

Beschl.-Nr. 14

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 13.07.2018

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1  
"Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg", Deckblatt Nr. 2

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag
- IV. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 8/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

                  einstimmig                    
mit            gegen            Stimmen            beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2018 bis einschl. 15.06.2018 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 – rechtsverbindlich seit 28.08.1997 - durch Deckblatt Nr. 2 vom 20.04.2018:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 15.06.2018, insgesamt 30 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 04.06.2018
- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 04.06.2018
- 1.3 Stadt Landshut - Amt f. öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 11.06.2018
- 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 12.06.2018

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 16.05.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die für das vorliegende Änderungsverfahren mit der Planungsbegünstigten notwendigen Grundstücksangelegenheiten wurden vor dem Satzungsbeschluss in einem notariellen Vertrag geregelt.

- 2.2 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 17.05.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Planung besteht unser Einverständnis, es befinden sich keine Anlagen im Planungsbereich.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 23.05.2018

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 23.05.2018

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:

In der o.g. Planung werden die Belange der Bodendenkmalpflege behandelt. Dabei kommt es zu widersprüchlichen Aussagen. Diese gilt es aufzulösen, um Handlungssicherheit für Bauwillige zu schaffen.

Die Artikel 8 und 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich alternativ anzuwenden. Sind keine Bodendenkmäler bekannt und werden keine Bodendenkmäler durch die zuständigen Fachbehörden vermutet, gilt die allgemeine Meldepflicht von zufällig zutage tretenden Bodenfunden nach Art. 8 BayDSchG. Eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 7(1) BayDSchG ergibt sich daraus nicht.

Der Art. 7(1) BayDSchG (Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis über die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt) ist dann in der Bauleitplanung zu verankern, wenn im überplanten Bereich ein Bodendenkmal ausgewiesen oder vermutet wird.

In o.g. Planung werden unter Punkt „10.2. Bodendenkmäler“ (S. 17) beide genannten Artikel zitiert (Erlaubnispflicht und Meldepflicht). Diese nicht nachvollziehbare Vermischung gilt es aufzulösen. Aus Sicht der Bodendenkmalpflege ist es ausreichend, für die o.g. Planung nur und ausschließlich auf Art. 8 und die darin verankerte Meldepflicht zu verweisen. Eine Denkmalvermutung besteht hier nicht. Der Standort liegt fast ausschließlich im Bereich des ehemaligen Isar-Flussbettes (vgl. Urkataster).

Mit der entsprechenden Änderung der vorgelegten Planung unter Punkt 10.2 und mit der Ergänzung auf dem Lageplan in den „Festsetzungen durch den Text“, Punkt 9, wird eindeutiger Planungssicherheit geschaffen und in diesem Fall nicht angezeigter bürokratischer Mehraufwand vermieden.

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](http://www.blfd.bayern.de)).

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Punkt 10.2 der Begründung wurde der Verweis auf Art. 7 (1) DSchG entsprechend den Vorgaben der Stellungnahme entfernt. Da für Planungsgebiet keine Denkmalvermutung für Bodendenkmäler bestehen, wird aber auf eine Korrektur der Hinweise durch Text, Punkt 9 verzichtet. Hier wird weiterhin nur der Umgang mit den beiden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes befindenden Baudenkmalen dargestellt.

2.5 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 25.05.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.3 berücksichtigt.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Staatliches Bauamt, Landshut  
mit Schreiben vom 29.05.2018

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 "Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg" durch Deckblatt Nr. 2 wurde durch ein Sachverständigenbüro ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsrechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Breslauer Straße sowie insbesondere auf der Konrad-Adenauer-Straße (B 299) hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen durchgeführt, die im aktuellen Verkehrsgutachten von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak für den Lastfall "mit B 15neu bis zur A 92" im Prognosejahr 2025 angegeben sind und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 14 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Der Lastfall „B 15neu bis zur A92“ stellt die Variante mit der höchsten Verkehrsbelastung dar. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert OWWA, Tag = 55 dB(A) wird in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone und Dachterrassen im Anschluss an die Südostfassade des Wohnbaukörpers) deutlich um bis zu 8 dB(A) verletzt. Von einer Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele kann nur im Schallschatten unmittelbar hinter den beiden, zum Schutz der Freiflächen mit einer Höhe von drei bzw. zehn Metern festgesetzten Lärmschutzwände in Verlängerung der Nordostfassade des Gebäudes ausgegangen werden. Während durch die Festsetzung der drei Meter hohen

