



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

1.1 Katholisches Pfarramt St. Wolfgang, Landshut  
mit Schreiben vom 21.02.2018

1.2 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 01.03.2018

Beschluss: 8 : 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 M-net Telekommunikations GmbH, München  
mit E-Mail vom 19.02.2018

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 21.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Vorhaben besteht unser Einverständnis da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich vorhanden sind.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Telekom Deutschland GmbH, Bonn  
mit Schreiben an Herrn Oberbürgermeister Putz vom 01.03.2018

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die von der Telekom geplante Telekommunikationsversorgung des Neubaugebietes BP 03-B db5 „Nördlich Wolfgang - westlich Altdorfer Straße“; Hans-Moratscheck-Str., Landshut informieren.

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten Gebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Im Rahmen dieses Ausbaus ist geplant, die nachfolgend dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.

Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.

Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzkabel (z.B. Cat 7) genutzt werden.

Bitte geben Sie diese Information an die zukünftigen Eigentümer weiter.

Mehr hierzu finden Sie unter [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren).

Nach dem Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.telekom.de/glasfaser](http://www.telekom.de/glasfaser).

Details zum geplanten Ausbaubereich entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

Bitte stellen Sie dem oben genannten Ansprechpartner der Telekom die finalen Adress-Daten des Neubaugebietes BP 03-8 db5 „Nördlich Wolfgang - westlich Altdorfer Straße“; Hans-Moratscheck-Str., Landshut zeitnah per Mail zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass die Eigentümer die Hausanschlüsse gesondert bei der Telekom beauftragen müssen. Der Anschluss erfolgt zu dem jeweils gültigen Entgelt und sollte möglichst frühzeitig bei der Bauherrenhotline unter 0800 330 1903 beauftragt werden.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren).

Für Rückfragen zum geplanten Breitbandausbau stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Fachbehörde ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann im Rahmen dieser auch nicht abschließend geregelt werden.

Sie wurde vom städtischen Tiefbauamt bereits mit Mail vom 07.03.2018 dahingehend beantwortet, dass sich der Beb.Pl. 03-8 Db 5 zurzeit im Verfahren befindet und mit der Rechtskraft des Beb.Pl. 03-8 db 5 in Kürze zu rechnen ist. Der Bauträger wird die bereits vorhandenen Erschließungsstraße Hans-Moratschek-Str. soweit rückbauen, dass eine Realisierung seines Vorhabens durchgeführt werden kann. Mit dem Baubeginn des Vorhabens ist noch in diesem Jahr zu rechnen. Nach Abschluss der Bau-tätigkeit im Beb.Pl. 03-8 Db 5 wird die Stadt Landshut, vertreten durch das Tiefbauamt die endgültige Anpassung der Hans-Moratschek-Straße und den Bau der nördl. Er-schließungsstraße sowie den Ausbau der Altdorfer-Straße vornehmen.

Vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde die Stellungnahme an den Planungsbegünstigten weiter gegeben.

Die Fachstelle kann das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Nördlich Wolfgang-siedlung – westlich Altdorfer Straße“ nach Rechtskraft unter folgender Internetadresse <http://www.landshut.de/bauleitplaene> einsehen. Von der erbetenen Übersendung der rechtskräftigen Unterlagen wird daher abgesehen.

#### 2.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 06.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Kosten für die Umsetzung und Erstellung des Containerstandortes, sind dem In-vestor als Verursacher zu übertragen.

Es muss sichergestellt werden, dass auch während der Bauzeit ein Containerstand-platz betriebsbereit bleibt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß Festlegung im Rahmen des Kaufvertrages mit dem Planungsbegünstigten durch das städt. Liegenschaftsamt übernimmt der Planungsbegünstigte den Rückbau des bestehenden Containerstandortes, dazu erstattet die Stadt die Kosten.

Die endgültige Fertigstellung des neuen Containerstandortes im nordöstlichen Bereich erfolgt durch die Stadt Landshut zu ihren Lasten. Gemäß dem vom Planungsbe-günstigten zur Verfügung gestellten Bauzeitenplanes ist mit dem Rückbau des Stand-ortes voraussichtlich ab der 38. Kalenderwoche 2018 zu rechnen.

Trotz intensiver Gespräche unter Einbeziehung der bauamtlichen Betriebe und Fachbe-reiches Umweltschutz ist kein Übergangstandort für Grüngut und Papier während der Bauzeit realisierbar. Die privaten Entsorgungsverkehre werden sich in der Folge auf die bestehenden benachbarten Standorte verteilen, die nach Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz im Bauzeitraum bis zur Inbetriebnahme des neuen Containerstandortes in häufigerer Frequenz geleert werden.

Die Verlegung der Glascontainer erfolgt auf die öffentliche Fläche Fl.nr. 1800/6. Der Benutzer der Fläche wurde bereits vom städtischen Liegenschaftsamt in Kenntnis ge-setzt und hat bis zum 01.06.2018 eine Frist zur Freimachung der Fläche gesetzt be-kommen.

