Bebauungsplan

Weidenstraße V

Stadt Landau a.d.Isar

Aufstellungsbeschluss	19.09.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	14.12.2023
Billigungsbeschluss Entwurf	10.10.2022
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	21.10.2022 – 25.11.2022 12.01.2023 – 31.01.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung	22.12.2022 – 23.01.2023
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	06.02.2023
Satzungsbeschluss	06.02.2023

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt unter Bezugnahme auf die Abwägungsbeschlüsse vom 24.11.2022 und 06.02.2023 folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weidenstraße V“:

§ 1

Der Bebauungsplan „Weidenstraße V“ in der vom Stadtbauamt gefertigten Fassung vom 24.11.2022, angepasst durch die Abwägungsbeschlüsse vom 06.02.2023 wird aufgestellt. Die Begründung wird inhaltlich gebilligt.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Landau a.d.Isar, den 09.02.2023
Stadt Landau a.d.Isar

Matthias Kohlmayer
Erster Bürgermeister

BAYERN * STADT LANDAU A.D.ISAR *

Ortsübliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten 15. Feb. 2023

Stadt Landau, Stadtbauamt
Marienplatz 2, 94405 Landau

Stand: 06.02.2023

GE

MU

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Ga/CP

Ga/CP

Ga/CP

Ga/CP

Ga/CP

Ga/CP

Nebenanlage

Nebenanlage

St

WA I

WA I

II

III

1449

1451/48

1451/49

1451/23

1451/25

1451/51

1451/52

1451/26

1451/54

1451/55

1451/22

1451/24

1451/12

Platanenstraße

1451/41

1451/47

1451/28

1451/11

1451/7

1451/29

1451/40

1451/39

1451/30

1451

1451/31

1451/8

1451/32

1451/33

1451/13

1451/34

1451/14

1449/14

1449/13

1449/15

1449/16

1451/35

1451/36

1451/37

1451/38

1451/42

Wollgrasweg

1438/2

1452/5

1451/2

1451/4

1449/11

640 m²

650 m²

550 m²

560 m²

520 m²

660 m²

730 m²

T

200 m²

1.200 m²

500 m²

550 m²

WA II

II/III

II

1469

1470

1471

1472

1470/2

1448

1474

1478/5

1478/1

P

TS

28

37

39

Bebauungsplan
Weidenstraße V

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2023

Stadt Landau a.d.Isar
Michael Schmidt-Ramsin
Erstellt am: 06.02.2023
Maßstab 1:1000

N

Stadt Landau a.d.Isar

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Flächennutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

1. Baugrenze
2. Baugrenze für Garagen- und Stellplätze

2. Verkehrsflächen / Grünflächen

1. Straßenverkehrsflächen ohne weitere Unterteilung
2. Öffentliche Grünflächen
3. Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Oberflächenwasserversickerung

3. Sonstige Planzeichen

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

3.2 Immissionsfestsetzung gem. 1.1.3

3.3 Kartierte Biotope gem. LfU

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1 Art und Maß der baulichen Nutzung

T1.1 WA I

T1.1.1. Art der baulichen Nutzung:

WA — Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

T1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: Gem. Eintrag innerhalb der Baugrenzen,
Maximal 2, bzw. 3 Vollgeschosse

Wandhöhe: Soweit keine Zahl der Vollgeschosse vorgegeben ist:
III: max. 9,75 m
II: max. 6,75 m
Nebenanlagen, Garagen/ Carports: max. 3,75 m

Bezugspunkt für die Wandhöhe (Gelände): OK Erschließungsstraße auf der Mitte des Baufelds

GRZ 0,7

Abweichende Bauweise:

Vor Außenwänden von nicht mehr als 10 m Länge ohne Fensteröffnung oder mit Fenstern, die keine Aufenthaltsräume belichten, ist eine Überdeckung der Abstandsflächen zulässig, wenn der notwendige Brandschutz gewährleistet ist; dies gilt nicht entlang von Grundstücksgrenzen.
Gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist hierbei eine Überschreitung der „Mitte" nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO im Maß von 10 % zulässig.

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die Flächen mit Planeinschrieb „Ga" sind vollständig und lückenlos mit Garagengebäuden zu bebauen; für Grenzabstände gilt Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

Balkone und Laubengänge dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2 m überschreiten. Die Grenzabstände sind auch hierfür nach geltender Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

T1.1.3 Immissionsfestsetzungen

An Außenfassaden mit Kennzeichnung gem. 3.2 dürfen keine zur Belüftung von schutzbedürftigen Wohnräumen erforderliche Öffnungen liegen. Ggf. ist die Verwendung einer schallgedämmten Lüftungsanlage vorzusehen.
Im Zuge der Bauvorlage muss die konkrete Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen nachgewiesen werden (ggf. Gutachten).