Lärmschutzwand auf den Terrassen zumindest derjenige Orientierungswert eingehalten wird, der in einem Mischgebiet anzustreben wäre ("Sprung um eine Gebietskategorie"), und damit eine mit den Zielen des Lärmimmissionsschutzes weitestgehend vereinbare Aufenthaltsqualität im Freien geschaffen wird, müssen für die Balkone und Dachterrassen in den Obergeschossen zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. vorgehängte Glaselemente oder eine Erhöhung der Brüstung an Balkonen und Dachterrassen festgesetzt werden.

Aufgrund der naturgemäß nachlassenden Abschirmwirkung der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) merklich ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. Das geplante Wohngebäude ist allseitig von zum Teil deutlichen Verletzungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts OWWA, Nacht = 45 dB(A) um bis zu 14 dB(A) betroffen. Um die nächtlichen Beurteilungspegel spürbar zu mindern, müsste die drei Meter hohe Lärmschutzwand nicht nur nach Südosten bis zu dem Nebengebäude im Süden des Plangebiets verlängert, sondern zum Schutz der Obergeschosse zudem genauso hoch ausgeführt werden, wie das Wohngebäude selbst (maximal zulässige Wandhöhe zehn Meter) – was städtebaulich nicht vertretbar ist. Temporäre aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Breslauer Straße kommen mit Blick auf die erforderliche enorme Längen- und Höhenentwicklung ebenfalls nicht in Frage. Eine deutliche Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen ist tatsächlich nur dann zu erwarten, wenn die bereits bisher an der Konrad-Adenauer-Straße festgesetzte Lärmschutzbebauung vollständig verwirklicht sein wird.

Aufgrund der an dem geplanten Gebäude allseitig auftretenden Orientierungswertüberschreitungen wäre auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Die Lärmschutzmaßnahmen sind vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer im Rahmen der Gebäudebaumaßnahme auf eigene Kosten herzustellen.

## 2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 29.05.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 09.05.2018 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 Telekommunikationslinien 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 Linien 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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text, Punkt 7 und in der Begründung, Punkt 4.5.2 wurde auf die bestehenden Leitungstrassen hingewiesen sowie dargelegt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind und sie nicht überbaut oder vorhandene Überdeckungen verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang wurde auch auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) verwiesen. Sollte eine Neu- oder Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, wären die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn (in diesem Fall vier Monate vorher) zu informieren.

Mit dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer wurde zudem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der diesem im Rahmen der baulichen Herstellung des Masurenweges eine rechtzeitige diesbezügliche Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern abverlangt inkl. der Erstellung eines Bauzeitenplanes.

## 2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 08.06.2018

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 nicht entgegen.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 11.06.2018

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

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

Fernwärme:

Eine Bepflanzung im Bereich der Leitungen darf nur mit entsprechenden Schutzabständen erfolgen, so dass die Leitungen dauerhaft nicht im Wurzelbereich liegen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Fernwärme:

Mit dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem geregelt wird, dass bei der Pflanzung der beiden Bäume im Nähebereich der bestehenden Fernwärmeleitung geeignete Leitungssicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Abt. Netze der Stadtwerke zu treffen sind. Die Leitungssicherungsmaßnahmen sind anschließend von den Stadtwerken, Abt. Netze abzunehmen.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 13.06.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Mit dem Deckblatt Nr. 2 besteht Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Belange werden umfänglich berücksichtigt.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht -  
mit Schreiben vom 13.06.2018

