

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 "Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 seitens der Öffentlichkeit**
- III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>8</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>27.11.2020</b>	Stadt Landshut, den	10.11.2020
Sitzungsnummer:	9	Ersteller:	Pflüger, Stephan

**Vormerkung:**

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB konnten nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 16.06.2020 bis einschl. 03.07.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ vom 17.03.2017 i.d.F. vom 20.05.2020:

**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 03.07.2020, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

**1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:**

1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 22.06.2020

1.2 Stadt Landshut – Baureferat - Sanierungsstelle  
mit E-Mail vom 23.06.2020

- 1.3 Stadt Landshut – Bauamtliche Betriebe  
mit E-Mail vom 24.06.2020
- 1.4 Stadt Landshut – SG Geoinformation und Vermessung  
mit E-Mail vom 25.06.2020
- 1.5 Stadt Landshut – Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz  
mit E-Mail vom 02.07.2020

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Behindertenbeauftragter  
mit Benachrichtigung vom 16.06.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In Bezug auf die „Fußläufige Querungen durch das Planungsgebiet“ wird sowohl in der Begründung vom 29.11.2019 (Seite 22) als auch in der Begründung vom 20.05.2020 (Seite 28) die städtebauliche Wichtigkeit der fußläufigen Nord-Süd-Durchquerung hervorgehoben. Allerdings ist die Formulierung, wie der in dieser Richtung bestehende Höhenunterschied barrierefrei überwunden werden kann, in der Begründung vom 20.05.2020 deutlich weicher gefasst: „Zur barrierefreien Überwindung des Höhenunterschiedes könnte das nördliche Ende dieser Verbindung in der weiteren Umsetzung z.B. mit Aufzügen an geeigneter Stelle ausgestattet werden.“ Im Gegensatz dazu wird in der Begründung vom 29.11.2019 noch ausgeführt: "Zur barrierefreien Überwindung des Höhenunterschiedes ist das nördliche Ende ..... in der weiteren Umsetzung mit Aufzügen an geeigneter Stelle zu versehen. "Menschen mit Behinderung muss die selbständige Nutzung der Wegeverbindungen ohne größeren Aufwand oder Umwege möglich sein. Das ist im Hinblick auf die vorgesehene Art der baulichen Nutzung als „Urbanes Gebiet“ und der Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau besonders relevant. Ohne eine barrierefrei gesicherte Nord-Süd-Verbindung kann die Möglichkeit nicht verleugnet werden, dass dieses Planungsgebiet nach Fertigstellung von Menschen mit Behinderung nicht entsprechend genutzt werden kann. Gleiches gilt übrigens auch für den immer größeren werdenden Anteil der älteren Mitbürger unserer Stadt. Es wird daher dringend empfohlen, die strengere Formulierung aus der Begründung vom 29.11.2019 wieder aufzugreifen und an dieser dann Planung festzuhalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bedauerlicherweise lässt der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB keine direkten Festsetzungen zur Barrierefreiheit zu, insofern kann ein Bebauungsplan hierzu auch keine Regelungen treffen.

Der Stellungnahme kann aber insofern gefolgt werden, als dass die Notwendigkeit der Herstellung öffentlich zugänglicher Verkehrsanlagen gemäß den Anforderungen der DIN 18040-3 in den Hinweisen durch Text unter Nr. 16 verdeutlicht wird. Auf Basis der Einhaltung der DIN 18040-3 wird nun die Herstellung eines Aufzuges im Bereich der Teilbaufläche 1 für die westliche Fußgängerquerung empfohlen. Diesen Ausführungen entsprechend wurde auch der zugehörige Abschnitt in Nr. 4.5.1 der Begründung überarbeitet.

2.2 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
mit E-Mail vom 17.06.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 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.

