

## Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 07-85 "Auloh" durch Deckblatt 33

- 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. Billigungsbeschluss

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>7</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>27.09.2019</b>	Stadt Landshut, den	11.09.2019
Sitzungsnummer:	82	Ersteller:	Grünwald, Anita

### Vormerkung:

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 04.06.2019 bis einschl. 05.07.2019 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-85 „Auloh“ vom 20.09.1968 - rechtsverbindlich seit 14.10.1969 - durch Deckblatt Nr. 33 vom 17.05.2019:

### **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 05.07.2019, insgesamt 31 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 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 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 04.06.2019
- 1.2 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 25.06.2019
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 25.06.2019
- 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 26.06.2019

#### Beschluss:

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

2. Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht - mit E-Mail vom 29.05.2019

In der Sitzung des Bausenats vom 17.05. wurde thematisiert, dass das Haus Nr. 4 in nord-westl. Richtung verschoben werden soll, weil die zu erhaltenden Bäume sonst direkt vor dem Terrassenbereich stehen und bei der Bebauung entweder die Forderung nach einer Reduzierung der Bäume oder einer Verschiebung des Gebäudes zu erwarten ist. Dem Vorschlag aus den Reihen des Stadtrates können wir uns anschließen und regen eine entsprechende Verschiebung des Gebäudes 4 an.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Bestandsgebäude Stauseestraße 19 wird mittel- bis langfristig erhalten bleiben. Eine Verschiebung des Gebäudes 4 in nord-westlich Richtung würde zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Bestandsbebauung führen. Der Abstand der Bestandsbäume zum geplanten Gebäude 4 ist ausreichend und es sind auch besonnte Freibereiche in unmittelbarer Nähe des Gebäudes möglich. In Anbetracht der zunehmenden Klimaerwärmung ist der Erhalt von Bäumen von großer Bedeutung, da sie den größten Einfluss auf das Mikroklima haben. Bäume kühlen durch Verdunstung und Verschattung und ermöglichen damit angenehme Aufenthaltsbereiche.

2.2 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 14.06.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.6.3 ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf mit Benachrichtigung vom 19.06.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da im Geltungsbereich der Planung keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind besteht mit dem Vorhaben unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg mit E-Mail vom 28.06.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.05.2019.

Eine Ausbauentcheidung 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.

Beschluss:

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.

2.5 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Benachrichtigung vom 01.07.2019

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-85 „Auloh“ nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 02.07.2019

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb:  
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:

In den Abbruchgebäuden befinden sich Hausanschlüsse, die noch in Betrieb sind. Bitte beachten Sie, dass mindestens vier Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten bei den Stadtwerken Landshut die Abtrennungen der Hausanschlüsse bzw. die Demontagen der Hausanschlusszähler beantragt werden müssen.

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Anschlussleitungen der Sparte Gas (Stauseestraße 19) und Wasser (Stauseestraße 19 und 15). Die vorhandenen Anschlussleitungen dürfen im Bebauungsfall nicht überbaut und müssen umgelegt oder abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen.

Der Netzbetrieb Gas und Wasser hat keine Einwände.

Eine Erschließung des Baugebietes mit Versorgungsleitungen ist über die Stauseestraße möglich.

Bei der Gasversorgung (falls gewünscht) muss die Erschließung auf die Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Abwasser:

Um eine rückstaufreie Entwässerung auch für die neue Bebauung sicherstellen zu können, werden für die jeweiligen Parzellen folgende Rückstauerebenen als Mindesthöhen festgelegt:

- Parzellen 1 und 2: 481,90 müNN,
- Parzellen 3 und 4: 482,00 müNN und
- Parzelle 5: 482,10 müNN.

Die jeweiligen EG-Höhen und ggf. auch Privatwege sind entsprechend anzupassen.

Für die in den privaten Verkehrsflächen der Parzellen 1 + 2 und 3 + 4 zu erstellenden gemeinsamen privaten Sammel-Kanalhausanschlussleitungen sind jeweils zugunsten des Hinterlegers privatrechtliche Einigungen bzgl. der Abwasserableitung zu treffen (Kanalleitungsrecht).