Längerfristig ist nach wie vor eine Verlegung des gesamten Standortes incl. Glas-container in die künftig nördlich angrenzende Wohnbaufläche geplant die jedoch noch städtebaulich zu entwickeln ist.

#### 2.5 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -

mit E-Mail vom 06.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Brandschutzdienststelle der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Landshut bedankt sich für die frühzeitige Einbindung bei der Änderung der Gebäudekörper im Planungsgebiet.

Die Belange der Feuerwehr sind in der Begründung unter Punkt 4.5.3 ausreichend berücksichtigt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 07.03.2018

Mit Schreiben vom 15.02.2018 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Hinweis zum Plan - Festsetzungen durch Text Nr. 2.4 „Versickerung“:  
Der letzte Satz in diesem Absatz soll heißen: „Schachtversickerung ist nicht zulässig.“

Die Anmerkungen aus unserer Stellungnahme mit Mail vom 17.01.2018 wurden unter Punkt 6.1 „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ der Begründung berücksichtigt.

Damit besteht mit den Änderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Die Festsetzung durch Text 2.4 wurde im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen gemäß der Anregung der Fachstelle ergänzt.

2.7 Staatliches Bauamt Landshut  
mit Schreiben vom 07.03.2018

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Landshut sind nicht betroffen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf  
mit Schreiben vom 14.03.2018

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

Wir möchten an dieser Stelle auf bereits vorgebrachte Hinweise und Anregungen zum Sachverhalt mit Schreiben vom 08.11.2017 verweisen.  
Betreffende Beschlüsse wurden zur Kenntnis genommen.

Die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens, die nun auch die Berücksichtigung möglicher Emissionen aus Gewerbe-/Anlagenlärm beinhaltet, wird von unserer Seite begrüßt.

Ziel muss es sein, wie im schalltechnischen Gutachten angeführt (hoock farny ingenieure, 19.02.2018, S. 8), dass der Immissionsschutz im Plangebiet sichergestellt wird, ohne den Bestandsschutz vorhandener Gewerbebetriebe bzw. die zulässigen Geräuschemissionskontingente zu gefährden.

Um Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zu vermeiden, sind sämtliche vom Gutachter vorgegebenen und notwendigen Maßnahmen vollständig in den Festsetzungen der Planunterlagen zu übernehmen und sowohl in der Bauausführung als auch in der Nutzung entsprechend umzusetzen, und bei Bedarf auch zu kontrollieren.

Die Sicherstellung des Immissionsschutzes für das neue Plangebiet darf keinesfalls nachträgliche Anordnungen oder betriebliche Einschränkungen für bestehende Gewerbebetriebe nach sich ziehen.

Den Planänderungen kann zugestimmt werden, insofern Seitens betroffener Betriebsinhaber keine Einwände bezüglich der Planänderungen vorhanden sind. Darüber hinaus darf sich im Zuge der Sicherstellung des Immissionsschutzes für das Plangebiet die Standortqualität für bestehende Gewerbebetriebe nicht verschlechtern und sowohl der Bestandsschutz, als auch bereits genehmigte Nutzungserlaubnisse für Gewerbebetriebe, u. a. die zulässigen Geräuschemissionskontingente, zukünftig nicht eingeschränkt werden.

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens wurde vom Ingenieurbüro Hoock-Farny, Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das sowohl den öffentlichen Verkehrslärm als auch den Gewerbelärm untersucht.

Sowohl von der Fachbehörde angesprochene gewerbliche Bestandsschutz, die bereits genehmigten Nutzungserlaubnisse für Gewerbebetriebe sowie die zulässigen Geräuschemissionskontingente wurden hierbei insbesondere berücksichtigt. Die Erkenntnisse des Gutachtens wurden in Form von entsprechenden Festsetzungen in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet. Somit ist den Belangen des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen.

Die von der Fachstelle weiterhin angesprochenen Punkte festsetzungskonforme Bauausführung und Nutzungsumsetzung sowie Kontrolle im Erfordernisfall unterliegen insgesamt nicht dem Bauleitplanverfahren. Sie sind vielmehr Gegenstand eines eigenständigen nachgeordneten Verfahrens beim Amt für Bauaufsicht und können somit in diesem Rahmen nicht abschließend geregelt werden.

Abschließend ist zur Information der Fachstelle noch anzumerken, dass im Rahmen dieses Änderungsverfahrens keine Einwendungen betroffener Betriebsinhaber eingegangen sind.

2.9 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut - Abensberg  
mit Schreiben vom 14.03.2018

Gegen o.g. Planung erheben wir folgende Bedenken:

Dem Planungsgebiet grenzt direkt nördlich die landwirtschaftliche Fl.Nr. 1884 an. Diese Fläche wird nachhaltig landwirtschaftlich genutzt. Im Bebauungsplan wird die nördliche Planungsgrenze mit Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze geplant. Diese geplanten Bäume und Sträucher führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstückes. Die Planung ist deshalb in diesem Bereich zu ändern und nur als Grünfläche ohne hochwachsende Sträucher und Bäume auszuführen.

Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Ortseinsicht ergab, von der Fachstelle angesprochene, an die nördliche Grenze des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes angrenzende Teilfläche der Fl.-Nr. 1884 zur Hälfte als Pferdekoppel genutzt wird. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt grenzen hier von Süden dichte und hohe Strukturen einer freiwachsenden Hecke an.

Für den von der Fachstelle angesprochenen Bereich ist darüber hinaus mittelfristig eine städtebauliche Entwicklung angedacht und bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen konkretisiert.

Städtebaulich sind die im vorliegenden Deckblatt 5 festgesetzten Gehölzpflanzungen jedoch sowohl als Grünzäsur zum im Moment noch landwirtschaftlich genutzten Bereich als auch als wegbegleitende Struktur entlang der Verbindung zwischen Hans-Moratschek-Straße und Altdorfer Straße erforderlich.

Nachdem hier insgesamt nicht von einer langfristigen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung der – nur zum Teil nachhaltig landwirtschaftlich genutzten - Fläche auszugehen ist werden die festgesetzten Gehölzpflanzungen beibehalten. Der Forderung der Fachstelle die Planung dahingehend zu ändern, hier eine Grünfläche ohne hochwachsende Sträucher und Bäume festzusetzen wird nicht nähergetreten.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mails vom 15.03.2018 und 21.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein schalltechnisches Gutachten (Projekt Nr. LA-4233-01 vom 19.02.2018) durch das Büro Hock Farny Ingenieure erstellt worden. Untersucht wurden die zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen. Die dem Gutachten zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen sind

plausibel. Die daraus resultierenden, für den Bebauungsplan empfohlenen textlichen Festsetzungen sind jedoch aus Sicht des Immissionsschutzes nicht ausreichend.

#### I. Immissionen durch Gewerbelärm:

1. Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, inwieweit das Gebäude 4 von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch anlagenbedingte Lärmimmissionen betroffen sein kann, wenn die Gebäude 1 und 2 noch nicht realisiert sind. Es wurde ermittelt, dass die Südfassade des Gebäudes 4 während der Nachtzeit von Orientierungswertüberschreitungen in Höhe von 1 bis 2 dB(A) betroffen ist. Mit der Begründung, dass die Lärmimmissionen des „Hauptverursachers“ (Schnellrestaurant) vermutlich in der Praxis niedriger als berechnet sind, wird für Gebäude 4 keine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dieser Argumentation nicht gefolgt werden. Die für das Schnellrestaurant berücksichtigten Lärmemissionen sind realistisch und fachlich richtig. Daher sind aus unserer Sicht entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierfür bieten sich folgende Festsetzungen an:

Änderung der Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan, Ziffer 1.8:

#### 1.8 Aufschiebend bedingtes Baurecht

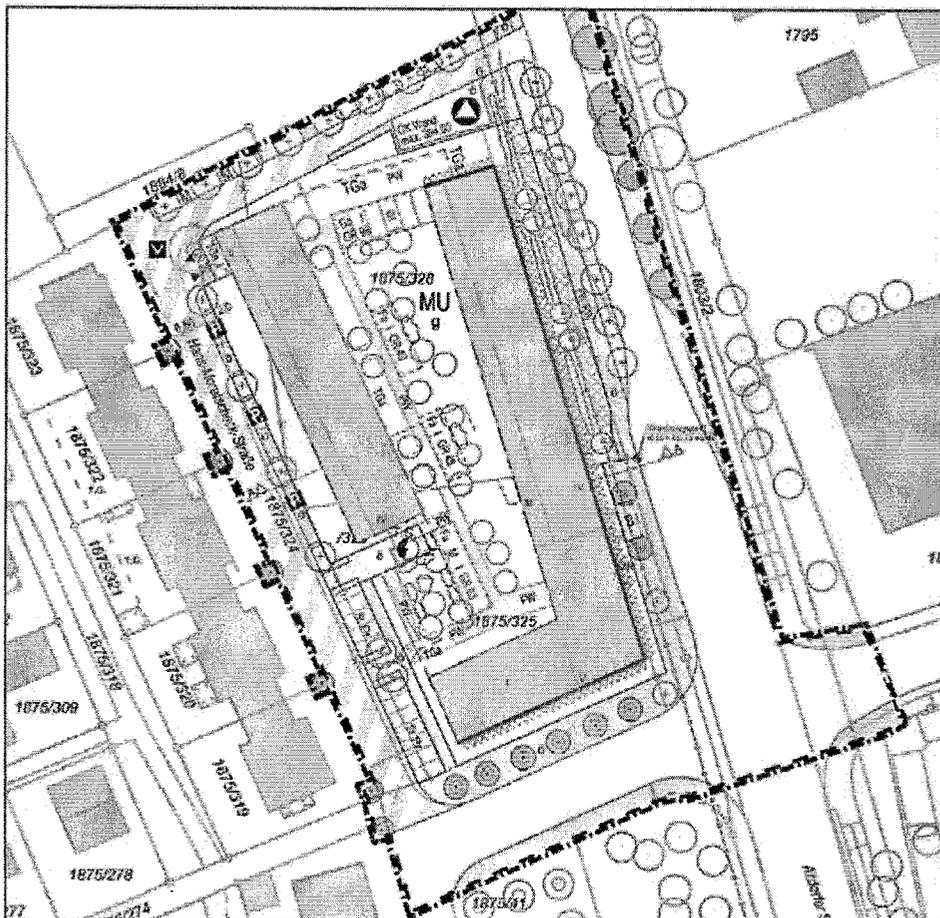
Die Aufnahme der Wohnnutzung in Gebäude 4 ist erst dann zulässig, wenn *die als Lärmschutzbebauung vorgesehenen Gebäude 2 und 3 vollständig errichtet sind.*