2.3 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt  
mit Schreiben vom 22.06.2020

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:  
Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:  
Keine

Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Hinweis:  
Gemäß der, den Unterlagen zu entnehmenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan (Bebauungsplan Nr. 09-49-2, vom 20.05.2020) wurde von der Stadt Landshut eine Sichtung des historischen Bildmaterials aus der Befliegung 1945 durchgeführt. Diese Sichtung hat keine Hinweise auf Belastung durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereichs ergeben. Entsprechende Hinweise zu vorsorglicher Nachsuche sowie auf das „Merkblatt über Fundmunition“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren wurden in die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan (Seite 43 ff) aufgenommen.

Diesbezügliche Hinweise von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern sind somit nicht mehr notwendig.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr

mit E-Mail vom 18.06.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.5 berücksichtigt. Wir verweisen zusätzlich auf die Sitzungsniederschrift des Bausenats vom 29.11.2019 und den darin enthaltenen Zusatz zu Punkt 2.4.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Sitzungsniederschrift vom 29.11.2019 ist unter Punkt 2.4 folgender Passus enthalten:

„Am 04.09.2019 wurden mit der Feuerwehr deren Belange noch einmal anhand der überarbeiteten Planung besprochen. In Folge dessen wurde in den Plan unter den Hinweisen durch Text, Nr. 13 ein Passus aufgenommen, der den im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen notwendig werdenden Nachweis gesicherter Rettungswege im Brandschutznachweis thematisiert.“

Dieser Hinweis durch Text ist weiterhin im Bebauungsplan enthalten.

2.5 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 22.06.2020

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut  
mit E-Mail vom 23.06.2020

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde  
mit Benachrichtigung vom 23.06.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße – an der Fußwegverbindung“, um in diesem Bereich eine einheitliche Baustruktur zu entwickeln.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de) oder eine andere

digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bitte um eine Endausfertigung in analoger und digitaler Form wird nach Inkrafttreten des Bauleitplanes nachgekommen.

2.8 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 30.06.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da bereits unter Punkt 4.5.4 auf unsere vorhandenen Leitungen hingewiesen wird, besteht mit dem Vorgang unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 01.07.2020

Mit Schreiben vom 10.06.20 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Vermutlich wurde unsere letzte Stellungnahme (anbei) im Bausenat vom 20.05.20 nicht berücksichtigt?

Zumindest sind in der Sitzungs-Niederschrift vom 20.05.20 keine Ausführungen dazu vorhanden. Deshalb verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 24.01.20 zu Punkt 6.3, deren Inhalt weiterhin gilt.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Planung.

mit E-Mail vom 24.01.2020

Mit Schreiben vom 10.12.19 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zu Punkt 6.3 "Hochwasser, Überschwemmungsgefährdung" der Begründung:

Der 1. Absatz sollte gestrichen werden, da er die Vergangenheit beschreibt und nicht die aktuelle Situation. Das Überschwemmungsgebiet des Roßbach ist mittlerweile festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet des Roßbaches wurde durch Verordnung vom 24.05.2019 festgesetzt. Bekannt gemacht wurde die Verordnung am 27.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr.12. Für den Umgriff des BP besteht durch ein 100jährliches Hochwasserereignis (HQ100) des Roßbaches keine Betroffenheit. Im Falle eines Extremhochwasserereignisses, eines sogenannten HQ<sub>extrem</sub> (dem ca. 1,5-fachen des HQ100) können - wie beschrieben - zwischen den Gebäuden an der Inneren Münchener Straße und der Wittstraße Betroffenheiten eintreten. Dies muss planerisch durch eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt werden.

Wir verweisen dazu auch auf § 5 WHG.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Planung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 20.05.2020 wurde versehentlich nicht in die Beschlussvorlage mit ausgenommen, dies bitten wir zu entschuldigen. Der Punkt 6.3 der Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme vom 24.01.2020 überarbeitet.

## 2.10 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 01.07.2020

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom:  
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Es bestehen keine Einwände, sofern die im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes vorhandenen Versorgungs- und Anschlussleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden. Für den Betrieb und Instandhaltung der Leitungen muss die Zugänglichkeit gewährleistet sein. Behinderungen z.B. durch Überbauung oder Überschüttungen sind daher zu vermeiden.