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.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom und zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

Die Hinweise sind im Zuge der Objektplanung zu beachten. Eine Kopie der Stellungnahme wird hierfür an die Eigentümer weitergeleitet.

Zu Abwasser:

Um eine rückstaufreie Entwässerung sicher zu stellen, wurden Mindesthöhen der Oberkante Fertigfußboden (FFB OK) festgesetzt. Auf das Erfordernis eine privatrechtliche Einigung zu Leitungsanlagen zu erlangen wurde in den Hinweisen Nr. 5. verwiesen. Das Verbot zur Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage wurde in den Hinweisen zur Grünordnung Nr. 3 ergänzt.

## 2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 05.07.2019

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 29.05.2019 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 Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf das von der Fachstelle angesprochene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurde bereits in den Hinweisen durch Text (Nr. 5) verwiesen. Die Merkblätter DWA-M 162, DVGW GW 125 und FGSV Nr. 939 sind inhaltlich gleich.

#### 2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 09.07.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

##### Stellungnahme Immissionsschutz:

Auch wenn entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuschentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören, sollten aus Sicht des Immissionsschutzes Maßnahmen zum Schutz vor, bzw. zur Reduzierung der, von Garagen und Stellplätzen ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen geprüft und berücksichtigt werden.

Im Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 (Az. 3 S 3538/ 94) wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel bei Parkplätzen in Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen sind.

Aus fachlicher Sicht ist jedoch zu betonen, dass die Nichteinhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist.

Für die Einhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums wäre im WA ein Mindestabstand von 28 Metern zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Parkplatz erforderlich. Die Mindestabstände zwischen den Stellplätzen und den nächstgelegenen Immissionsorten sind bei allen geplanten Wohngebäuden weit unterschritten.

Insbesondere bei den geplanten Gebäuden 1 und 3, ist gar kein bzw. nur ein Abstand von 2 Metern zum nächstgelegenen Immissionsort eingeplant.

Aufgrund der schalltechnisch ungünstig geplanten Anordnung und Lage der Stellplätze ist davon auszugehen, dass das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm während der Nachtzeit wesentlich überschritten wird.

Bei einer wesentlichen Überschreitung des Nacht-Maximalpegelkriteriums ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine schallschutztechnische Optimierung der Planung äußerst empfehlenswert.

Aus diesem Grund sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nachfolgende lärmindernde Maßnahmen zur Verbesserung der schalltechnischen Situation notwendig:

- Vergrößerung der Abstände zu den Immissionsorten wo möglich
- Errichtung von Carports oder Garagen (in Richtung schutzbedürftiger Räume geschlossene Wände)

##### Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

###### Begrünung

In Übereinstimmung mit den Leitlinien des „Leitfaden für klimaangepasste Kommunen in Bayern“ (TUM, 2018), die die Stadt Landshut berücksichtigen möchte, ist eine umfassende Begrünung für eine klimaangepasste bauliche Entwicklung unerlässlich.

Daher ist es grundsätzlich zu überdenken, Dachneigungen aus optischen Erwägungen dem umliegenden (Alt)-Bestand anzupassen. Mit dieser Praxis, werden Flach- oder

Pulldächer oftmals ausgeschlossen, obwohl mittels deren Begrünung eine bessere Durchgrünung von Arealen möglich ist.

Darüber hinaus ist es auch denkbar, die Begrünung von flach geneigten Satteldächern festzusetzen.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Zu Immissionsschutz:

Um, wie in der Stellungnahme angeregt die schalltechnische Situation zu verbessern, wurden eine Garage, für insgesamt 13 Stellplätze Carports und überdachte Fahrradstellplätze festgesetzt. Um wertvolle Bestandsbäume bzw. an einer Stelle eine geplante Neupflanzung nicht zu beeinträchtigen, ist aber ein Teil der KFZ-Stellplätze weiterhin als offene Stellplätze festgesetzt.

#### Zu Klimaschutz und Klimaanpassung:

Die Festsetzung von Pult- und Flachdächern mit der Maßgabe diese zu begrünen, wird grundsätzlich positiv gesehen. Für den vorliegenden Geltungsbereich scheint für Hauptgebäude die Beschränkung auf Satteldächer aber aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da sich die geplante Bebauung in die Umgebungsbebauung mit ausschließlich Satteldächern, harmonisch einfügt. Für die überdachten Nebenanlagen wie Garage, Carport und Fahrradstellplätze wurden extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt.