Ein Abbruch von Gebäude 2 und 3 ist nicht zulässig, solange in Gebäude 4 eine Wohnnutzung gegeben ist.

oder

Ergänzung der Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan, Ziffer 5:

Zusätzliche rote Kennzeichnung des südlichen Fassadenbereichs von Gebäude 4 wie folgt:



2. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Musterformulierung für die Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan, Ziffer 5, Spiegelstrich 1 „Grundrissorientierung“ unklar formuliert ist und wie folgt korrigiert werden sollte:

- Grundrissorientierung

Wohnungsgrundrisse sind zwingend so zu organisieren, dass in den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Zur Sicherstellung *ausreichender Belüftung* sowie zur *Gewährleistung* ausreichend niedriger Innenpegel sind die entsprechenden Räume mit *ausreichend* schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LA<sub>F</sub>eq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Falls Gebäude 1 und Gebäude 2 nach Gebäude 3 errichtet werden sollten, gilt diese Forderung bis zu deren Realisierung auch für die Südfassade von Gebäude 3.

## II. Immissionen durch Verkehrslärm:

1. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Verkehrslärmbeurteilungspegel ermittelt und beurteilt.

Als Beurteilungsgrundlage für das vorliegende urbane Gebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der

16. BImSchV in Analogie zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm festgelegt worden.

Orientierungswerte der DIN 18005 für ein urbanes Gebiet:

- Tagzeitraum: 63 dB(A)      Nachtzeitraum: 50 dB(A)

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein urbanes Gebiet:

- Tagzeitraum: 67 dB(A)      Nachtzeitraum: 54 dB(A)

Diese Vorgehensweise ist plausibel.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind als „sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau“ aufzufassen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hingegen werden beim Bau und wesentlicher Änderungen von Verkehrswegen als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Sie liegen in der Tag- und in der Nachtzeit um 4 dB(A) höher als die Orientierungswerte der DIN 18005 und können in der Bauleitplanung hilfsweise als oberer Abwägungsspielraum interpretiert werden.

Das oben genannte Gutachten kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der Höhe der Verkehrslärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Als Auslöseschwelle für diese passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Im urbanen Gebiet bedeutet dies, dass im Nachtzeitraum erst bei Pegeln über 54 dB(A) schallgedämmter Lüftungseinrichtungen gefordert werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes erscheint dies nicht ausreichend, da gemäß DIN 18005 bereits ab Pegeln von 45 dB(A) bei teilweise geöffneten Fenstern häufig kein ungestörter Schlaf mehr möglich ist. Daher wird aus Sicht des Immissionsschutzes dringend empfohlen, als Auslösewerte für passive Schallschutzmaßnahmen zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 zu Grunde zu legen und die Planung dahingehend zu überarbeiten.

2. Weiterhin ist anzumerken, dass der gutachterliche Festsetzungsvorschlag zu passiven Schallschutzmaßnahmen lediglich auf Schlafräume abzielt. Diesem Vorschlag können wir nicht folgen. Eine Begrenzung auf Schlafräume wäre nur möglich, wenn in der Konsequenz die Flexibilität in der Raumnutzung aufgegeben würde (Es dürften in der Praxis dann nur Räume mit entsprechenden passiven Schutzmaßnahmen zum Schlafen genutzt werden. Dies müsste auch durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt werden). Aus unserer Sicht sind die passiven Schallschutzmaßnahmen für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 festzulegen.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **Zu I. Immissionen durch Gewerbelärm**

### 1. Aufschiebend bedingtes Baurecht

Der Abgleich zwischen den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes und den Regelungen des Kaufvertrages ergab, dass durch die Festlegungen im Rahmen des Kaufvertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Investor die von der Fachstelle angesprochene geringfügige Überschreitung 1-2 dB(A) nur für einen begrenzten Zeitraum entsteht.