Je nach Baufall müssen die bereits vorhandenen Anschluss- und Versorgungsleitungen abgetrennt- oder umgelegt werden.

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

Abwasser:

In der Sitzung des Bausenats vom 20.05.2020 ist die von den Stadtwerken Landshut - Abwasser am 20.02.2020 per E-Mail geforderte Änderung unter D: HINWEISE DURCH TEXT, Ziff .1 zwar angenommen und beschlossen worden, allerdings ist leider der Rest des Wortlautes fälschlicherweise auch gleich mit gestrichen worden. Dies war so nicht gefordert bzw. vorgesehen. Es hätte lediglich nur der erste Satz ausgetauscht / ersetzt werden sollen.

Somit ist Ziff. 1 Niederschlagswasser nochmals zu ändern/überarbeiten, mit folgendem Wortlaut:

„Bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren.

Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit den Stadtwerken Landshut – Abwasser eine separate, gesonderte Regelung für eine Einleitung ins Kanalnetz zu treffen.

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

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."

Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

Das Thema des Schutzes und der Sicherung von Bestandsleitungen war bereits in die Hinweise durch Text, Nr. 5 und in die Begründung unter Nr. 4.5.2 eingefügt, wurde aber noch durch den Bereich der Abbruch- und Umbauarbeiten ergänzt.

Zu Abwasser:

Der Hinweis durch Text, Nr. 1 wurde entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. Die Begründung wurde in Punkt 6.2 dahingehend angepasst.

## 2.11 Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, FB Naturschutz mit E-Mail vom 07.07.2020

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Belange werden weitgehend berücksichtigt. Der geplante Erhalt der seltenen Flatterulme ist in dem Planungsgebiet von besonderer Bedeutung, da es der einzige verbliebene größere Baum ist.

Nach einem vom Eigentümer zwischenzeitlich vorgelegten Baumgutachten eines Landschaftsarchitekten weist der Baum etliche Schädigungen und Krankheiten auf, insbesondere eine zunehmenden Welke und absterbenden Triebspitzen im oberen Kronenbereich. Er vermutet den Befall mit der Ulmenkrankheit. Der Standort auf einer nur 1,3 x 1,7m großen Grünfläche wird als ungeeignet bezeichnet. Sofern die Standortbedingungen der vorhandenen Baumschäden sich nicht wesentlich verändern geht er davon aus, dass der Baum innerhalb weniger Vegetationszeiträume abstirbt.

Die Begutachtung wurde ohne eingehende Untersuchung vorgenommen, sodass derzeit nicht abschließend beurteilt werden kann wie lange der Baum tatsächlich noch erhalten werden kann. Hierzu ist eine eingehende Untersuchung eines Baumsachverständigen erforderlich. Ein Erhalt des Baumes soll weiterverfolgt werden, sofern der Baum noch mindestens 10-15 Jahre erhalten werden. Hierzu sind in dem Gutachten des Baumsachverständigen die Standortvoraussetzungen für diesen längerfristigen Erhalt darzustellen. Neben der Größe des Innenhofes ist hierbei insbesondere auch die Höhenlage zu berücksichtigen, sodass es nicht zu schädigenden Überfüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich kommt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechend der Stellungnahme wurde ein Baumsachverständiger mit der Begutachtung der Flatterulme beauftragt. Dieser stellte in seiner Vor-Ort-Begutachtung am 09.09.2020 Folgendes fest: „Die gutachtensgegenständliche Flatterulme stellt in einer eher strukturarmen Umgebung als zudem seltene Baumart ein belebendes und wertvolles Element der Natur- und Grünausstattung dar. Der Standort ist bislang dicht versiegelt. Die Planung sieht eine Erweiterung der Baumscheibe und somit eine Aufwertung des Baumstandorts vor. Der Baum weist eine nachlassende Vitalität und mehrere Defektsymptome hinsichtlich der Verkehrssicherheit auf. Eine Faulstelle in 6 m Höhe kann vom Boden aus nicht abschließend beurteilt werden. Es wird empfohlen, diese Stelle mittels einer Baumbesteigung eingehend untersuchen zu lassen. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand anzunehmen, dass der Schaden noch lange nicht so weit vorangeschritten ist, dass eine Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich wäre. Wohl aber sollte sichergestellt werden, ob der Einbau eines Kronensicherungssystems zeitnah erforderlich ist. Darüber hinaus sollte das Ergebnis einer solchen Untersuchung die Festlegung des erforderlichen Intervalls für Folgeuntersuchungen sein. Mittel- bis langfristig ist der Einbau eines Kronensicherungssystems oder eine maßvolle Einkürzung des Baumes erforderlich, um die Verkehrssicherheit aufrecht zu erhalten. Aus den genannten Gründen wird die Flatter-Ulme als nur bedingt erhaltungswürdig im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eingestuft.“