Mit o. g. Bebauungsplan besteht im Grundsatz Einverständnis. Wir bitten bei der weiteren Bearbeitung folgenden Punkt zu berücksichtigen:

Anstatt Stammumfang (Stu) 20-25 sollte ein Stammumfang von 16-18 festgesetzt werden. Bäume mit Stammumfang 20-25 sind nur als Ballenware verfügbar und benötigen in der Regel drei Jahre Entwicklungspflege, die meist von privaten Bauherrn vernachlässigt wird.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich besteht Konsens, dass in Bebauungsplänen für Baumpflanzungen ein Stammumfang von 16-18 festgesetzt werden soll. In diesem Fall aber hat sich die Wahl des Stammumfangs aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Gleichbehandlung an den Festlegungen im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 (rechtskräftig seit 27.10.2014, nordwestlich angrenzend an das Deckblatt Nr. 2) zu

orientieren, wo für die neu zu pflanzenden Bäume ein Stammumfang von 20-25 festgesetzt wurde.

Die Baumpflanzungen sind vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer bis spätestens 31.12.2019 durchzuführen. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart. Ebenfalls vereinbart wurde eine dreijährige Entwicklungspflege für die zu pflanzenden Bäume.

2.12 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 15.06.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.05.2018.

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 GmbH / 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:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss: 8 : 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.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 15.06.2018

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 Änderung des Bebauungsplanes durch das vorliegende Deckblatt zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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

1. [REDACTED]  
mit Schreiben vom 13.06.2018

Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung Nr.: 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg dem im Plan dargestellten Bereich durch das Deckblatt Nr.: 2 geändert“ mit folgenden Begründungen:

1. Am 23.11.2011 wurden die Eigentümer der Flur Nrn. 2896, 2894, 2893, 2892 zu einer Infoveranstaltung über den bereits über das Areal erstellten Bebauungsplan 05-33/1 vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 - rechtsverbindlich seit 28.08.1997 - eingeladen. Hier wurde unter anderen auch besprochen, die Anwohner über eine eventuelle Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu informieren bzw. mit in die Planungen einzubeziehen. Dies ist bis jetzt auch nicht geschehen. Hier wurde den Anwohnern wieder einfach der fertige Bebauungsplan vorgesetzt bzw. wurden die Anwohner nur durch die Landshuter Zeitung unter den Punkt Bekanntmachungen informiert mit dem Verweis auf das Amtsblatt Nr.13 vom 07.05.2018. Auch über die Änderung des Bebauungsplans im Bereich durch das Deckblatt 1 wurden die Anwohner erst durch den Einspruch informiert.
2. Die Nachverdichtung des Geländes durch die Bebauung durch 4 Reihenhäuser oder durch eine Wohnanlage, hat zur Folge dass sich der Grundwasserspiegel in dem gesamten Gebiet deutlich erhöhen kann. Dies hat das Hochwasser im Juni 2013 in Mitterwöhr gezeigt. Bei einigen Bürgerversammlungen zum „Hochwasser 2013 in Landshut“ wurde dies auch von der Stadt Landshut bestätigt. Es wurde auch festgestellt dass bei einer Nachverdichtung von freien Flächen bezugnehmend auf den Hochwasserschutz hier mit dem Grundwasserspiegel sensibel umgegangen werden muss. Das ist bei dem oben genannten Bebauungsplan so nicht der Fall.
3. Die geplanten Garagenhöfe am Masurenweg behindern die Sicht nach links bei der Ausfahrt aus der Stichstraße (Zufahrt für die Bewohner Konrad-Adenauer-Straße 16, 17, 18) erheblich, da auch gegenüber die Sicht nach rechts von Garagenhöfen verdeckt ist, da auch die Straßenbreite von 6m des Masurenwegs durch parkende Fahrzeuge eingeengt ist. Hier sollte ein Verkehrsspiegel angebracht bzw. in die Planung aufgenommen werden, da auch durch den fahrenden Verkehr die Einmündung der Stichstraße auf den Masurenweg nicht erkennbar ist.
4. Die Stichstraße im nördlichen Bereich wird auf 5m Breite reduziert. Die beiden abgeschrägten Grundstücksgrenzen der Flur Nr. 2895/4 und 2895/7 werden durch weitläufigen Rundungen ersetzt, was den Verkehr auf der Stichstraße auch noch einschränkt. Die Stellplatzlänge vor den Garagen der Grundstücke Flur Nr. 2893 und 2892 beträgt nur ca. 1m, so dass parkende Fahrzeuge die Breite der Stichstraße erheblich einschränken.
5. Die Zufahrt zu den Häusern Konrad-Adenauer-Straße 16, 17 und 18 wird auch durch parkende Fahrzeuge der Reihenhäuser beengt, da zu wenige Stellplätze vorhanden sind, oder diese nicht genutzt werden. Hier ist seitens der Stadt Landshut entsprechend entgegen zu wirken. Es muss für diese Häuser eine Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste gewährleistet sein. Auch eine Anlieferung durch LKWs z.B. Heizöllieferung, Möbel und andere große Lieferfahrzeuge für diese Häuser