Konkret bemisst sich die Zeitspanne ab Aufnahme der Wohnnutzung in Gebäude 4 bis zum 01.07.2020. Auf diesen Termin wurde vom Liegenschaftsamt der Stadt Landshut im Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten die

Frist zur Rohbaufertigstellung der Gebäude 1,2 und 3 begrenzt und durch eine Sicherungshypothek abgesichert.

Nachdem die Überschreitung nachweislich nicht dauerhafter Natur sondern zeitlich klar begrenzt ist kann nach Rücksprache mit dem Rechtsamt der Stadt Landshut auf die von der Fachstelle vorgegebene Änderung der Festsetzung zum Schallschutz verzichtet werden.

## 2. Grundrissorientierung

Der Empfehlung des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut folgend wurde die textliche Festsetzung zur lärmabgewandten Grundrissorientierung wie in der Stellungnahme vorgeschlagen ergänzt.

## **Zu II. Immissionen durch Verkehrslärm**

### 1. Beurteilungsmaßstab für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen wurden bislang für all diejenigen Fassaden festgesetzt, in denen Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu liegen kommen dürfen und die von Überschreitungen der in einem urbanen Gebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffen sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei allein um die Nordfassade von Haus 3. Die Immissionsgrenzwerte gelten zwar lediglich beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich, können aber – nachdem bei einer Grenzwerteinhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist – bei städtebaulichen Planungen als oberer Abwägungsspielraum interpretiert werden. Deshalb wird an der gewählten Vorgehensweise festgehalten. Das heißt, als Beurteilungsmaßstab für die Dimensionierung der passiven Schutzmaßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen und nicht die bei städtebaulichen Planungen anzustrebenden, um 4 dB(A) "strengerer" Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005. Die Planung war somit nicht zu überarbeiten.

### 2. Festlegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume

Der Forderung des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut folgend wurden die passiven Schallschutzmaßnahmen für alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt.

## 2.11 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 16.03.2018

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Das Straßenbeleuchtungskabel im nord-/östlichen Bereich, entlang der Altdorfer Straße kann nach einer genauen Lagebestimmung, wenn notwendig kostenpflichtig in den neuen Rad- und Gehweg umgelegt werden.

## Abwasser

Die in der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 27.10.2017 geforderten Änderungen in Pkt. C „Festsetzungen...“, Ziff. 2.4 sind nun in Pkt. D „Hinweise durch Text...“ umgesetzt / übernommen worden.

Nach Kenntnisstand des Unterzeichners sind allerdings die „Hinweise...“ rechtlich nicht (so) bindend wie die „Festsetzungen...“, was aber bei den getroffenen Festsetzungen der Stadtwerke Landshut - Abwasser bezgl. der NW-Beseitigung erforderlich wäre.

Deshalb sollte die Textpassage

„... 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. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig...“ von Pkt. D „Hinweise durch Text (Grünordnung)“ nach Pkt. C „Festsetzungen durch Text“, Ziff. 2.4 verschoben werden.

Weiterhin ist folgende Formulierung noch aufzunehmen (evtl. unter Pkt. D „Hinweise durch Text (Leitungsanlagen)“):

Im Verlaufe der Kanaltrasse der Kanalleitung EP DN 600/900 entlang der Altdorfer Straße befinden sich auch zwei Schachtbauwerke, eines an der nördl. Grenze des Deckblattumgriffs und eines ca. 25 m nördlich des Bushaltestellen-Wartehäuschens. Da die Oberkanten der Schachtabdeckungen an das momentane Gelände angepasst sind, sind die Schächte durch Umbau (Einbau von zusätzlichen Schachtringen) an die neuen Geländehöhen anzupassen.

Diese Umbauarbeiten sind mit den Stadtwerken Landshut - Abwasser, Abteilung Kanalunterhalt, abzustimmen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

### Zu „Netzbetrieb Strom“:

Die Verlegung der bestehenden Stromleitung in den neu zu errichtenden Geh- und Radweg entlang der Altdorfer Straße erfolgt gemäß der Festlegungen des städtischen Liegenschaftsamtes mit dem Planungsbegünstigten durch die Stadt Landshut und zu ihren Lasten.

### Zu „Abwasser“:

Die Versickerung der privaten Niederschlagswässer ist unter 2.4 der „Festsetzungen durch Text“ bereits festgesetzt.

Die weiteren zur Festsetzung vorgegebenen Textpassagen der Fachbehörde beschreiben Maßnahmen zur Versickerung. Diese können aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht verbindlich festgesetzt sondern nur als Hinweise mit nicht rechtlich bindenden Charakter in der Bauleitplanung verankert werden.

Eine rechtsverbindliche Regelung kann nur im Rahmen der ergänzenden Vertragswerke mit dem Planungsbegünstigten bzw. durch Bestellung einer entsprechenden Dienstbarkeit erwirkt werden.

Sollte es zukünftig aus Sicht der Fachstelle hierzu erweiterten Regelungsbedarf geben, so ist dies im Rahmen der Fachstellenbeteiligung mitzuteilen damit im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende ergänzende vertragliche Regelungen getroffen werden können.