Der Fachbereich Naturschutz sieht gemäß Stellungnahme vom 28.10.2020 mit dem Ergebnis des Gutachtens die hohe grünordnerische Bedeutung der Flatterulme im Plangebiet bestätigt; ein mittel- bis längerfristiger Erhalt der Flatterulme sei bei Umsetzung entsprechender baupflegerischer Maßnahmen zu erwarten. Der Erhalt der Flatterulme im Bebauungsplan solle daher weiterverfolgt werden.

Der Baum hat zudem eine hohe städtebauliche Bedeutung für die Durchgrünung und die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb der Teilbaufläche 2, für die ansonsten auf den Dachflächen zu pflanzende Bäume 2. oder 3. Ordnung festgesetzt sind, welche nicht die prägende Wirkung des Bestandsbaumes entfalten können. Der Baum wird daher im Bebauungsplan weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

Zudem wurde gemäß Anregung des Fachbereiches Naturschutz in die Hinweise durch Text aufgenommen, dass die im Gutachten des Baumsachverständigen angeregten Untersuchungen der Faulstelle in 6m Höhe sowie zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit der Einbau eines Kronensicherungssystems oder eine maßvolle Einkürzung des Baumes durchzuführen sind.

Dass die städtebaulich prägende Wirkung, die der Baumes jetzt entfaltet, auch nach einer eventuell doch notwendigen Entfernung (z.B. bei erhöhter Gefahr von Personen- und Sachschäden) langfristig – unter Berücksichtigung der Wachstumsphase des Ersatzbaumes – als gegeben angesehen werden kann, ist durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen bei Verlust von als zu erhalten festgesetzten Bäumen gesichert.

## 2.12 Stadt Landshut, Tiefbauamt mit E-Mail vom 13.07.2020

Das Tiefbauamt nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Verkehrswesen  
keine Äußerung!
2. Straßenbau  
keine Äußerung!
3. Wasserwirtschaft  
keine Äußerung!

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 seitens der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

Vertreten durch [REDACTED]  
mit Schreiben vom 29.06.2020

Unter Vorlage einer Vollmacht zeige ich an, dass ich [REDACTED] vertrete. Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes Wittstraße 13, 84036 Landshut (bebaut [REDACTED]). Namens meiner Mandanten erhebe ich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 4 a Abs. 3 S. 2 BauGB Einwände. Ich beantrage, die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bezüglich des Baumes nicht vorzunehmen.



Ich begründe die Einwände wie folgt:

1.

Ich lege der Stadt Landshut in der Anlage ein schriftliches Gutachten des [REDACTED] vor. [REDACTED] hat die Flatterulme besichtigt, auf die sich die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bezieht. Die Untersuchung des Baumes ergab, dass der Baum von der Ulmenkrankheit befallen ist. [REDACTED] geht davon aus, dass die Ulme aufgrund der Ulmenkrankheit innerhalb weniger Vegetationszeiträume absterben wird. Mit dem Absterben des Astwerkes ist nach seinen Ausführungen witterungsbedingt eine erhöhte Gefahr von Personen und Sachschäden durch herabstürzende Äste im Parkplatzbereich zu erwarten, Diese Feststellung des Sachverständigen [REDACTED] rechtfertigt es, die Änderung des Bebauungsplanes wie vorgesehen nicht vorzunehmen.