In der vorliegenden Planung wurden umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen, so dass auch nach der Realisierung der Bebauung ein hochwertiger und auch verhältnismäßig hoher Freiflächenanteil und damit ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet ist.

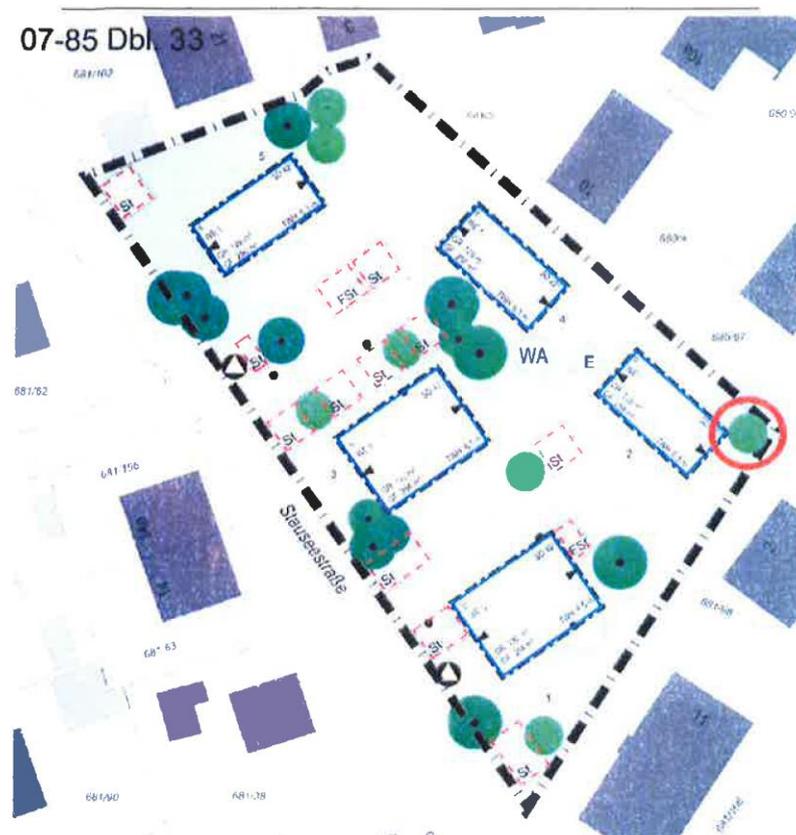
## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

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.

mit Schreiben vom 30.06.2019

Wir sind Miteigentümer am Grundstück „Elbestraße 2“ in Auloh (Flurst. 618/98). Dieses Grundstück grenzt unmittelbar an dem Grundstück an, für das aktuell der Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ geändert werden soll. Dem Grunde nach sind wir mit dieser Änderung einverstanden. Nur ein Baum der unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu unserem Anwesen (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan) eingezeichnet ist, kann uns in der Zukunft erhebliche Nachteile bringen.



Diese sind unter anderem Verschattung, herabfallendes Laub und Äste sowie eventuelle Schäden durch das Wurzelwerk des Baumes.

Wir bitten Sie deshalb diesen Baum mit einem wesentlichen größeren Abstand zu unserer Grundstücksgrenze einzuplanen.

Bitte teilen Sie uns mit, wann die Änderung des Bebauungsplanes im Stadtrat behandelt wird.

### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Grenzabstände entsprechend Art. 47 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zur Nachbarbebauung wurden bei der Planung eingehalten. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 618/98 durch Beschattung ist nicht nachvollziehbar, da der geplante Baum an der nördlich angrenzenden Ecke des betreffenden Grundstücks lokalisiert ist. Um jedoch Konflikte zu vermeiden und da im Planungsgebiet ausreichend geeignete Flächen vorhanden sind, wurde der Standort des in der Stellungnahme markierten Baumes verschoben.



### **III. Billigungsbeschluss**

Das Deckblatt Nr. 1 vom 17.05.2019 i.d.F. vom 27.09.2019 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ vom 20.09.1968 - rechtsverbindlich seit 14.10.1969 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 27.09.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung