



## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 0-20 „Isarflöße“**

#### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

#### **1. Allgemeines**

Dem Amt für Bauaufsicht liegt die Bauvoranfrage V-2020-4 zum Bau eines Isarfloßes in Höhe Isarpromenade 3 (Gaststätte Alt Landshut) vor. Das Floss soll in seiner Ausführung exakt nach den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 0-20 „Isarflöße“ mit einer Größe von 4,50 x 9,00 m, mit 36 Sitzplätzen und der Materialwahl Holz-Cortenstahl und Bestuhlung in Holz ausgeführt werden.

Der bestehende Bebauungsplan sieht grün markierte Eignungsflächen für die Einbringung von max. sechs Flößen in die Isar vor. Derzeit ist nur ein Floß in Höhe der Gaststätte Isarklausen vorhanden. Die Nutzung der sonstigen anliegenden Grundstücke lässt nicht erwarten, dass die zulässige Zahl der Flöße jemals ausgeschöpft wird.

Das nun mit Bauvoranfrage beantragte Floß liegt 45 Meter außerhalb der im Bebauungsplan markierten Eignungsfläche. Nachdem das Vorhaben nicht nur um wenige Meter außerhalb der festgesetzten Grenzen der Eignungsflächen liegt, kann das Vorhaben über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht werden.

In der Bausenatssitzung am 06.03.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, hinsichtlich des Vorhabens zum Bau eines Isarfloßes in Höhe des Anwesens Isarpromenade 3 eine Änderung des Bebauungsplans 00-20 „Isarflöße“ mittels Deckblatt zu prüfen und erneut zu berichten.

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

##### **2.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt den überwiegenden Teil des Planungsgebietes als Fließgewässer und Wasserabflussgebiet dar.

Ergänzend hierzu enthält er Aussagen zur Lage des Areals im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

## **2.2. Sanierungsgebiet**

Ein Teilbereich des Planungsgebietes liegt im Sanierungsgebiet III „Mühleninsel“. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III wurde mit Satzung vom 10.02.76 beschlossen und im Amtsblatt vom 18.02.1976 bekannt gemacht. Die Satzung trat am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Nach der vorgenannten Festlegung gab es noch mehrere Gebietserweiterungen sowie einen Umlegungsbeschluss.

Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes liegt in keinem bisher förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

## **2.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden Festsetzungen zu den Eignungsflächen der Floßstandorte sowie deren Ausführung und Nutzung getroffen.

## **2.4. Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Im Bebauungsplan sind keine Bauräume festgesetzt, die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> wird nicht tangiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst den Flusslauf der Isar zwischen dem Isarsteg beim Eisstadion im Südwesten, dem Ludwigswehr und dem Maxwehr im Nordosten. Die überplante Fläche umfasst einen Teilbereich der Isar mit insgesamt ca. 12 ha.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

### **4.2 Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Flöße wurden im Deckblatt übernommen. Lediglich die Brüstungshöhe wurde aufgrund des geringeren Abstandes zum Einlass des Ludwigswehrs auf 1,10 m erhöht. Durch die Erhöhung der Brüstungshöhe wird die Sicherheit der Nutzer des Floßes erhöht.

#### **4.3 Festsetzungen zur Art der Nutzung**

Der Bereich innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs wird unterteilt in einen grün markierten Bereich „Eignungsflächen für Floßstandorte“ und einen rot markierten Bereich „keine Floßstandorte möglich“. Die Eignungsfläche der Floßstandorte wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 67 m erweitert.

Die Nutzung der Flöße ist ausschließlich zu gastronomischen Zwecken möglich.

#### **4.4 Erschließung**

##### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt am südlichen Isarufer über den Fußgängerweg entlang der Isarpromenade, am nördlichen Isarufer über die Mühleninsel. Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz an den ÖPNV angeschlossen.

##### **4.6.1 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Errichtung von Entsorgungsanlagen im Bereich der Flöße ist unzulässig. Die Entsorgung ist den entsprechenden gastronomischen Betrieben zuzuordnen.

Eine Entwässerung in die Isar als auch in den Kanal in der Nähe der Floßstandorte ist unzulässig. Sanitäre Einrichtungen müssen in den zugeordneten gastronomischen Betrieben vorhanden sein.

