

Umweltbezogene Stellungnahmen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.12.2017 bis einschl. 02.02.2018 zum Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ vom 04.03.2005 i.d.F. vom 01.12.2017:

Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 02.02.2018, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

In diesem Rahmen sind folgende umweltbezogene Äußerungen vorgebracht worden:

Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 09.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Die vorgesehene temporäre Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter ist nicht ausreichend. Es muss davon ausgegangen werden, dass alle Abfallfraktionen an einem Tag anfallen können.

Die vorgesehene Schleppkurve muss für ein drei-Achsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der Anregung der Fachstelle hinsichtlich der Bezeichnung nachgekommen, Planzeichen A.5.1 wurde entsprechend geändert, Ziffer 4.5.3 der Begründung wurde dementsprechend korrigiert und überarbeitet. Die temporäre Aufstellfläche für die Abfallbehälter wurde nach Rücksprache mit der Fachstelle auf ca. 33 m² vergrößert. Für die im Plan dargestellten Wenderadien wurden die Schleppbereiche eines dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugs bereits zugrunde gelegt. Diese sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt.

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, 94405 Landau a.d.Isar
mit E-Mail vom 15.01.2018

Im Auftrag von Herrn [REDACTED] teile ich Ihnen mit, dass die von o.a. Planung betroffenen Flurstücke an keinem Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt sind. Vom Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern zu vertretenden Belange sind somit nicht betroffen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut - Abensberg
mit Schreiben vom 16.01.2018

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband nehmen wir zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Im Bereich der Grenze des Planungsgebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte unbedingt vorgegeben werden, dass niedrig wachsende Gehölze gepflanzt werden dürfen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregung der Fachstelle kann im vorgegebenen Umfang nicht als verbindliche Vorgabe im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Jedoch ist Ziel der Planung, zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine Ortsrandbegrünung auf den privaten Grundstücken auszubilden. Wegen der sparsamen Grundstückszuschnitte und der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den benachbarten Feldern ist die Verwendung von großen Bäumen und Gehölzen ohnehin sehr limitiert. Um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsflächen und landwirtschaftlich geprägten Flächen herzustellen wurde in Ziffer 6.1.4 der textlichen Festsetzungen wurde die Ortsrandeingrünung als freiwachsende einreihige Hecke verbindlich fixiert und eine entsprechende Passage in die Begründung unter Punkt 4.4.2 aufgenommen. Damit wurde die o.g. Anregung der Fachstelle weitgehend berücksichtigt.

Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
mit Schreiben vom 17.01.2018

Östlich des Bebauungsplanes verläuft die o. g. Hochspannungsleitung mit einer Baubeschränkungszone von 21,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Alle Maßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone sind rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 43 80, bag-fub-hs@bayernwerk.de, abzustimmen.

Die Lage dieser Hochspannungsleitung können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH können wir dem Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ zustimmen, sofern die Sicherheit des Leitungsbestandes und -betriebes dadurch nicht beeinträchtigt wird und die folgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden.

Auflagen und Hinweise

Bauhöhen

Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN ermittelt werden. Dabei ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen. Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.)	11,00 m	Bauwerke	5,00 m
Verkehrsflächen	7,00 m	Zäune usw.	3,00 m
Gelände	6,00 m	Bepflanzung	2,50 m

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Witterungs- und naturbedingte Schäden

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Niveauperänderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Hinweise, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Kraneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung der Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Anlagen:

Lageplan M 1:500

Sicherheitshinweise

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Der Verlauf der Leitungstrasse und der beidseitigen Baubeschränkungszone wurden gemäß der Vorgabe des Betreibers bereits lagerichtig in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Zu „Bauhöhen“:

Die o.g. Vorgaben zu den Bauhöhen und Mindestabständen ersetzen die bisherigen diesbezüglichen Angaben des Versorgers. Die Begründung in Ziffer 4.5.4 wurde deshalb diesbezüglich entsprechend der Stellungnahme der Fachstelle geändert.

Ohnehin liegt nur das Wohngebäude der Parzelle 11 zum Teil im Bereich der Baubeschränkungszone. Da die geplante Bebauung sich bezüglich der Geschossigkeit und der Wand- und Firsthöhen an dem nachbarschaftlichen Baubestand orientiert, kann davon ausgegangen werden, dass keine Unterschreitung der Mindestabstände durch Gebäude erfolgt.

Zu „Dachdeckung“:

Die Vorgaben zur Dachdeckung wurden in der Planung bereits durch die textliche Festsetzung 2.1 berücksichtigt und in die Begründung unter Punkt 4.5.4. eingearbeitet.

Zu „Bepflanzung“:

Die hier genannte Vorgabe zur max. Höhe der Bepflanzung (2,5m) erscheint bei Betrachtung des o.g. Mindestabstands für Bepflanzungen zum Leiterseil (Mindestabstand 2,5m) und der angenommenen Mindesthöhe des Leiterseils vor Ort (ca. 15 m) als nicht stimmig und für die Situation nicht zielführend.

Deshalb wurde dieser Punkt in einem Telefonat am 04.07.18 mit dem Netzcenter Bamberg des Versorgers noch einmal eigens erörtert, auch um die Möglichkeit höherer Pflanzhöhen für Bäume konkret abzustimmen. Dabei wurde vom Versorger erklärt, dass die Vorgabe zur max. Höhe der Bepflanzung (H max. 2,5m) sich primär aus den schlechten Erfahrungen des Versorgers begründet, da oftmals zu hohe Bäume gepflanzt werden, die dann im weiteren Unterhalt oft zu Problemen führen.

Dem Versorger wurde erläutert, dass ein grünes Grundgerüst mit Bäumen v.a. entlang der Straßen, auch im Bereich der Baubeschränkungszone, ein wichtiges städtebauliches Ziel darstellt. Deshalb wurden in diesem Bereich im Bebauungsplan bereits nur Bäume 3. Wuchsordnung festgelegt, die langfristig eine max. Wuchshöhe von ca. 9m erreichen, so dass der geforderte Mindestabstand zu den Leiterseilen damit mehr als gewahrt ist.

Die Festsetzung A.7.2 (Bäume 3. Wuchsordnung) wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen im Plan zwecks besserer Ablesbarkeit noch bzgl. der Wuchsordnung ergänzt, zudem wurde diese Thematik in der Begründung in Ziffer 4.5.4 erläutert. Dem Wunsch des Versorgers, die Bäume 3. Wuchsordnung mit Lateinischen Namen und deren langfristigen Wuchshöhen konkreter und besser nachvollziehen zu können wurde dahingehend gefolgt, dass die Artenliste im Anhang zur Begründung dementsprechend ergänzt wurde.

Zu „Witterungs- und naturbedingte Schäden“:

Der Hinweis der Fachstelle wurde in der Begründung in Ziffer 4.5.4 ergänzt.

Zu „Niveauveränderungen des Geländes“:

Aufgrund der Entwässerungssituation des Areals war es im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen notwendig, verbindliche Höhenkoten bzgl. der jeweiligen Straßen am nördlichen und westlichen Ende der festgesetzten Erschließungseinrichtungen festzusetzen. In der Folge waren für die privaten Grundstücksflächen Geländeänderungen bis maximal 1,0 m zum bestehenden Gelände zuzulassen. Die Anforderungen der Fachstelle bzgl. des Mindestabstandes zu den Leiterseilen bleiben davon jedoch unberührt und werden immer noch eingehalten.

Vor diesem Hintergrund wurde die textliche Festsetzung 6.4 dahingehend angepasst und die Begründung zum Bebauungsplan unter 6.5 entsprechend ergänzt.

Zu „Zäune, Einfriedungen“:

Die genannte Anforderung zur Erdung wurde in der Festsetzung C.6.3.1 des Bebauungsplans und in der Begründung in Ziffer 4.5.4 ergänzt.

Zu „Unfallverhütung“:

Die Anforderung zum Unfallschutz betrifft v.a. die weiteren Objektplanungen, jedoch nicht den Bebauungsplan. Unbeschadet davon wurde ein entsprechender textlicher Hinweis im Bebauungsplan unter D.3 eingearbeitet sowie die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Zu „Kraneinsatz“:

Der Hinweis zum Kraneinsatz wurde auf dem Bebauungsplan im Hinweise D.3 berücksichtigt.

Abschließend ist anzumerken, dass die von der Fachstelle mit übersandte Anlage „Sicherheitshinweise“ zwischenzeitlich insgesamt als Anlage in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Im textlichen Hinweis D.3 auf dem Plan wird diesbezüglich explizit auf die Begründung verwiesen.

Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 30.01.2018

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens, der Höhenverhältnisse der im südlichen Bereich vorhandenen Kanalisation und in Anlehnung an die bereits getroffenen Festsetzungen wird hiermit folgendes festgelegt:

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut.

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nur ein Schmutzwasserkanal erstellt. Ebenso ist das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen vor Ort zu versickern. Hierzu sollte geprüft werden, ob sich die (momentan private) Grünfläche westlich der Parzelle 12 dafür eignen würde (Muldenversickerung). Eventuell ist diese Fläche dann öffentlich zu widmen.

Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.

Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

In Pkt. 4.5.2 der Begründung ist im vorletzten Absatz der zweite Halbsatz ab dem Bindestrich zu streichen („...~~es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene.~~“).

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

Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie das DWA-Merkblatt M 153 und das DWA-Arbeitsblatt A 183 zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).

Um eine ordnungsgemäße Freispiegelableitung des Schmutzwassers zu ermöglichen, ist das Höhenniveau des nord-östlichen Endes der Erschließungsstraße und des westlichen Endes des Privatweges auf mindestens 396,00 mÜNN - besser noch 396,20 mÜNN - festzulegen.

Die Entwässerung der Parzelle 4 muss über die dort vorhandene nichtöffentliche Kanalisation erfolgen und ist mit den entsprechenden Eigentümern des Privatweges privatrechtlich zu regeln.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zum Abwasser:

Beseitigung von Niederschlagswasser:

Die genannten Anforderungen zur Versickerung der Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken wurden durch die textliche Festsetzung C.4.1 und den textlichen Hinweis D.11 geregelt. C.4.1 wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen dahingehend ergänzt, dass kein Einleitungsrecht in das Kanalnetz der Stadt Landshut be-

steht. Der Hinweis zum Schmutzwasserkanal wurde in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 ergänzt.

Der Anforderung der Fachstelle, das Oberflächenwasser aller Straßen vor Ort zu versickern, wurde durch die zeichnerische Festsetzung zweier Retentionsbereiche im Süden (Geländetiefpunkt) nachgekommen.

Weiterhin wurden die von der Fachstelle modifizierten Hinweise und Anregungen in Ziffer 6.2 der Begründung und in D.11 der Hinweise durch Text ergänzt.

Anhebung des Straßenniveaus:

Die angeregte Anhebung der künftigen Straße auf 396,20 m üNN an den beiden o.g. künftigen Straßenenden wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen als Festsetzung im Plan aufgenommen.

Durch die Umsetzung der von der Fachstelle geforderten Höhenkoten liegt das künftige Straßenniveau im Nordosten etwa gut 1 m, im Westen etwa mindestens 0,5 m über dem derzeitigen Geländeniveau. Diese Anhebung bringt dabei auch Vorteile hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Aspekte und des Oberflächenwassermanagements.

So setzt die textliche Festsetzung C 6.4 die Auffüllung der Privatgrundstücke bis auf Höhe der geplanten Erschließung fest. Der so erreichte Abstand zum hoch anstehenden Grundwasser erleichtert die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken.

Schutz vor Oberflächenwasser und Rückstau aus dem Kanalnetz:

Der Forderung der Fachstelle wurde durch die Ergänzung des textlichen Hinweises D:8 „Schutz vor Rückstau und Oberflächenwasser“ Rechnung getragen.

Entwässerung Parzelle 4:

Der Hinweis der privatrechtlichen Regelung für die bisherige Parzelle 4 kann im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung entfallen, da diese Parzelle im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurde.

Die Bebaubarkeit der Parzelle ist somit nichtmehr Gegenstand der Bauleitplanung sondern gemäß des § 34 des Baugesetzbuches „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gegeben. Die Entwässerung ist mit den entsprechenden Eigentümern des Privatweges im Zuge der Baumaßnahme privatrechtlich zu regeln.

Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 30.01.2018

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

1) Verkehrsplanung

Der verkehrsberuhigte Bereich ist mit über 7 Meter Straßenbreite insbesondere im Kurvenbereich zu breit angelegt. Die Anschlüsse an eine zukünftig nördlich angrenzende Straße und an den südlich angrenzenden Wilhelm-von-Kaulbach-Weg inklusive Gehweg bilden mit der geplanten Straßenbreite jeweils einen Versatz, die ungünstig für die Verkehrsführung sind.