2.

Ich verweise auf die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut, dort zu „zusätzliche Hinweise“ Nr. 3 a), b) und d). Bezüglich der Flatterulme liegen alle drei wichtigen Gründe für die Befreiung von der Baumschutzverordnung vor. Der Baum führt zu einer erheblichen Beschattung von Büroräumen. Das Wurzelwerk bedroht die Abwasseranlagen der rundum befindlichen Gebäude und ist nach Angaben des [REDACTED] zudem bereits eine Gefahr für die Verkehrssicherheit auf dem Parkplatz. Auch dieser Umstand rechtfertigt es, die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht vorzunehmen.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Vorab ist anzumerken, dass die Festsetzung zum Erhalt des Baumes bereits in dem vom Bausenat am 29.11.2019 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes enthalten war. Dieser Entwurf ist nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschl. 31.01.2020 ausgelegen. Einwände gegen die genannte Festsetzung sind nicht vorgebracht worden. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Sitzung des Bausenates am 20.05.2020 erneut gebilligt. Die Festsetzung zum Erhalt des Baumes wurde nicht geändert. Für die erneute Auslegung vom 16.06.2020 bis einschl. 03.07.2020 wurde festgelegt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Dementsprechend hätten Stellungnahmen zur oben genannten Festsetzung im Rahmen der erneuten Auslegung nicht mehr abgegeben werden dürfen.

Zu 1.:

Der Fachbereich Naturschutz bestätigte in seiner Stellungnahme zur Untersuchung der Flatterulme durch ein vom Grundstückseigentümer beauftragtes Büro, dass der gegenständliche Baum im oberen Kronenbereich eine schütterere Krone hat. Nachdem aber eine eingehende Untersuchung bei dieser Begutachtung nicht vorgenommen worden sei, sollte die Flatterulme wegen der besonderen Bedeutung als seltene Baumart und als einziger größerer Baum im Planungsgebiet abschließend von einem Baumsachverständigen begutachtet werden. Ein Erhalt des Baumes solle weiterverfolgt werden, sofern der Baum noch mindestens 10-15 Jahre erhalten werden. Hierzu seien in dem Gutachten des Baumsachverständigen die Standortvoraussetzungen für diesen längerfristigen Erhalt darzustellen.

Der daraufhin von der Stadt Landshut beauftragte Sachverständige stellte in seiner Vor-Ort-Begutachtung am 09.09.2020 Folgendes fest: „Die gutachtensgegenständliche Flatterulme stellt in einer eher strukturarmen Umgebung als zudem seltene Baumart ein belebendes und wertvolles Element der Natur- und Grünausstattung dar. Der Standort ist bislang dicht versiegelt. Die Planung sieht eine Erweiterung der Baumscheibe und somit eine Aufwertung des Baumstandorts vor. Der Baum weist eine nachlassende Vitalität und mehrere Defektsymptome hinsichtlich der Verkehrssicherheit auf. Eine Faulstelle in 6m Höhe kann vom Boden aus nicht abschließend beurteilt werden. Es wird empfohlen, diese Stelle mittels einer Baumbesteigung eingehend untersuchen zu lassen. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand anzunehmen, dass der Schaden noch lange nicht so weit vorge-

schritten ist, dass eine Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich wäre. Wohl aber sollte sichergestellt werden, ob der Einbau eines Kronensicherungssystems zeitnah erforderlich ist. Darüber hinaus sollte das Ergebnis einer solchen Untersuchung die Festlegung des erforderlichen Intervalls für Folgeuntersuchungen sein. Mittel- bis langfristig ist der Einbau eines Kronensicherungssystems oder eine maßvolle Einkürzung des Baumes erforderlich, um die Verkehrssicherheit aufrecht zu erhalten. Aus den genannten Gründen wird die Flatter-Ulme als nur bedingt erhaltungswürdig im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eingestuft.“

Der Fachbereich Naturschutz sieht in seiner Stellungnahme mit dem Ergebnis des Gutachtens die hohe grünordnerische Bedeutung der Flatterulme im Plangebiet bestätigt; ein mittel- bis längerfristiger Erhalt der Flatterulme sei bei Umsetzung entsprechender baumpflegerischer Maßnahmen zu erwarten. Der Erhalt der Flatterulme im Bebauungsplan solle daher weiterverfolgt werden.