T1 1.4 Innere Erschließung

Zufahrten und Zugänge im Rahmen der inneren Erschließung dürfen auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Bereiche errichtet werden.

T1.2. WA II

T1.2.1. Art der baulichen Nutzung:

WA	Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Maximale Zahl der Wohneinheiten bei Wohngebäuden: 2

T1.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:	Max. 2, bzw. 3 Vollgeschosse gem. Planeinschrieb
Wandhöhe:	Soweit keine Zahl der Vollgeschosse vorgegeben ist: Max. 6,75 m
Bezugspunkt für die Wandhöhe (Gelände):	OK Erschließungsstraße auf der Mitte des Baufelds

Höhenlage FOK: OK Rohfußboden: Max. 0,2 m über OK Straße.

GRZ 0,35

Abstandsflächen: Nach jeweils geltender Bayerischer Bauordnung.

T1.3 Für den gesamten Geltungsbereich

T1.3.1. Gebäude und Baugestaltung

Dachform:	Geneigte Dächer und Flachdächer, keine Krüppelwalmdächer Bei Beschrieb „T": Auch Runddach zulässig
Dacheindeckung:	Rote und anthrazitfarbene Dachziegel oder Blechdach, Flachdach: Begrünt

T1.3.2. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

Stellplatzbedarf:	Bei Einzelhäusern: Mind. 2. Stellplätze pro Wohneinheit Im Übrigen: Gem. jeweils geltender örtlicher Stellplatzsatzung
Überbaubare Flächen	WA I: Gem. GA/St überbaubare Flächen WAI II: Innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen.

Vor Garagen mit automatisch öffnenden Garagentoren ist ein Mindestabstand von 2 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

Höhenlage FOK: OK Rohfußboden: Max. 0,2 m über OK Straße vor der Garageneinfahrt.

Grenzgaragen:	Der Nachbauende hat sich an vorhandene Grenzgarage bezüglich Dach- und Fassadengestaltung anzupassen.

Die Befestigung nicht überdachter Stellplätze muss mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.

T2 Festsetzungen zur Grünordnung

T2.1 Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung soll vorzugsweise im straßenzugewandten Teil der Gartenfläche erfolgen.

T2.2 Ausschluss von Pflanzen:
Buntlaubige Formen (bei Hochstammbäumen), Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z.B. Thuja, Scheinzypressen, Blaufichten, etc.) dürfen bis zu einem Abstand von 8 m entlang von Grundstücksgrenzen nicht verwendet werden.

T2.3 Zu unterirdischen Leitungen ist bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

T.2.4 Als Ersatz für die vorhandene Heckenstruktur im südlichen Planbereich wird eine verbindende Heckenstruktur entlang der südlichen Grünfläche entwickelt. Die Pflanzung in diesem Bereich wird mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Umsetzung abgestimmt.

T3 Einfriedungen

T3.1 Höhe der Einfriedungen:

Straßenseitig:	max. 1,2 m über Straßenoberkante
Zwischen den Grundstücken:	max. 1,4 m über Geländeoberkante

T3.2 Gestalterische Vorgaben:
Durchgängige Sockel über Gelände sind nicht zulässig.
Material: Straßenseitig nur senkrecht gelatteter Holzzaun oder Metallzaun
zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzaun
Nicht zulässig sind Einflechtungen in die Zäune und vergleichbare Abschirmungen (bsp. Netze) oder die Ausführung als Mauer oder Gabionen.
Zulässig ist eine Heckenhinterpflanzung (vgl. T2.2) bis zu einer Höhe von 2 m.

T4. Sonstige Festsetzungen

T4.1 Bauliche Anlagen gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO sind unter Berücksichtigung von Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung bis zu einer Fläche von 18 m² auch außerhalb der Baugrenzen gem. 1.1, nicht jedoch entlang der Straße, zulässig.

T4.2 Solarenergiemodule sind flächenmäßig in die Dachfläche zu integrieren, ein Überstehen über die Dachaußenkanten oder den Dachfirst hinaus ist nicht zulässig.

T4.3 Anfallendes Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)

T4.3 Den Eingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Hinweise:

H1 Bodendenkmäler:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden muss.

H2 Oberflächenwasserableitung

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

H3 – 2. Rettungsweg

Wo tragbare Leitern der Feuerwehr (Steckleitern) als 2. Rettungsweg angesetzt werden, sind geeignete Standflächen für deren sichere Aufstellung zu schaffen und dauerhaft freizuhalten.

Sollten auf Grund der Rettungshöhen Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr als 2. Rettungsweg notwendig sein, so sind dafür ebenfalls geeignete Aufstellflächen nach den geltenden Richtlinien vorzusehen.

