

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 28.02.2019

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 05-70 Teilbereich 2 "Hinterfeld", Deckblatt Nr. 6
- 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. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

| | | | | | |
|-------------------|----|-------|---|---------|--------------------------------------|
| einstimmig | | | | | |
| mit | 10 | gegen | 0 | 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 16.10.2018 bis einschl. 16.11.2018 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-70 Teilbereich 2 „Hinterfeld“ vom 24.10.1997 - rechtsverbindlich seit 22.11.1997 - durch Deckblatt Nr. 6 vom 27.09.2018:

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 16.11.2018, insgesamt 34 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 24.10.2018
- 1.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 30.10.2018
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 15.11.2018

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 M-net Telekommunikations GmbH, München
mit E-Mail vom 12.10.2018

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

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 16.10.2018

Die im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes liegenden Baugrundstücke werden durch die Straße Am Vogelherd erschlossen. Das nördliche Angrenzen an den öffentlichen Feld- und Waldweg auf dem Grundstück FINr. 1049/5 und die Möglichkeit über den beschränkt-öffentlichen Weg auf dem Grundstück FINr. 1060/57 zur Straße Am Hinterfeld zu gelangen, hat auf das Erschlossensein keine Auswirkungen. Es handelt sich insofern um keine Wohnwege im Sinn des Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG mit erschließungssichernder Funktion. Bejaht werden kann allenfalls eine erschließungserleichternde Funktion. Dies sollte auch in der Begründung des Bebauungsplanes festgehalten werden, die hierzu bisher keine Aussagen enthält (vgl. hierzu insbesondere dortige Ziff. 5.1).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung unter 5.5 eingefügt.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 17.10.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 17.10.2018

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:

Wegen der bekannten Bodenfunde vorgeschichtlicher Zeitstellung in der unmittelbaren Umgebung, und zwar am Osthang des Moniberger, Flurnr. 1060/37 und 1060/38 der Gmgk. Schönbrunn und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler, und zwar Reste einer vorgeschichtlichen, mutmaßlich keltischen Siedlung zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und

Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung unter 9. eingefügt.

2.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 23.10.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine Einwände bezüglich der Erschließung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut - Abensberg mit Schreiben vom 29.10.2018

Die Stellungnahme vom Bayerischen Bauernverband zur oben genannten Planung lautet wie folgt:

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes bestehen keine besonderen Bedenken gegen diese Planung. Der Geltungsbereich ist nicht direkt von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Von den landwirtschaftlichen Flächen in der Nähe (östlich und südlich) können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung unter 8. eingefügt.

2.7 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 31.10.2018

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des o.g. Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 03.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Änderung des B-Planes besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 06.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden unter Punkt 5.3. in der Begründung ausreichend berücksichtigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 08.11.2018

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadtwerke Landshut - Netze
mit Schreiben vom 08.11.2018

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

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Um eine rückstaufreie Entwässerung auch für die Bebauung der östlichen Bauparzelle sicherstellen zu können, wird die Rückstauenebene für die östliche Doppelhaushälfte auf 479,40 müNN festgelegt.

Somit ist auch die bezuggenommene Straßenhöhe von 479,00 müNN auf 479,40 müNN anzuheben (B-Plan, Schemaschnitt in D und Begründung, Ziff. 4).

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Weiterhin ist in der Begründung unter Punkt 5 die Abwasserbeseitigung im Trennsystem durch die Stadtwerke Landshut aufzunehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Festsetzungen (D: 1. und E: 6.) und die Begründung (5.2 und 7.4) wurden ergänzt.

2.12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 12.11.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.10.2018 per 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:

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Es bestehen daher keine Einwände.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung unter 5.5. und auf dem Plan G: 1. eingefügt.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 14.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die in der Begründung zur Änderung der Bebauungsplans unter Ziffer 8 genannten schalltechnischen Gutachten von 1988 (Prognosewert für den Straßenverkehr auf der B299 ist das Jahr 2000!) können aus fachlicher Sicht nicht mehr als Grundlage für Anforderungen zum Verkehrslärmschutz herangezogen werden.

Zum Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg - Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“, Deckblatt Nr. 3 wurde ein weiteres schalltechnisches Gutachten (Müller BBM GmbH vom 07.04.2011) zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Planungsumgriff erstellt.

Die Berechnungen dieses Gutachtens sind plausibel und aus fachtechnischer Sicht auch in Analogie auf das vorliegende Deckblatt Nr. 6 anzuwenden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass während des Tagzeitraums die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55 dB(A)) an der Nordostfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten werden, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A)) aber eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum stellt sich die Situation ungünstiger dar. Der Orientierungswert der DIN 18005 für WA (45 dB(A)) wird an der Nordost- und Südost-Fassade überschritten. An der Nordost-Fassade kommt es zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A). An dieser Fassade wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Der Gutachter schlägt die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nur für Fassaden vor, bei denen der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) überschritten wird. Aus Sicht des Immissionsschutzes halten wir dies nicht für ausreichend, da gem. DIN 18005 ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern bereits ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich ist. Nach Rücksprache wurde vom Gutachter daher mit Email vom 29.07.2011 ein neuer Festsetzungsvorschlag übersandt.

Dieser sollte aus Sicht des Immissionsschutzes im Bebauungsplan Nr. 05-70 Teilbereich 2 „Hinterfeld“, Deckblatt Nr. 6 festgesetzt werden:

Festsetzung im Planteil:

Im Planteil sind die Fassaden mit einer Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts (gesamte Nordost- und Südost-Fassade) mit einem frei zu wählenden Planzeichen „X1“ zu kennzeichnen.

Textliche Festsetzungen:

An den mit dem Planzeichen „X1“ gekennzeichneten Fassaden sind Fenster in der Schallschutzklasse III auszuführen.

Schlaf- und Kinderzimmer an den mit dem Planzeichen „X1“ gekennzeichneten Fassaden sollen so angeordnet werden, dass diese Räume über eine Fensteröffnung an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden können.

Soweit dies die Grundrissgestaltung jedoch nicht zulässt, ist für diese Räume der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen - entsprechend der Energieeinsparverordnung - oder der Anbau von verglasten Vorbauten vor die betroffenen Fenster, vorzusehen.

Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen, dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und das Schalldämm-Maß der Fenster nicht relevant verschlechtern.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt (A: Sonstige Planzeichen und C: 4.). Die Begründung wurde unter Punkt 8. entsprechend angepasst

2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 16.11.2018

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 durch das vorliegende Deckblatt zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Wasserwirtschaftsamt, Landshut mit E-Mail vom 21.11.2018

Mit Schreiben vom 12.10.2018 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Niederschlagswasserversickerung:

Der Text im Plan ist umfassend und sollte mit dem Text in der Begründung unter „7.4 Versickerung“ übereinstimmen. Trennsystem ist vorhanden → Einleitung von Niederschlagswasser nach Drosselung in Regenwasserkanal.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die entsprechende Festsetzung (E: 6.) und die Begründung (7.4) wurden ergänzt.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg - Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ vom 16.11.1984 i.d.F. vom 30.09.1988 - rechtsverbindlich seit 26.06.1989 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 27.09.2018 redaktionell geändert am 28.02.2019 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 28.02.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 315 m² auf insgesamt 315 m² für die im Jahr 2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 28.02.2019

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