2) Straßenbau - keine Äußerung!

3) Wasserwirtschaft - keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde die geplante Erschließungsanlage als Straßenverkehrsfläche statt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies ermöglicht in der weiteren Erschließungsplanung die Ausbildung eines Gehwegs (z.B. mit einer Breite von 1,5 m), mit Anbindung an den südlichen Gehweg-Bestand und in der Folge die Reduzierung der Fahrbahnbreite auf z.B. 5,50 m im Bereich der öffentlichen Straße.

Der mögliche Verlauf des zukünftigen Gehweges in Verlängerung der bestehenden Gehwegsituation wurde in der Plandarstellung lediglich als zeichnerischer Hinweis dargestellt. Die weitere Prüfung und Ausbauentcheidung hierzu ist Gegenstand der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Erschließungsplanung und muss in deren Zusammenhang erfolgen.

Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 02.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan, dem Umweltbericht und der Eingriffsbilanzierung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Zuordnung der externen Ausgleichsfläche ist in Verbindung mit weiteren Ausgleichsflächen noch abschließend zu klären.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Rückfrage bei der Fachbehörde ergab, dass die Karte der externen Ausgleichsflächen im Umweltbericht bereits die abgestimmten Inhalte darstellt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen hat sich eine geringfügige Modifikation der städtebaulichen Konzeption ergeben. Diese machte eine geringfügige Änderung der Ausgleichsflächenberechnung im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf hat sich um 1 m² erhöht. Der Umweltbericht, der entsprechende Hinweis auf dem Plan sowie die Begründung wurden entsprechend modifiziert.

Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit Schreiben vom 02.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

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

Immissionen durch Verkehrslärm:

Im Rahmen des übersandten schalltechnischen Gutachtens (hoock-farny-ingenieure, Projektnummer LA-4299-01 vom 24.11.2017) wurden die Verkehrslärmbeurteilungspegel ermittelt und beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen worden.

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.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet lauten:

- Tagzeitraum: 55 dB(A) Nachtzeitraum: 45 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet lauten:

- Tagzeitraum: 59 dB(A) Nachtzeitraum: 49 dB(A)

Dass oben genannten Gutachten kommt nun 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 Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz merken wir an, dass im Verfahren zum „Bebauungsplan Nr. 10-83/4 - Westlich Mühlbachstraße“, welcher aus Sicht des Immissionsschutzes eine grundsätzlich vergleichbare Situation aufzeigt, als Auslösewerte für passive Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerten der DIN 18005 herangezogen worden sind.

Außerdem kann durch die Anwendung der 16. BImSchV kein ungestörter Nachtschlaf für die Bewohner gewährleistet werden, da die passiven Schallschutzmaßnahmen erst ab nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von 49 dB(A) erforderlich wären. Laut DIN 18005 ist aber bereits ab Pegeln von 45 dB(A) bei teilweise geöffneten Fenstern häufig kein ungestörter Schlaf mehr möglich.

Im Ergebnis obiger Ausführungen wird daher dringend empfohlen, sowohl im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes als auch zur Sicherstellung eines ungestörten Schlafs, als Auslösewerte für passive Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 zu Grunde zu legen und die Planung dahingehend zu überarbeiten.

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. Dies entspräche im Übrigen auch dem oben genannten Gleichbehandlungsgrundsatz, denn im Verfahren des bereits zuvor erwähnten „Bebauungsplan Nr. 10-83/4 - Westlich Mühlbachstraße“ sind die passiven Schallschutzmaßnahmen für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 festgesetzt worden.

Immissionen durch elektromagnetische Felder:

Das übersandte Gutachten zur elektromagnetischen Verträglichkeit (EM-Institut GmbH, IMST GmbH, Projektnummer 17/064 vom 24.11.2017) kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV auch in Bezug auf den kürzesten zulässigen Abstand zu den Leiterseilen unterschritten werden. Von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit ist daher auszugehen.