H4 Bodenschutz- und Abfallrecht

Auf Grund der in dem Bereich vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte ist im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich und ggf. eine ordnungsgemäße Verbringung durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren.

Begründung

1. Erfordernis und Ziele der Planung

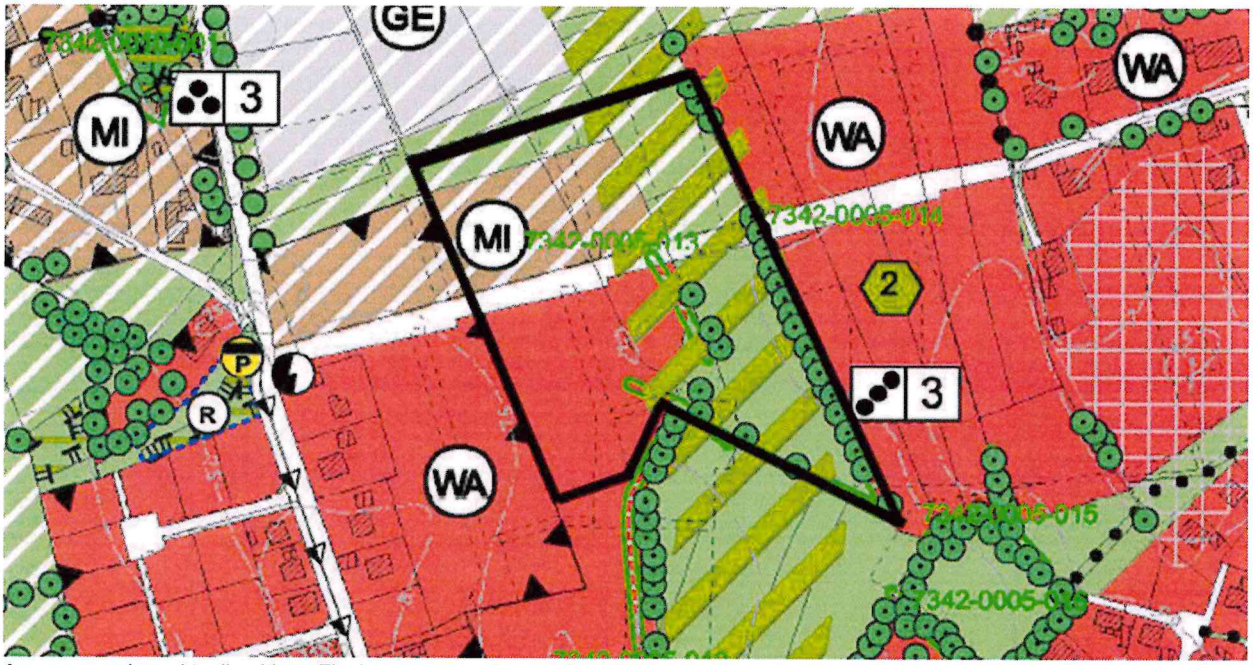
Das im Bereich der Ortschaft Landau a.d.Isar sind lt. Baurecht bebaubare und gleichzeitig auch verfügbare Grundstücke nur in sehr überschaubarem Umfang vorhanden. Der zuletzt im Bereich „Weidenstraße entwickelte Bauabschnitt ist auf den städtischen Flächen bereits durchgehende bebaut und der wohnbaulichen Nutzung zugeführt.
In der Ortschaft Landau a.d.Isar befinden sich derzeit 117 nicht bebaute Grundstücke, welche jedoch bereits langfristig dem Markt für Wohngebäude nicht zur Verfügung gestellt wurden. Auch auf dem Wohnungsmarkt besteht auf Grundlage der positiven Einwohnerentwicklung Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Im Zuge der Ausweisung dieses Bauabschnitts soll daher sowohl dem Bedarf an Flächen für Wohnungsbau, als auch dem Bedarf an Flächen für Einzelhäuser nachgekommen werden.

2. Lage und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Bereich der Kernortschaft Landau a.d.Isar.
Das Gebiet liegt östlich des Wollgraswegs. Das Baugebiet stellt sich als ebene Fläche dar und ist im Flächennutzungsplan von Nord nach Süd einerseits als „MI“ und andererseits als „WA“ dargestellt. Der östliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Die Planungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im zentralen Bereich und im Süd-Östlichen Teilbereich der künftig für Einzelhäuser vorgesehenen Fläche sind nach Kartierung des Landesamts für Umwelt Teilflächen als Biotop kartiert. Im Planungsbereich befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler (näheres: Siehe unter Punkt 6).



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar, Büro Linke+Kerling / Oberpriller ILG, 2012 mit Geltungsbereich des geplanten Baugebiets

Übergreifende Planbereiche aus dem Bebauungsplan „Weidenstraße IV“ werden durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

3. Umfang des Plangebiets

Das Baugebiet umfasst die Teilflächen aus den Grundstücken Flurnummern 1449, 1451/24, 1466,1468 und die Flurnummer 1469 der Gemarkung Landau a.d.Isar.
Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 25.830 m². Die Fläche gliedert sich in 5 Bereiche. Aus diesen ist ein Bereich mit 8.465 m² für Wohnungsbau, 9.900 m² für eine Einzelhausbebauung und öffentliche Verkehrsflächen mit 2.965 m² und Grünflächen mit 4.500 m².

4. Anwendung von § 13 b BauGB

§ 13b BauGB i.d.F. vom 08.10.2022 besagt, dass für Bebauungspläne mit einer Grundläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gilt.

Unter Ansetzung der zulässigen GRZ von 0,7 (5.925,5 m²) im Bereich des Wohnungsbaus und einer GRZ von 0,35 (3.465 m²) im Bereich der Einzelbebauung wird eine überbaubare Fläche von insgesamt 9.655 m² erwartet. Die erforderliche Richtschnur von 10.000 m² wird daher unterschritten.
Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.09.2022 erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Weidenstraße V" erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

5. Planungskonzept

Die Verkehrserschließung der Fläche erfolgt über eine neu zu errichtende Straßenfortführung der Platanenstraße. Südlich dieser Verlängerung wird mittels zweier Stichstraßen der südliche Bereich erschlossen. Eine Erweiterung des Baugebiets nach Osten, auch unter Lückenschluss bis zur bestehenden Gansmühlstraße wird durch die vorgesehene Straßenplanung ermöglicht.

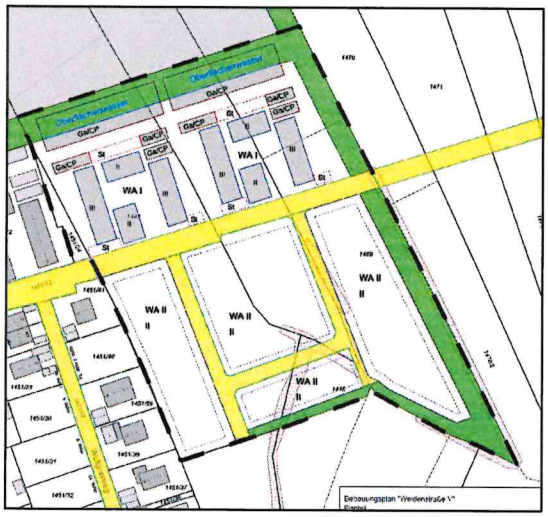
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Erweiterung der vorhandenen Kanalisation. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt auf Grund der erwarteten Sickerfähigkeit vor Ort. Die Übrige leitungsmäßige Erschließung erfolgt in Fortführung der vorhandenen Leitungen aus der Plantanenstraße.

Ziel des Bebauungsplans ist es einerseits, durch dichtere Bebauung im nördlichen Teilbereich und einer lockeren Bebauung im Süden andererseits für den ausgewiesenen baulichen Bereich sowohl ein gewisses Maß an wohnbaulicher Dichte und auch verschiedene Arten von Wohnraum zu schaffen.

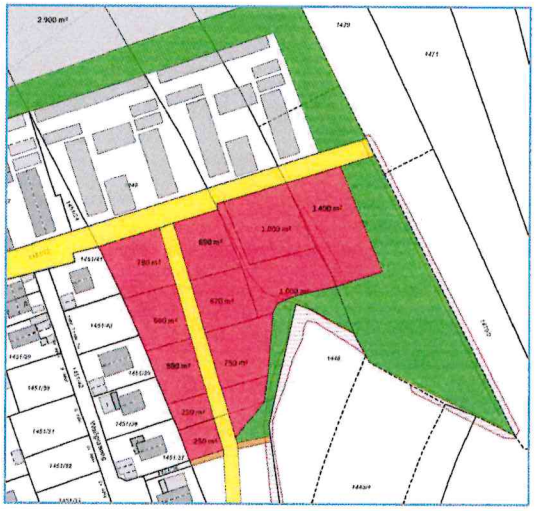
Durch die dichtere Bebauung im nördlichen Bereich wird insbesondere dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Hierbei wird zwar eine höhere Versiegelungsdichte erreicht, andererseits fällt dabei die Zahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Einzelbebauung ebenfalls in Bezug auf die verbrauchte Fläche höher aus.
Die Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken selbst (Baugrenzen) sind im nördlichen Bereich auf die konzeptionelle Errichtung des Wohnungsbaus abgestimmt und andererseits im südlichen Bereich der Einzelbebauung bewusst großzügig und frei gehalten, um eine durchmischte Bebauung zu erzielen. Eine Begrenzung der Überbauung wird hauptsächlich aus der Grundflächenzahl heraus angestrebt. Die Größe der Bauparzellen liegt wird zwischen 700 und 1.400 m² liegen, die genaue Parzellierung erfolgt Bedarfsorientiert.