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Die Wasserversorgung findet nur in den gastronomischen Einrichtungen statt, denen die Flöße jeweils zugeordnet sind.

##### **4.6.2 Belange der Feuerwehr**

###### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

###### Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

###### Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

#### **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

## 6. Immissionsschutz

### 6.1 Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde geprüft, ob bei Nutzung der Flösse das Irrelevanzkriterium der TA Lärm eingehalten werden kann, bzw. mit welcher Anzahl an Gästen dies erreicht werden kann. Die angrenzende Bebauung ist als Mischgebiet zu beurteilen, d.h. das Irrelevanzkriterium wird erreicht, wenn der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um 6 dB(A) unterschritten wird.

Die Flösse sind hinsichtlich ihrer Abmessung fix und haben eine Größe von 9,0 m x 4,5 m mit jeweils 36 Sitzplätzen. Unter Berücksichtigung dieser Lage und den vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich Lage und Abstand wurden in der „Eignungsfläche“ 6 Flösse platziert. Die nördlichste Fläche, unmittelbar südlich des Mühlenstegs ist nicht beplant, für die Prognoseuntersuchung wurden im Anschluss 6 Flösse gleichmäßig auf der Vorhaltefläche verteilt.

Mit den Anhaltswerten für einen „leisen“ Biergarten, bzw. Gastgarten mit Unterhaltung und Serviergeräusch kam die Untersuchung in Abschnitt 7 zu folgendem Ergebnis:

- Tag 6:00 bis 22:00 Uhr:

Bei voller Belegung von 6 Flößen ab 10:00 Uhr kann das Irrelevanzkriterium nahezu eingehalten werden. Abschnittsweise liegt die Immissionsbelastung bei 55 dB(A), da der Rechenansatz eine obere Abschätzung bildet, die tatsächlich nur selten zu erwarten ist, ist die Abweichung von 1 dB(A) aus Sicht des Immissionsschutzbüros tolerierbar und die Belegung mit 36 Sitzplätzen möglich.

- Nacht 22:00 bis 06:00 Uhr:

Bei der Nutzung der Flösse in der Nacht ist bereits mit Überschreitungen des Irrelevanzkriteriums zu rechnen, wenn 2 Personen anwesend sind. Aus schalltechnischer Sicht ist eine regelmäßige Nutzung in der Nacht nicht möglich.

Hinweis:

Gemäß Abschnitt 6.4 TA Lärm kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkung erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen. Unter Umständen besteht mit diesem Ansatz die Möglichkeit die Betriebszeit auf 23:00 Uhr zu verlängern, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder zwingender betrieblichen Verhältnisse, unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Vom Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut wird die Anwendung der Nachtzeitverschiebung grundsätzlich für möglich gehalten.

Die Beurteilung besonderer örtlicher oder zwingender betrieblicher Verhältnisse erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Der vorliegende Bebauungsplan ist entsprechend §30 BauGB als einfacher Bebauungsplan anzusehen. Dadurch kann die Zulässigkeit eines Vorhabens mittels Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen werden; es ist zumindest ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen. In diesem Zuge ist auch der Immissionsschutz zu überprüfen. Daher kann auf die schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden; die Verschiebung der Schallschutzthematik in ein Nachfolgeverfahren ist in diesem Fall zulässig. Die Festsetzungsvorschläge aus dem schalltechnischen Gutachten bzw. der Stellungnahme des Fachbereichs Umweltschutz im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden als Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit für gastronomische Betriebe, mit Sitz entlang der Isar erweitert, innerhalb des Geltungsbereiches und den dort festgelegten Eignungsflächen für Floßstandorte auf der Isar Flöße ausschließlich zur gastronomischen Nutzung zu errichten. Die Flöße müssen einem gastronomischen Betrieb am Isarufer zugeordnet sein, der Abstand zwischen dem Floß und dem Eingang zur zugehörigen Gastronomie darf 15,00 m nicht überschreiten. Außerdem regelt der rechtskräftige Bebauungsplan die einheitliche Gestaltung der Flöße. Die Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Im Bereich der Flöße muss das Gelände an der Ufermauer geöffnet werden. Geeignete Absperrungen entsprechend dem Gestaltungskonzept des Bebauungsplanes müssen eigenverantwortlich vom Betreiber der Flöße errichtet werden.

## **8. Rechtsgrundlage**

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 13.07.2020  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 13.07.2020  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor