Kofferraumklappe:  $L_w = 99,5\text{dB(A)}$ ). Die Schallquellen für die Lkw-Betriebsbremse und die beschleunigte Lkw-Abfahrt wurden im Eingangsbereich unmittelbar westlich des Wohngebäudes auf der Parzelle 27 platziert, wohingegen die Schallquellen für das Zuschlagen einer Pkw-Kofferraumklappe auf denjenigen Stellplätzen positioniert wurden, die den Wohngebäuden auf den Parzellen 27, 29 und 30 jeweils am nächsten liegen. Weil sich der Lieferverkehr für das geplante Wohnheim für geistig schwer behinderte Menschen auf die Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr beschränken wird, können kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nachtzeit allein durch das Zuschlagen der Kofferraumklappe oder der Türe eines Pkw hervorgerufen werden. Dies ist beispielsweise dann möglich, wenn der Wechsel von Spät- auf Nachtschicht um ca. 22.00 Uhr erfolgt und einzelne Mitarbeiter nach 22:00 Uhr ihren Dienst antreten bzw. nach Schichtende nach Hause fahren.

Unter den genannten Voraussetzungen errechnen sich an den maßgeblichen Immissionsorten auf den dem Wohnheim nächstgelegenen Bauparzellen 27, 29 sowie 30 Spitzenpegel, die während der Tagzeit in einer Größenordnung von 72 – 82 dB(A) liegen. Der in einem allgemeinen Wohngebiet tagsüber zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) wird demzufolge gesichert eingehalten. Sofern das Zuschlagen der Kofferraumklappe eines Pkw in der Nachtzeit beim Schichtwechsel um 22:00 Uhr auf einem der zwei Stellplätze unmittelbar neben dem Eingang erfolgen sollte, so ist am maßgeblichen Immissionsort vor der Westfassade des Wohngebäudes auf der Parzelle 27 mit teilweise erheblichen Verletzungen des nachts geltenden Spitzenpegels von 60 dB(A) um bis zu 13 dB(A) zu rechnen. Parken die Mitarbeiter hingegen auf einem der Stellplätze vor der Südfassade des Wohnheims, so nehmen die Spitzenpegel wegen der größeren Entfernung zu den Immissionsorten schnell ab. Je nachdem, auf welchem dieser Stellplätze eine Pkw-Türe oder eine Kofferraumklappe zugeschlagen wird, können an den diesbezüglich relevanten Immissionsorten auf den Parzellen 29 und 30 zwar Überschreitungen um bis zu 9 dB(A) auftreten. Umgekehrt kann aber auch eine Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels gewährleistet sein.

Mit Blick auf die Tatsache, dass Anlagen für soziale Zwecke – wie es im vorliegenden Fall auf das geplante Wohnheim für geistig behinderte Menschen zutrifft –, weder im Anwendungsbereich der TA Lärm liegen noch unter den Anlagenbegriff fallen, hat die TA Lärm mit den darin festgelegten Immissionsrichtwerten und Spitzenpegeln dem Grunde nach auch keine Gültigkeit für Parkplätze an Wohn- bzw. Pflegeheimen und kann deshalb lediglich als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Auch wenn die TA Lärm gemäß den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie zwar trotzdem für die Beurteilung von Geräuschimmissionen herangezogen werden soll, die durch nicht öffentliche Parkplätze von Wohnanlagen verursacht werden, so sind dabei die Maximalpegel jedoch nicht zu berücksichtigen. Das heißt, eine Betrachtung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm, wie für die Nutzung der Stellplätze des geplanten Wohnheims in der Parzelle 28 vorgenommen, entfällt. Entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärm kann nämlich davon ausgegangen werden, dass die Geräuschentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen

*„zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen“.*

Dass Lärmprognosen von Parkplätzen in allgemeinen und reinen Wohngebieten gelegenen Wohnanlagen die Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind, wurde außerdem auch im Urteil Az. 3 S 3538/94 des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg be-

stätigt. In der Begründung wurde angegeben, dass anderenfalls die Errichtung von Parkplätzen und Tiefgaragen in allgemeinen und reinen Wohngebieten regelmäßig unzulässig wäre, was wiederum § 12 der BauNVO widerspräche.

Das geplante Wohnheim für geistig behinderte Menschen stellt zwar keine Wohnanlage im klassischen Sinne dar. Nichtsdestotrotz wird die im Sondergebiet vorgesehene Einrichtung ausschließlich dem Wohnen dienen, auch wenn es sich dabei um keine gesunden, sondern geistig behinderte Menschen handelt. Die Geräuschcharakteristik der Pkw-Zu- und Abfahrten der Angestellten und der Besucher des Wohnheimes unterscheidet sich in keiner Weise von derjenigen eines nicht öffentlichen Parkplatzes einer Wohnanlage in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet. Weiterhin ist mit einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen in der Nachtzeit ausschließlich beim Wechsel von Spät- auf Nachtschicht um ca. 22:00 Uhr zu rechnen. Der Wechsel von Nach- auf Frühschicht erfolgt um 6:30 Uhr und damit bereits während der Tagzeit. Vor diesem Hintergrund können die prognostizierten Überschreitungen des nachts geltenden Spitzenpegels durch das Zuschlagen einer Kofferraumklappe abgewogen werden. Die damit verbundenen Geräuschentwicklungen sind von den künftigen Anwohnern hinzunehmen.

Zu Bauparzellen 9 bis 12:

Die Kennzeichnung war ein Fehler in der Plandarstellung und wurde entsprechend korrigiert. Die Fehlerhaftigkeit lässt sich aus der Lage der Parzellen 9 bis 12 ableiten; eine Abhängigkeit der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen an dieser Stelle von der Errichtung der Lärmschutzbebauung an der Kreisstraße ist bereits aufgrund der Entfernung auszuschließen. Da die Korrektur der Festsetzung rein redaktioneller Natur ist und keine tatsächlichen inhaltlichen Änderungen enthält, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Zu Festsetzung 5.1 „Passiver Schallschutz“, Festsetzung 5.5 „Nutzungseinschränkungen im Mischgebiet MI 2 und im SO“ und Festsetzung 5.6 „Wärmepumpen“:

Die Festsetzungen durch Text, Nrn. 5.1, 5.5 und 5.6 wurden entsprechend den Formulierungsvorschlägen in der Stellungnahme korrigiert.

Die Korrektur der Festsetzungsformulierungen hat allerdings keine tatsächlichen inhaltlichen Änderungen zur Folge, sondern ist rein redaktioneller Natur. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes dementsprechend nicht notwendig.

Zu Festsetzung durch Planzeichen:

Die Bezüge zur Nummerierung in den Festsetzungen durch Text beruhen noch auf einem alten Planstand und wurden nun korrigiert. Sie verwiesen aber bereits zum damaligen Stand, wie richtigerweise im aktuellen Entwurf, auf die textlichen Festlegungen zum passiven Schallschutz. Dementsprechend ist die Korrektur rein redaktioneller Natur. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Beschluss: 10 : 0

### III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich b“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 23.06.2003 i.d.F. vom 27.10.2017, redaktionell geändert am 22.03.2018 mit Streichung der Festsetzung durch Text Nr. 6 zweiter Spiegelstrich (geschnittene Hecken sind als Einfriedung unzulässig) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 22.03.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 22.03.2018  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