Der Anteil der öffentlichen Fläche liegt für die Verkehrsflächen bei ca. 11 % und Grünflächen mit 17 % (Insgesamt: 28 %).

Als Planungsalternativen wurde eine weitere Variante mit Ringstraßen und eine Variante mit größerem oder reduziertem Geltungsbereich geprüft. Diese Varianten wurden jedoch nicht als zielführend angesehen:



Variante mit Ringführung



Variante mit reduziertem Umfang

Straßenraumgestaltung

Im Bebauungsplan werden lediglich Straßenräume definiert. Die genaue Unterteilung diese Straßenräume ist in der Plandarstellung des Bebauungsplans noch nicht enthalten.

Die Grundlegende Straßenraumgestaltung orientiert sich an der Ausgestaltung im Bereich „Weidenstraße IV" mit der Fortführung der dort bereits begonnenen „Platanenstraße" in entsprechender Dimension und Gliederung. Dabei sind sowohl die Errichtung eines Gehwegs, als auch von Parkflächen vorzusehen.

Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt mittels Stichstraßen. Die Gesamtbreite der Straße umfasst dabei 7m, unterteilt in die in der Ausführungsplanung noch detailliert darzulegende Straßenunterteilung (Fahrbahn, Nebenanlagen).

Im Straßenraumkonzept sind dabei sowohl in der Platanenstraße, als auch in der Ringstraße das Pflanzen von Straßenbäumen zu berücksichtigen. Die genaue Platzierung der zu pflanzenden Bäume und ggf. Hecken wird im Rahmen der endgültigen Parzellierung und der Leitungsanbindung der Parzellen abgestimmt.

5. Grünordnung

Bestehende Situation:

Der Geltungsbereich besteht weit überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerfläche).

Im Geltungsbereich und entlang der Randbereiche befinden sich teilweise eigenständige Biotopflächen. Dabei wird in zwei der drei Biotopflächen auch durch die Ausweisung von Straßen- und Wohngebietsausweisung eingegriffen.
Der Eingriff um fasst dabei eine Fläche von insgesamt ca. 730 m²:

Biotop im Geltungsbereich

Eingriffe in die Biotope durch Straße/Wohnbebauung rot markiert

Biotopbeschreibung:
Hecken in der Feldflur der Niederterrasse des Isartals nördlich von Landau

Biotop 1 - 7342-0005-012:
Gesamtfläche kartiert: 1.626 m² - kein Eingriff Verbindende Neuanlage: 200 m²

Biotop 2 - 7342-0005-013:
Gesamtfläche kartiert: 193 m² - Eingriff: 190 m²

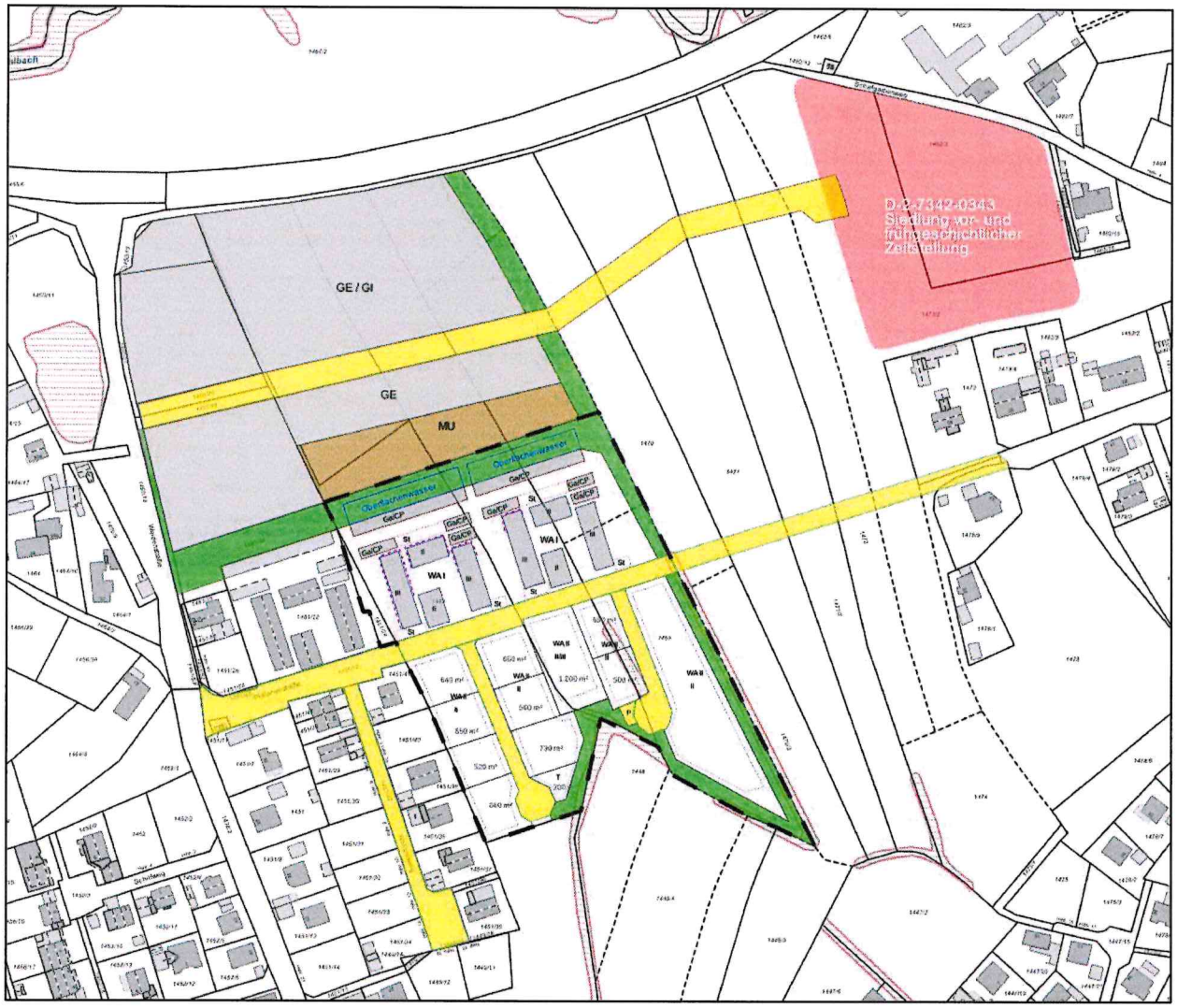
Biotop 3 - 7342-0005-014:
Gesamtfläche kartiert: 1.016 m² - Eingriff: 50 m² - Aufweitung der Stilllegungsfläche im direkten Umgriff

Durch die Ausweisung des Baugebiets werden durch den Bau von Erschließungsstraßen und Bauparzellen insgesamt auf einer Fläche von 240 m² in kartierte Biotope eingegriffen. Der Eingriff reicht von einer Kappung um ca. 50 m² bis hin zu einer ersatzlosen Beseitigung von 190 m².
Durch die Ausweisung von insgesamt 4.645 m² Grünflächen, welche von Bebauung freigehalten werden und insbesondere durch die Anlage der neu verbindenden Grünbereiche im Süden und Osten der Planfläche (Neupflanzung Heckenstruktur) werden die Eingriffe in die vorhandenen Biotope kompensiert.

Die geplante Ersatzpflanzung im südlichen Teilbereich soll eine Größe von 240 m² erreichen. Die beeinträchtigten Biotopflächen sollen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zurückgeschnitten werden und im zeitigen Frühjahr oder Herbst verpflanzt werden. Für die Verpflanzung wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

6. Bodendenkmäler

In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich (~140 m) befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-2-7342-0343 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung):



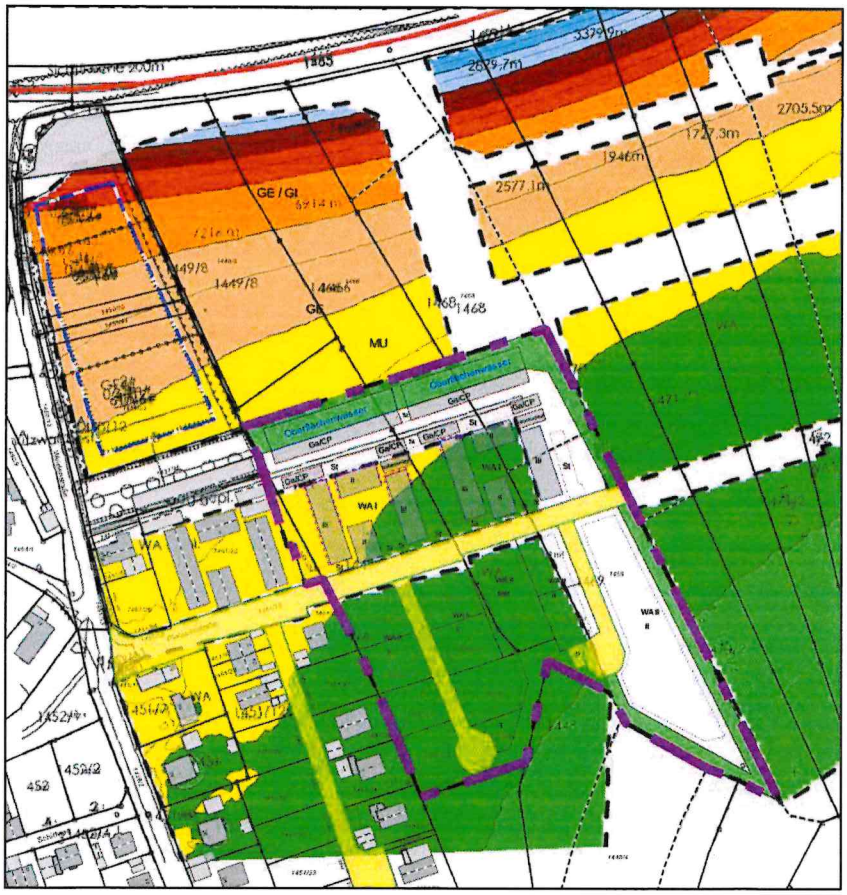
Das Bodendenkmal ist auf Grund von Luftbildauswertungen bekannt. Die genaue Ausdehnung der vor- und frühgeschichtlichen Siedlung kann jedoch durch die vorliegenden Unterlagen nicht abschließend umrissen werden.