Der Hinweis zu den Schachtbauwerken wurde bei der Überarbeitung der Unterlagen bei den „Hinweise durch Text – Leitungsanlagen“ ergänzt.

2.12 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 19.03.2018

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

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring  
mit E-Mail vom 20.03.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.02.2018.

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Inhalt der Stellungnahme der Fachstelle ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann in diesem Rahmen nicht abschließend geregelt werden. Die Stellungnahme wurde dem Planungsbegünstigten zur Kenntnis gegeben.

2.14 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut  
mit Schreiben vom 20.03.2018

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:

Gemäß Ihren Unterlagen 610-5/1 SJ/PE vom 15.02.2018 (Deckblatt Nr. 5 vom 28.09.2017 i.d.F. vom 02.02.2018 zum Bebauungsplan Nr. 03-8 „Nördlich Wolfgang-siedlung - westlich Altdorfer Straße“ vom 13.11.1998 i.d.F. vom 22.10.1999 – rechtsverbindlich seit 20.12.1999; Begründung zum Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 03/8 „Nördlich Wolfgang-siedlung - westlich Altdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, Seite 23) wurde von der Stadt Landshut eine Sichtung des historischen Bildmaterials aus der Befliegung 1945 durchgeführt. Diese Sichtung hat keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen für den Änderungsbereich ergeben.

Somit erfolgt bezüglich Kampfmittel (Fundmunition) kein sachlicher Hinweis von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht -  
mit Schreiben vom 21.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1.

Im Schnitt A-A wurde als Höhenbezugspunkt an der Altdorfer Straße eine Höhe von 392,03 ü. NN angegeben. Nach den Kanaldeckelhöhen liegt die Oberkante Gehweg in diesem Bereich jedoch zwischen 390,78 - 391,05 ü. NN. Wir bitten dies zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

2.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen die auf der geplanten Tiefgarage zu pflanzenden Bäume mit der Wuchsklasse 3 anstatt mit der Wuchsklasse 2 festgesetzt werden. Dadurch wird bei der geplanten Überdeckung von größer/gleich 80 cm ein dauerhaft sicherer Wuchs der Bäume gewährleistet.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Zwischenzeitlich wurde die von der Fachstelle angeregte Überprüfung der Höhen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die tachymetrische Höhenaufnahme des städtischen Sachgebietes für Geoinformation und Vermessung und die Lasercanningdaten des Planungsbüros übereinstimmen.

Die Ortseinsicht ergab, dass die von der Fachstelle angesprochene Kanaldeckelhöhe nicht auf dem Höhenniveau des Gehwegs liegt, sondern auf dem tiefer liegenden Grundstücksniveau nachdem in diesem Bereich noch kein Gehweg existiert.

Bei der Erstellung des Geh- und Radweges sind die Anschlussbauwerke des bestehenden Abwasserkanals in ihrer Höhe anzupassen.

Zu 2. In Abstimmung mit der Fachstelle wurden im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen für den Innenhofbereich auf der Tiefgaragendecke kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste festgesetzt.

2.16 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 23.03.2018

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

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit E-Mail vom 19.04.2018

Zum oben genannten Vorhaben wird seitens des Tiefbauamtes wie folgt Stellung genommen:

1      Verkehrswesen

Um späteren Einwänden bei der weiteren baulichen Entwicklung nach Norden vorzubeugen, sollte über die Baudichte (und die dadurch erzeugten zusätzlichen Verkehre) und die zukünftige Verkehrsabwicklung vor der Beschlussfassung über das Deckblatt 5 des Bebauungsplanes 03-8 eine Stadtratsbehandlung mit entsprechender Festlegung erfolgen.

Beiliegend finden Sie die je nach Baudichte und Verkehrsabwicklung möglichen zusätzlichen Verkehre, Sie reichen von minimal 95 Kfz/d bis 829 Kfz/d zusätzlich für die Hans-Moratscheck-Straße (siehe tabellarische Ermittlung).

Aus verkehrstechnischer Sicht wird wegen der Gefahr von Schleichverkehren von einer neuen Kreuzung in der Altdorfer Straße abgeraten, wenn eine Verbindung zur Hans-Moratscheck-Straße oder zu den an anderen bestehenden Erschließungsstraßen hergestellt wird.

Wegen der künftig möglichen zusätzlichen Verkehrsmengen und der Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet (westl. Bereich) bzw. urbanes Mischgebiet (Bereich des Bebauungsplanes 03-8 DB 5) wird die Festsetzung der Hans-Moratscheck-Straße als

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) zumindestens für den Fall einer verdichteten Bebauung im Erweiterungsgebiet nördlich des Bebauungsplanes 03-8 DB 5 als problematisch angesehen.