muss gewährleistet sein / werden. Aktuell wird bezweifelt das ein z.B. Feuerwehrfahrzeug jeder Zeit von der Breslauer Straße aus in den Masurenweg einfahren bzw. durchfahren kann. Da dieser Bereich ebenso durch parkende Fahrzeuge der Anwohner der Reihenhäuser behindert wird. Es wird hier von den Anwohnern gefordert, das Durchfahren der Anwohner im vorgelagerten Bereich zu Konrad-Adenauer-Straße 16, 17 und 18 zu jeder Tages-/Nachtzeit möglich ist. Da auch ein Helfer des Technischen Hilfswerks wohnt, ist dies noch zusätzlich zu berücksichtigen, da hier im normalen Fall nicht die Zeit gegeben ist, sich erst bei den Anwohnern durchzufragen um die Durchfahrt zu ermöglichen.

6. Die Einrichtung eines KFZ-Wendplatzes im nordöstlichen Bereich befindenden Grünstreifens an der Grundstücksgrenze zur Flur Nr.: 2896 und der Stichstraße mit den min. Maßen 3x3m ist erforderlich. Da ein Rückwärtsfahren vom Ende der Stichstraße bis zum Masurenweg nicht möglich ist. Da durch die Bebauung rechts und links durch Garagenhöfe die Einsicht auf die Straße nicht gegeben ist.
7. Ist die Lärmschutzwand am nordöstlichen Bereich von einer Höhe von 3m erforderlich? Da sich im vorgelagerten Bereich zur Konrad-Adenauer-Straße eine bestehende Wohnbebauung befindet. Außerdem befindet sich auf den Grundstücken Flur Nr. 2894, 2893 und 2892 ein sehr dichter immergrüner Baumbestand, der einen Lärmschutz bietet. Wir befürchten hier, dass durch die Lärmschutzwand eine größere Lärmbelastung für die vorgelagerte bestehende Wohnbebauung besteht.
8. An der Ausfahrt Masurenweg / Breslauer Straße sollte auch ein Verkehrsspiegel angebracht bzw. in die Planung mit einfließen da jetzt schon beim Ausfahren vom Masurenweg der von der Stadt kommende Verkehr erst sehr spät gesehen werden kann. Dies ist bedingt durch die bereits bestehenden Bebauungen links und rechts von der Ausfahrt. Außerdem ist ein absolutes Park- und Halteverbot (Zick-Zack-Linie) gegenüber der Einfahrt Masurenweg mit einzuplanen.
9. Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung könnte bzw. sollte sich doch auch mal ein Bild vor Ort machen um die aktuelle Lage bzw. sich mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut zu machen. Hier ist auch eine Einbeziehung der betroffenen Anwohner/Eigentümer gewiss von Vorteil.

Es wird gebeten, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen, bzw. die Anwohner in die Planung mit einzubeziehen.