Es wird daher vermutet, dass sich auch noch im Planungsgebiet Siedlungsreste oder Gräber befinden können.
Hieraus ergibt sich der unter H1 genannten Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen nach dem Denkmalrecht.

7. Immissionsschutz

Laut dem Prognoseansatz des schalltechnischen Gutachtens des Sachverständigenbüros Hoock Farny Ingenieure, Landshut, LAD-3110-01 (vgl. Anlage zum Bebauungsplan „GE Landau Nord-West) ist in den Nachtzeiten im süd-westlichen Bereich des ausgewiesenen Wohngebiets mit Beurteilungspegel in einer Höhe von 5,5 m von 49-51 dB (A) verursacht durch den öffentlichen Verkehr auf der DGF 3 zu rechnen. Im Rahmen von städtebaulichen Planungsvorhaben wird auf die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau" abgestellt. Diese sieht für schutzbedürftige Bebauungen in einem allgemeinen Wohngebiet einen Orientierungswert während der Nachtzeit von 45 dB(A) bei Straßenverkehrslärm vor. Bei einer Überschreitung sind passive Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die Nachtzeit und ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) sind einzuhalten. Eine Überschreitung kann insoweit nur dann toleriert werden, wenn zwingende städtbauliche Gründe schwerer wiegen, wie der Schutzgedanke, passive Schallschutzmaßnahmen zum Erhalt der Innrichtwerte nach der Nummer 6.2 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von nachts 25 dB(A) führen und die Außenpegel unterhalb der Gesundheitsgefährdungsgrenze von nachts 60 dB(A) liegen.

Im sachgegenständlichen Planungsvorhaben wird eine geringfügige Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImschV nachts prognostiziert:



Auszug aus dem o.g. Gutachten mit violett hinterlegtem Planumgriff (Gelb: 49-51 dB (A)) –

Die entsprechende Seite ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Um diesen nächtlichen geringfügigen Überschreitungen von bis zu 2 dB (A) zu begegnen werden sowohl Maßnahmen zur Beeinträchtigung schutzbedürftiger Räume festgesetzt, als auch ein entsprechender Nachweis für das konkrete Vorhaben im Rahmen der Bauvorlage gefordert.

Weiter wird zur Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes für die in Kürze anstehende Bauleitplanung eine Verpflichtung zur Einplanung eines gemischt genutzten Bereichs nördlich

des Plangebiets berücksichtigt. Auch in diesem Gebiet soll in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets die Bauleitplanung zur Schaffung zusätzlicher baulicher Abschirmungen für das Plangebiet hin zur DGF3 berücksichtigt werden.

Da derzeit im Stadtgebiet eine sehr hohe Nachfrage an verfügbarem Wohnraum herrscht und eine zusätzliche Entwicklung entsprechender Nutzungsmöglichkeiten mangels verfügbarer entwicklungsfähiger Flächen nicht im gleichen Umfang möglich ist, steht hier nun der akute Bedarf nach entwickelbarem Wohnraum der Problematik gegenüber, dass in Teilbereichen des Plangebiets wohl eine geringfügige Überschreitung der gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verkehrslärms zu befürchten ist.

Den erwartete Beeinträchtigung steht im Rahmen konkreter Bauvorhaben noch einer definierten Prüfung für den Einzelfall bevor (vgl. Festsetzung T1.1.3.