Ergänzend möchten wir jedoch Nachfolgendes anmerken: Entsprechend der Planunterlagen ist direkt unterhalb der Hochspannungsfreileitung ein Kinderspielplatz vorgesehen. In diesen Bereichen sind erfahrungsgemäß die höchsten Immissionsbelastungen zu erwarten. Auch wenn, wie oben beschrieben, die Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden, halten wir es hinsichtlich des Vorsorgegedankens im Umweltschutz für unangebracht sensible Nutzungen wie Kinderspielplätze oder Wohnungen unmittelbar unterhalb einer Hochspannungsfreileitung zu situieren.

Wir empfehlen die Planung dahingehend zu überarbeiten, sodass keine sensiblen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld der Hochspannungsfreileitung vorgesehen werden.

Festsetzung zu Wärmepumpen:

Die bestehende Festsetzung 5.1 „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:	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	49 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	34 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:	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	49 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	34 dB(A)“

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu „Immissionen aus Verkehrslärm“:

Das Schallschutzgutachten und dessen Festsetzungsvorschläge wurden in einem ersten Schritt hinsichtlich der o.g. Hinweise und Anregungen überarbeitet und mit dem FB Umweltschutz vorabgestimmt.

Die geänderten Festsetzungen und die geänderten Darstellungen der Fassaden mit Schallschutzauflagen wurden im Plan eingearbeitet, die Begründung entsprechend den Änderungen hin überarbeitet oder ergänzt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen hat sich jedoch eine geringfügige Modifikation der städtebaulichen Konzeption ergeben. Diese wurde nochmals vom Ingenieurbüro Hock-Farny untersucht. Die Festsetzungen zur Bebauung wurden entsprechend des Untersuchungsergebnisses angepasst.

Zu „Immissionen durch elektromagnetische Felder“:

Das von der Fachstelle o. g. Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die nach 26. BImSchV für die Allgemeinbevölkerung geltenden Grenzwerte für das elektrische bzw. das magnetische Feld im betrachteten Baugebiet bei maximaler Anlagenauslastung auch noch im kürzesten zulässigen Abstand zu den Leiterseilen unterschritten werden. Somit ist dort ein Daueraufenthalt von Personen der Allgemeinbevölkerung ohne Einschränkungen möglich und auch z. B. die Errichtung von Wohngebäuden oder eines Kinderspielplatzes grundsätzlich zulässig.

Die festgestellte Verträglichkeit der Anlage ist prinzipiell auch für die Spielplatznutzung übertragbar.

Um jedoch dem von der Fachstelle im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgetragenen Vorsorgegedanken im Umweltschutz Rechnung zu tragen wurde mit der Fachstelle vereinbart, den Spielplatz nach Norden zu verschieben, so dass er nicht mehr unmittelbar unter der Leistungsmitte der Hochspannungs-Freileitung situiert ist.

Größe und Situierung des Bauraumes für die Parzelle 11 wurde ebenfalls noch einmal geprüft und soweit optimiert, dass nun nur noch die nördliche Hälfte des Bauraums in der Beschränkungszone liegt. Eine noch weitere Verschiebung des Bauraums in Richtung Südosten ist wegen der Wahrung der Abstandsflächen zur benachbarten Bestandsbebauung nicht möglich.

Zu Festsetzung Wärmepumpen:

Die Festsetzung C.5.1 wurde entsprechend dem o.g. Hinweis der Fachstelle ergänzt.

Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 05.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 07.02.2018

Mit Schreiben vom 13.12.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Nach Rücksprache mit Frau [REDACTED] am 2.2.2018 wurde uns eine Fristverlängerung bis 9.02.2018 gewährt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis.

Grundwassersituation:

Zu beachten ist, dass in diesem Bereich der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen kann.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der o.g. Hinweis der Fachstelle zur Grundwassersituation wurde in Ziffer 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde weiterhin gemäß der Forderung der Stadtwerke Landshut, Abtlg. Abwasser die Höhenlage der geplanten Erschließung verbindlich auf 396,20 m ü. NN festgesetzt.

Somit liegt das künftige Straßenniveau im Nordosten etwa gut 1 m, im Westen etwa mindestens 0,5 m über dem derzeitigen Geländeniveau.

Diese Anhebung bringt dabei auch Vorteile hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Aspekte und des Oberflächenwassermanagements. So setzt die textliche Festsetzung C 6.4 die Auffüllung der Privatgrundstücke bis auf Höhe der geplanten Erschließung. Der so erreichte Abstand zum hoch anstehenden Grundwasser erleichtert die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 24.02.2018

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 dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende umweltbezogene Äußerungen vorgebracht worden:


mit Benachrichtigung vom 24.01.2018

Mit Interesse habe ich die Unterlagen zum vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ durchgesehen. Bei der Durchsicht der Unterlagen habe ich festgestellt, dass für die vorgesehenen Einzelhäuser mit einer zulässigen Wohneinheit die maximal zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche festgesetzt ist. Demnach ist für das Haus eine Geschossfläche von $96 \text{ m}^2 + 11 \text{ m}^2 = 107 \text{ m}^2$ maximal zulässig. Unter der Annahme, dass die Geschossfläche der Bruttogrundfläche entspricht und der Anteil der Konstruktionsgrundfläche bei dem relativ kleinen Baukörper mit 20 bis 25 % zu erwarten ist, ergibt sich für die Häuser eine Nettogrundfläche von ca. 80 bis ca. 86 m^2 . Die Wohneinheit ist daher maximal 3 Personen, eher jedoch für 2 Personen geeignet. Für mich ist diese Begrenzung der Grundfläche im Hinblick auf die Möglichkeiten nach §17 in Verbindung mit §19 BauNVO nicht nachvollziehbar. M.E. könnten auf den vorgesehenen Parzellen deutlich größer Baukörper erstellt werden und damit auch entsprechend Wohnraum für Familien mit mehr als einem Kind entstehen. Ich bitte daher zu prüfen, ob das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden kann, damit Wohneinheiten für Familien mit mehr als einem Kind ermöglicht werden und ggf. den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Bitte teilen Sie mir das Ergebnis der Prüfung mit. Sofern keine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans vorgesehen wird, lehne ich den vorgesehenen Bebauungsplan ab, da m.E. die offenbar geplanten Wohneinheiten für 2 bis 3 Personen in anderer Bauweise ressourcenschonender als mit Einzelhäusern hergestellt werden können.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Eingangs ist klarzustellen, dass im Zuge der Bauleitplanung mehrere Planungsvarianten mit unterschiedlicher baulicher Dichte entwickelt wurden.

Bereits 2005 wurde eine Variante mit Reihenhäusern im Bausenat vorgestellt. Diese ließ sich letztlich jedoch nicht verwirklichen, da zur Umsetzung im Südosten weitere Grundstücke hätten erworben werden müssen, was nicht möglich war.

2014 wurde dem Bausenat eine weitere Variante mit Doppelhäusern vorgestellt. Hierbei ließ sich zur Ausnutzung des schmalen Grundstückes jedoch nur eine Anordnung der Häuser in Nord-Süd-Richtung umsetzen. Diese Struktur fügte sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bebauung ein und wurde deswegen schließlich verworfen. Beide Varianten wurden in den Umweltbericht der vorliegenden Bauleitplanung aufgenommen und sind dort einsehbar.

Die o.g. Annahme des Einwenders, dass auf den vorgesehenen Parzellen deutlich größere Bauräume dargestellt werden könnten, ist nur durch massive Überschreitungen und Überschneidungen der Abstandsflächen möglich. Dies wird jedoch für die vorliegende Planungssituation als sehr kritisch eingestuft. Der Anregung des Einwenders kann deshalb nicht entsprochen werden.

Die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundrisse sind wegen der Größe und der Wahrung der Abstandsflächen nach dem Vorkonzept der Hochbauplanung für die angestrebte Nutzung und für mind. 3 Personen/Wohneinheit ausreichend möglich.

Jedoch wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen die Thematik nochmals geprüft.

Im Ergebnis konnten die Baufenster der Parzellen 1 bis 10 im jeweiligen straßenzugewandten Bereich geringfügig vergrößert und somit die Grund- und Geschossfläche der Baukörper entsprechend erhöht werden.

Eine weitere Erhöhung der Dichte ist jedoch vor dem Hintergrund der Abstandsflächensituation und insbesondere auch im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht darstellbar.

Abschließend ist klarzustellen, dass nur auf den Parzellen 1 bis 9 lediglich eine Wohneinheit errichtet werden kann. Auf der Parzelle 10 sind drei Wohneinheiten zulässig, auf der Parzelle 11 sind vier Wohneinheiten zulässig, die so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.