4 Unterschriften:



Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Der Einwand erfolgte zurecht. Daher wurde am 20.06.2018 den Einwandträgern, vertreten durch zwei Personen, die Planung vorgestellt. Dabei wurden auch die in der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken sowie die in den nachfolgenden Ausführungen niedergelegten Abwägungsergebnisse besprochen. Weitere Anwohner waren trotz Terminbekanntgabe seitens der Einwandträger nicht erschienen.

Zu 2.:

Die Grund- und Hochwasserproblematik wird im vorliegenden Deckblatt Nr. 2 durchaus angemessen berücksichtigt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum benachbarten Deckblatt Nr. 1 wurden hierzu bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt, dessen Ergebnisse auch im Planungsgebiet des Deckblattes Nr. 2 Gültigkeit haben. Im Jahr 2014 wurden Bohrungen durchgeführt, die das erste Grundwasserstockwerk innerhalb der quartären Kiesablagerung, das unmittelbar mit dem quartären Grundwasservorkommen des Isartales in Verbindung steht, erschlossen haben. Zum Zeitpunkt der Bohrungen wurde die Oberkante des quartären Grundwasservorkommens in Tiefen um 3,00m unter GOK festgestellt (ca. 384,00m üNN). Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Wasserstände der Isar sich – zeitverzögert um etwa einen Tag – unmittelbar auf die Grundwasserhöhe niederschlagen, dürfte der Grundwasserstand unter Annahme eines Extremhochwasserereignisses der Isar innerhalb des Planungsgebietes bei max. 0,30m unter Gelände anzunehmen sein (max. 386,50m üNN; Annahme, gefolgt einerseits aus Höhe Kanaldeckel an Einmündung Buchenlandweg/Breslauer Straße (385,52m üNN) und dortiger Überflutungshöhe im Falle eines Extremhochwasserereignisses (ca. 0,50m gem. IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete) mit Sicherheitszuschlag von 0,50m und andererseits aus der Darstellung der Überflutung bei einem Extremhochwasserereignis gem. IÜG im Bereich des Isarweges, wo bei einer Kanaldeckelhöhe von 386,40m üNN keine Überflutung vorliegt).

Zudem wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Grundwasserverhältnisse untersucht. Insgesamt ist lt. Stellungnahme des Dipl.-Geologen Jung vom 16.06.2014 davon auszugehen, dass sich im Regelfall des mittleren Grundwasserstandes die Keller oberhalb des Grundwasserspiegels befinden und keine Stauwirkung ausüben. Wenn das Grundwasser – wie im Isartal in Landshut fast flächendeckend üblich – in die Nähe der OK Gelände steigt, ist von den Kellern der geplanten Gebäude lt. dieser Stellungnahme eine Aufstauung von lediglich max. 1,5 cm direkt am Gebäude zu erwarten, da das Gebäude analog zu denen westlich im Bereich des Deckblattes Nr. 1 diesbezüglich optimiert senkrecht zur Grundwasserfließrichtung steht. Auch wenn das Gebäude quer zu Grundwasserfließrichtung vorgesehen wäre, wäre der Aufstau mit max. 4cm als sehr gering einzustufen.

Durch die festgesetzte Begrünung der Dachflächen der Gebäude liegt außerdem eine Rückhaltewirkung für Niederschlagswasser vor. Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den Verkehrs- und Dachflächen ist soweit möglich über Versickerung zu gewährleisten, da die Ergebnisse des Baugrundgutachtens einen gut versickerungsfähigen Untergrund erwarten lassen.

Zu 3.:

Im Deckblatt Nr. 2 beträgt der Abstand der zulässigen Garagen zum Masurenweg im Einmündungsbereich der Stichstraße bei etwa 6,50m. Insofern impliziert das Deckblatt Nr. 2 keine weitere relevante Einschränkung der Sichtverhältnisse (in diesem Fall in Richtung Südosten). Ob aufgrund der Sichtverhältnisse in Nordwestrichtung ein Spiegel anzubringen ist, liegt im Zuständigkeitsbereich des Straßenverkehrsamtes und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens, weil die Thematik die infolge des Deckblattes Nr. 1 realisierte Bebauung betrifft.