Im Zuge der Abwägung zwischen der Schaffung von aktuell stark nachgefragtem neuem, flächensparenden Wohnraum einerseits und der erwarteten geringfügigen Überschreitung der vorherrschenden Grenzwerte und unter Berücksichtigung der zudem künftig abzusehenden baulichen Nutzung zwischen der Verkehrsquelle und der Wohnbebauung wird letztlich dem aktuell notwendigen Wohnraum der Vorzug gegeben.

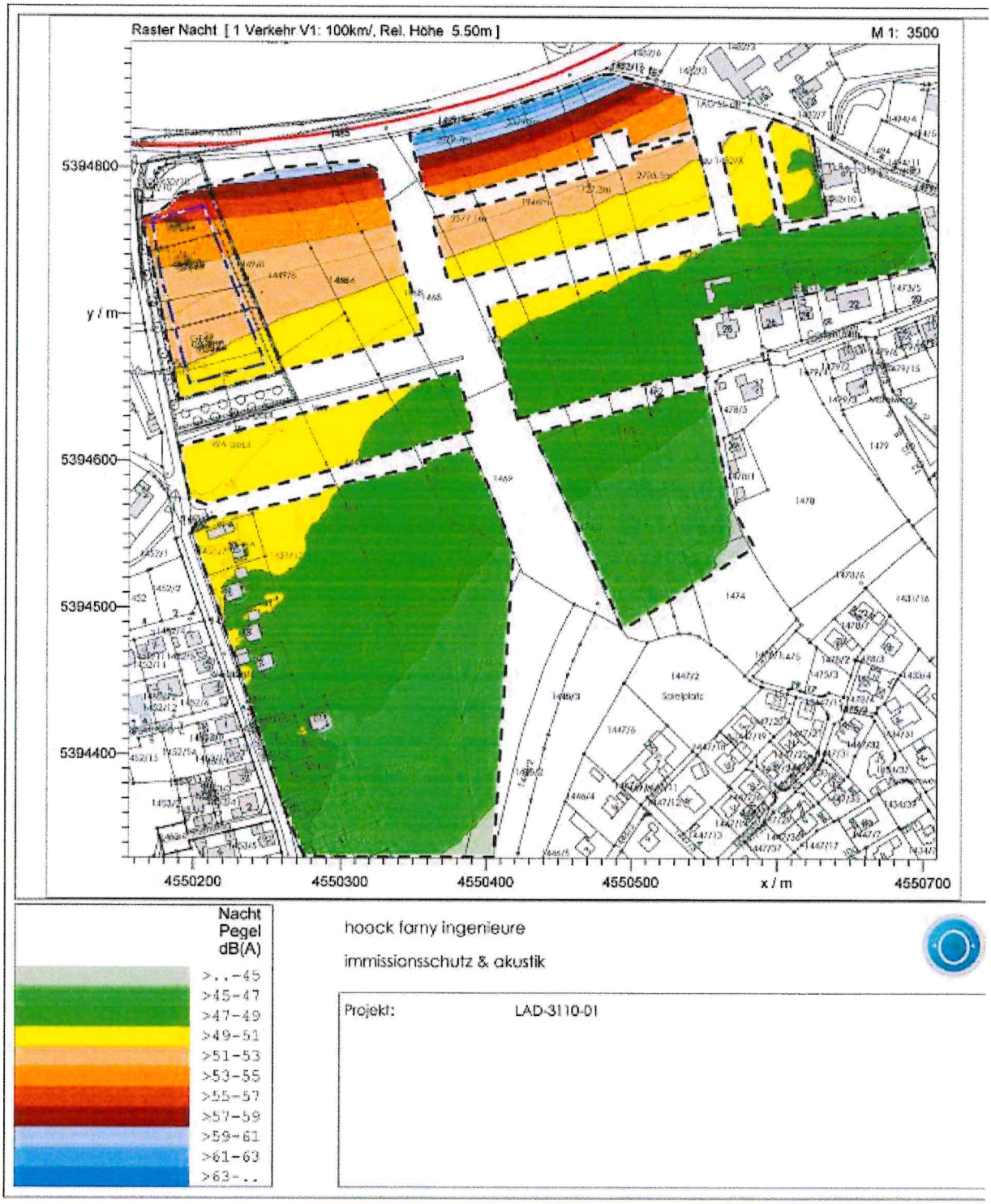
Landau a.d.Isar, den 06.02.2023

Matthias Kohlmayer
Erster Bürgermeister

Anlage 1

hoock farny ingenieure
sachverständige für immissionsschutz und akustik

Plan 9 Prognostizierte Verkehrslärmbeurteilungspegel, Nachtzeit in 5,5 m über GOK bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h



IMMI 2014

M:\LS\L\3110-Lad\3110-01\3110-01_Immi\3110-01_PR05.IP