Zu 2.:

Hierzu ist anzumerken, dass Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen zu erfolgen haben. Die Regelungen der Baumschutzverordnung sind hierfür nicht maßgeblich. Dass die Flatterulme ihre im Weiteren dargestellte städtebauliche Bedeutung auch mittel- bis langfristig (10-15 Jahre) wahrnehmen kann, wurde unter „Zu 1.“ bereits dargestellt.

Der Baum hat eine hohe städtebauliche Bedeutung für die Durchgrünung und die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb der Teilbaufläche 2. Die dortigen Dachflächen sind extensiv (bei Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für ein Urbanes Gebiet von 0,8 sogar intensiv) zu begrünen. Durch die Begrünung und Nutzbarmachung der Dachflächen der Teilbaufläche 2 mit gleicher Geschossigkeit und gleicher Wandhöhe wird die Attraktivität, Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die neuen Wohn- und Büroflächen deutlich gesteigert. Auf diesen Dachflächen können weiterhin die erforderlichen bzw. nachzuweisenden Kinderspielflächen in günstiger Zuordnung und mit kurzen Wegen zu den neuen Wohnungen platziert werden. Die Festsetzung von Bäumen auf diesen Dachflächen (je 200 m<sup>2</sup> Dachfläche mind. ein Baum) sorgt zudem für ein räumlich wirksames Grüngerüst auf diesen mittigen Dachflächen (gesamt ca. bis 15 Bäume). Allerdings können diese Bäume 2. oder 3. Ordnung aufgrund der Ansiedlung auf der Dachfläche und der gewählten Wuchsordnung niemals die gleiche prägende Wirkung wie die Flatterulme entfalten. Die Baumpflanzungen dienen zudem der Verschattung der Freiflächen auf dem Dach und der angrenzenden Fassadenflächen, wodurch im Planungsgebiet den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt und die Wärmeentwicklung auf den Freiflächen und den Räumen hinter den Fassaden der Teilbaufläche 1 reduziert wird. Auch hierbei nimmt die Flatterulme eine herausragende Bedeutung ein, weil sie aufgrund ihrer Wuchsgröße deutlich mehr zur Reduzierung der Wärmeentwicklung beitragen kann als die einzelnen auf dem Dach der Teilbaufläche 2 festgesetzten Bäume.

Dass die städtebaulich prägende Wirkung, die der Baumes jetzt entfaltet, auch nach einer eventuell doch notwendigen Entfernung (z.B. bei erhöhter Gefahr von Personen- und Sachschäden) langfristig als gegeben angesehen werden kann, ist durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bei Verlust von als zu erhalten festgesetzten Bäumen gesichert.

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen wird die Flatterulme im Bebauungsplan weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Zudem wurde in die Hinweise durch Text aufgenommen, dass die im Gutachten des von der Stadt beauftragten Baumsachverständigen angeregten Untersuchungen der Faulstelle in 6m Höhe sowie zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit der Einbau eines Kronensicherungssystems oder eine maßvolle Einkürzung des Baumes durchzuführen sind.

### **III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung " wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 17.03.2017 i.d.F. vom 20.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 20.05.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zusätzlich zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um maximal 10.825m<sup>2</sup> auf insgesamt 26.014m<sup>2</sup> für die im Jahr 2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss:

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Plangeheft Bebauungsplan
- Anlage 3 – Plangeheft Flächennutzungsplan
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 4 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)