Zu 4.:

Mit der Festsetzung der Breite der Stichstraße von 5,00m erfolgt gleichzeitig die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die straßenverkehrsrechtliche Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches (landläufig: Spielstraße) geschaffen. In einem solchen verkehrsberuhigten Bereich ist das Parken nur in baulich besonders gekennzeichneten Bereichen erlaubt, welche das Deckblatt Nr. 2 explizit nicht festsetzt. Außerdem ist das Parken vor (Garagen-)Einfahrten ebenfalls nicht erlaubt. Das Deckblatt Nr. 2 schafft die Voraussetzungen für die Entzerrung der Verkehrssituation in der Stichstraße. Die straßenverkehrsrechtliche Umsetzung obliegt aber dem Straßenverkehrsamt.

Zudem ist anzumerken, dass seitens der Stadt Landshut – auch in Abstimmung mit dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümern und den Einwandträgern – aufgrund der zeitlich beschränkten Nutzung der Stichstraße bis zur (derzeit noch nicht absehbaren) Realisierung der geplanten Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße von baulichen Maßnahmen an der Stichstraße abgesehen wird.

Zu 5.:

Neben der Stichstraße wird im Deckblatt Nr.2 auch der südöstliche Teil des Masurenweges als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Analog wurde dies für den nordwestlichen Teil bereits im Deckblatt Nr. 1 umgesetzt. Damit sind auch für den Masurenweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches inkl. Parkbeschränkung gegeben. Auch hier ist anzumerken, dass die straßenverkehrsrechtliche Umsetzung inkl. einer Kontrolle parkender Autos dem Straßenverkehrsamt obliegt. Damit können die in der Stellungnahme dargelegten Durchfahrtsprobleme gelöst werden.

Es ist aber auch anzumerken, dass im Masurenweg aufgrund der Straßenbreite von 5,50m bis 6,00m ein einseitiges Parken möglich ist, ohne die Durchfahrtsmöglichkeit z.B. für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuschränken. Dies setzt aber ein ordentliches Parkverhalten voraus.

Zu 6.:

Die Wendemöglichkeiten im Verlauf der Stichstraße wurden untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich des Knicks unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches für PKWs Wenden in drei Zügen möglich ist. Aufgrund der Ausführungen unter „Zu 4.“ ist dort zudem das Parken nicht erlaubt. Rückwärtsfahren bis zum Masurenweg ist somit nicht notwendig.

Zu 7.:

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde durch ein Sachverständigenbüro ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsrechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Breslauer Straße sowie insbesondere auf der Konrad-Adenauer-Straße (B 299) hervorgerufen werden. Der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert OWWA, Tag = 55 dB(A) wird in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone und Dachterrassen im Anschluss an die Südostfassade des Wohnbaukörpers) deutlich um bis zu 8 dB(A) verletzt. Zur Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele zum Schutz der Freiflächen ist gemäß Gutachten u.a. eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von drei Metern in Verlängerung der Nordostfassade des Gebäudes notwendig. Durch diese Festsetzung kann auf den Terrassen zumindest derjenige Orientierungswert eingehalten werden, der in einem Mischgebiet anzustreben wäre ("Sprung um eine Gebietskategorie"), und damit eine mit den Zielen des Lärmimmissionsschutzes weitestgehend vereinbare Aufenthaltsqualität im Freien geschaffen werden.

Um zu prüfen, ob bzw. inwieweit die Errichtung der im Deckblatt Nr. 2 mit einer Höhe von drei Metern festgesetzten Schallschutzwand bzw. die an dieser Wand auftretenden Reflexionen zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel an den bestehenden Wohngebäuden Konrad-Adenauer-Straße 15, 16, 17 und 18 beitragen kann, wurden seitens des Sachverständigenbüros Schallausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die Beurteilungspegel wurden jeweils für die Situation mit und ohne Lärmschutzwand an den maßgeblichen Immissionsorten vor den verschiedenen Gebäudefassaden ermittelt.