Es wird vorgeschlagen, in der Hans-Moratscheck-Straße anstatt der Längsparker einen Gehweg festzusetzen. Im Bereich der Querparker kann hierzu der Privatweg genutzt werden. Eine entsprechende dingliche Sicherung ist vorzunehmen. Im Übrigen sollte die Hans-Moratscheck-Straße als (normale) Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

## 2 Straßenbau

Die Tiefgaragenzufahrt am Ende der Hans-Moratscheck-Straße ist nicht ausreichend dargestellt bzw. nachgewiesen. Ausrundungen im Bereich der öffentlichen Straße sind nicht zugelassen, die ausreichende Überdeckung der Zufahrtsrampe im Bereich östlich des Gebäudes 4 ist nachzuweisen.

## 3 Wasserwirtschaft

keine Äußerung!

mit E-Mail vom 25.04.2018

Mit einer steileren Böschung (1 : 1) kann die Verbindungsstraße von der Hans-Moratscheck-Straße zur Altdorfer Straße ohne Grundstückserwerb verwirklicht werden. Allerdings fällt damit der vorgesehene Grünstreifen in die Böschung. Inwieweit hier die Bäume bereits gepflanzt werden können ist noch zu klären.

Von uns werden jetzt die Kosten für den endgültigen Ausbau zusammengestellt und an Herrn Rottenwallner weitergeleitet.

Beschluss: 8 : 0

Von den Stellungnahmen der Fachstelle wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme vom 19.04.2018:

Zu 1.

Der von der Fachstelle ausgesprochenen Anregung nach einer Behandlung bzgl. der baulichen Dichte und Verkehrsabwicklung der nördlichen Erweiterungsflächen wird nachgekommen. Diese Thematik bildet einen eigenen Tagesordnungspunkt in der Sitzung des Bausenates vom 22.06.2018.

Die von der Fachstelle angesprochenen nördlichen Erweiterungen des Bebauungsplangebietes 03-8 „Nördlich Wolfgangssiedlung – nördlich Altdorfer Straße“ sind jeweils über die vorhandenen Erschließungsstrukturen in Nord-Südrichtung andienbar. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan 03-8 „Nördlich Wolfgangssiedlung – westlich Altdorfer Straße“ wird klargelegt, dass eine Erweiterung nach Norden bis zur Hangkante bei der Planung berücksichtigt ist.

Die bestehenden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung sind so konzipiert, dass sie in der Lage sind, die Verkehre ihres direkt zugeordneten Erschließungsbereiches aufzunehmen, davon ausgehen dass sich die ergänzende Bebauung der nördlichen Erweiterung an den Gebäude- und Dichtestrukturen der bestehenden Bebauung der jeweiligen Straßen anlehnt.

So ist auch die die Hans-Moratschek-Straße unabhängig von ihrer Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich bzw. reguläre Straßenverkehrsfläche nicht in der Lage die Verkehre der gesamten Erweiterung nach Norden aufzunehmen.

Aus diesem Grund wird der von der Fachstelle vorgeschlagenen Modifizierung der Festsetzung "Fläche mit besonderer Zweckbestimmung" in eine reguläre „Straßenverkehrsfläche“ mit Gehwegen und veränderter Parkierung nicht näher getreten. In der Folge sind auch die weiterhin unter Punkt 1 "Verkehrswesen" vorgeschlagenen Änderungen nicht vorzunehmen.

Zu 2.

Zwischenzeitlich wurde die Zufahrtssituation in Bezug auf die Tiefgaragenrampe detailliert untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Tiefgaragenrampe mit ihren Flächen ausschließlich private Grundstücksflächen belegt. Ihre Steigungen sowie der Ausrundungsradius im Ein- und Ausfahrtbereich entsprechen den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung. Um im Hofbereich das Abtauchen der Tiefgaragenrampe sowie die festgesetzte Baumpflanzung zu ermöglichen ist eine Aufschüttung notwendig, die von einem umlaufenden Sitzstein eingefasst wird. Diese wird durch die Festsetzung 2.3 zur Tiefgaragenüberdeckung ermöglicht.

Zur Stellungnahme vom 25.04.2018:

Nachdem es sich hier nur um eine zeitlich befristete Übergangslösung handelt kann die von der Fachstelle angesprochene Verbindungsstraße ohne Grundstückserwerb mit einer steilen Böschung realisiert werden. Die Bäume im Grünstreifen nördlich der Verbindungsstraße sind erst zu pflanzen wenn die Niveauangleichung von Norden her erfolgt ist.

Jedoch muss bereits zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Gebäude aus dem Deckblatt Nr. 5 der ebenfalls im Deckblatt Nr. 5 an der Verbindungsstraße von der Hans-Moratschek- zur Altdorfer Straße festgesetzte private Mülltonnenstandort für den Tag der Leerung incl. der hier festgesetzten Bäume errichtet sein. Dies ist jedoch unter Einbeziehung des Flurstückes 1884/8 problemlos möglich.

#### 2.18 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 14.05.2018

Da die Hans-Moratschek-Straße verkehrsberuhigter Bereich bleibt und die Grundstücksverhandlungen nahezu abgeschlossen sind würden wir folgende Stellungnahme abgeben.

Keine Einwände bezüglich der Erschließung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit Schreiben vom 21.03.2018

Nachstehend möchten wir zu einzelnen Punkten der „Festsetzungen durch Text“ und der „Begründung“ zum vorliegenden Bebauungsplan unsere Stellungnahme abgeben und Änderung beantragen.

Zu „Festsetzungen durch Text“

1. Urbanes Gebiet, Pkt. 1.8 - Änderung des Textes:

Die Aufnahme der Wohnnutzung in Gebäude 4 ist erst dann zulässig, wenn das als Lärmschutzbebauung vorgesehene Gebäude 3 im Rohbau errichtet ist.

Grund für diesen Änderungsantrag ist, dass sich bei der gesamten Antragsbearbeitung für den sozialen Wohnungsbau durch die Regierung von Niederbayern Verzögerungen ergeben könnten und evtl. Auswirkungen auf in notariellen Kaufverträgen festgelegte Fertigstellungstermine bei Eigentumswohnungen haben.

2. Grünflächen, Pkt. 2.3 - Änderung der TG-Überdeckungshöhe - Textänderung

Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von mindestens 45 cm gemessen als Oberkante Rohdecke auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 80 cm ab Oberkante Rohdecke betragen.

Begründung für den Änderungsantrag ist, dass alle Hauszugänge als behindertengerecht gefordert werden und durch die geringen Abstände zu den bestehenden öffentlichen Straßen enorme Höhenausgleiche im gesamten Baufeld erforderlich werden.

Ein weiteres Problem werden auch bei dem Höhenunterschied die barrierefreien Zugänge von den Häusern in die TG.

Da einen Großteil der TG-Überdeckungsfläche Gehwege, Hauszugänge, Fahrradabstellplätze, Spielplatz und oberirdische Parkplätze ausmachen und diese gepflastert werden, ist hier ebenso wie bei der Rasenfläche eine Überdeckungshöhe von 45 cm vollkommen ausreichend. Im Bereich der Bäume werden mit Einfassungen aus Betonpalisaden oder Betonringen Gestaltungselemente geschaffen, die auch als Sitzgelegenheit ausgebildet werden können.

Zur „Begründung“:

Pkt. 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung - Änderung des Textes im 7. Absatz

Die gewerbliche Nutzung wird im EG der Gebäude 1-3 auf ca. 10% der Gesamtgeschossfläche der Hauptbaukörper festgesetzt.

Pkt. 4.2.3 Änderung des Textes wie Pkt. 1.8. der „Festsetzung durch Text“

Aufnahme der Wohnnutzung in Gebäude 4, erst wenn Gebäude 3 im Rohbau errichtet ist.

Pkt. 8. - 2. Absatz

Wiederholung der Textänderung wie unter Pkt. 4.2.3.

Wir hoffen, Sie können unsere Änderungsvorschläge übernehmen, da diese für die Planungsumsetzung doch von Bedeutung sind.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu den vom Planungsbegünstigten mitgeteilten Anregungen fanden Abstimmungsgespräche statt. Im Einzelnen wurden folgende Ergebnisse erzielt:

Zu 1. Urbanes Gebiet, Pkt. 1.8 - Änderung des Textes:

Die vom Planungsbegünstigten vorgetragene Problemstellung ist ohne die gewünschte Änderung der Festsetzung 1.8 zum aufschiebenden Baurecht lösbar. Nach Rücksprache mit dem Rechtsamt der Stadt Landshut ist die vollständige Errichtung des Rohbaus (alle Geschoße incl. Dach) im Bedarfsfall ausreichend zur Erzielung des aufschiebend bedingten Baurechts. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht notwendig und wird nicht durchgeführt.

Zu 2. Grünflächen, Pkt. 2.3 – Änderung der TG-Überdeckungshöhe:

Der Anregung des Planungsbegünstigten die Mindestüberdeckung auf 45 cm festzusetzen wird mit Blick auf den Gesamtzusammenhang nachgekommen. Jedoch muss im Bereich der Baumpflanzungen eine Überdeckung von 80 cm über Oberkante Rohdecke Tiefgarage erhalten bleiben. Die textliche Festsetzung 2.3. wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen entsprechend ergänzt. Die Begründung wurde dahingehend angepasst.

Zum Punkt „Begründung“:

Eine Anpassung der Begründung in den angesprochenen Punkten (Maß der gewerblichen Nutzung, Aufnahme der Wohnnutzung – bedingtes Baurecht) ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen zum aufschiebenden Baurecht und zum gewerblichen Anteil nicht geändert werden.

### III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 03-8 „Nördlich Wolfgangssiedlung – westlich Altdorfer Straße“ vom 13.11.1998 i.d.F. vom 22.10.1999 - rechtsverbindlich seit 20.12.1999 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 28.09.2017 i.d.F. vom 02.02.2018, redaktionell geändert am 13.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 13.07.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 13.07.2018

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