An keinem der untersuchten Immissionsorte ist eine relevante bzw. spürbare Pegelzunahme zu erwarten. Minimale Pegeländerungen sind ohnehin nur an zwei Immissionsorten festzustellen: In der Konrad-Adenauer-Straße 16 (Südwestfassade, EG) liegt eine minimale Abnahme vor, in der Konrad-Adenauer-Straße 15 (Südwestfassade, EG) beträgt die Zunahme 0,2 dB(A). Unter Verweis auf die Berechnungsergebnisse kann

konstatiert werden, dass die Befürchtung der Einwandträger, dass sich auf ihren Grundstücken die Verkehrslärmimmissionen durch Reflexionen an der Schallschutzwand erhöhen könnten, in jedem Fall unbegründet ist. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil eine Zu- oder Abnahme des Beurteilungspegels um weniger als 1 dB(A) bei zeitlich und ihrer Frequenzzusammensetzung schwankenden Geräuschen – wie es auf öffentlichen Straßenverkehrslärm zutrifft - in der Praxis durch den Menschen nicht mehr feststellbar ist. Zudem liegt die Lärmbelastung an dem von der leichten Zunahme betroffenen Immissionsort deutlich unter dem Schwellenwert von 70dB(A), über dem auch die geringste Zunahme unzulässig ist.

Zu 8.:

Gemäß Aussage des Straßenverkehrsamtes wurde die Ausfahrt aus dem Masurenweg in die Breslauer Straße bereits 2014 und 2017 zusammen mit der Polizei überprüft. Die Sichtweiten an der Ausfahrt sind demnach ausreichend und entsprechen den Verhältnissen an vielen Einmündungen im Stadtgebiet. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass beim Ausfahren auch der vorbeiführende Gehweg beachtet werden muss und die Ausfahrt somit ohnehin nur mit Schrittgeschwindigkeit ("Hineintasten in den Verkehr") erfolgen kann. Bei der bestehenden Breite der Breslauer Straße von ca. 7 m liegen auch keine Gründe vor, gegenüber den Einmündungen ein absolutes Haltverbot anzuordnen. Der gewünschten Aufstellung eines Verkehrsspiegels kann auch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden, da die Breite der Straße eine ausreichende Sichtbeziehung gewährleistet und man sich, wie oben schon beschrieben, durch den Gehweg im Einzelfall vorsichtig in die Straße hinein tasten muss. Darüber hinaus zeigt sich erfahrungsgemäß, dass sich viele Kraftfahrer nach der Installation eines Verkehrsspiegels aufgrund möglicher Irritationen und Fehleinschätzungen oftmals in falscher Sicherheit wiegen und die Unfallzahlen dadurch eher ansteigen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn, wie an dieser Stelle, sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr zu sehen sind. Durch die bestehende Verzerrung wird die Geschwindigkeit und die Entfernung eines erkennbaren Kraftfahrzeuges teilweise deutlich unterschätzt. So werden manche Verkehrsteilnehmer, die sich eigentlich eine Hilfe erwarten durch falsches Interpretieren einer Verkehrssituation im Verkehrsspiegel eher einer besonderen Gefahr ausgesetzt. Letztlich muss aber auch bedacht werden, dass gerade bei kalter oder auch feuchter Witterung die Spiegel gefroren oder beschlagen sind, so dass ein Verkehrsspiegel sehr oft im Jahr keine Verbesserung der Situation mit sich bringen kann.

Zu 9.:

Im Rahmen des Änderungsverfahrens war der zuständige Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung mehrmals vor Ort, um sich ein Bild vom Planungsgebiet und der näheren Umgebung zu machen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in die oben stehende Behandlung der Stellungnahme eingeflossen.

### III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

### IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 - rechtsverbindlich seit 28.08.1997 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 20.04.2018 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 20.04.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 13.07.2018  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

