

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-26/1 "Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- III. Billigungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	18.12.2020	Stadt Landshut, den	03.12.2020
Sitzungsnummer:	10	Ersteller:	Suttor, Florian

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2019 bis einschl. 20.09.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ vom 19.07.2019 i.d.F. vom 18.12.2020:

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.09.2019, insgesamt 36 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 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 Stadt Landshut - Stadtarchiv/Stadtheimatspfleger - mit Schreiben vom 19.08.2019
- 1.2 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern mit E-Mail vom 02.09.2019
- 1.3 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 04.09.2019
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 19.09.2019

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 M-net Telekommunikations GmbH, München
mit E-Mail vom 12.08.2019

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage 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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 13.08.2019

Zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ ist aus der Sicht des Sachgebiets Anliegerleistungen und Straßenrecht Folgendes festzustellen:

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird durch die Hagrainer Straße - Ost erschlossen, die erst provisorisch hergestellt ist. Da mit der technischen Herstellung dieser Straße vor mehr als 25 Jahren begonnen wurde, dürfen für sie nur noch bis 31.03.2021 Erschließungsbeiträge erhoben werden (Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG, § 2 Abs. 2 KAG-ÄndG 2016). Eine endgültige Straßenherstellung und daran anschließende Beitragserhebung kommen vorliegend nicht in Betracht. Denn das Plenum des Stadtrates hat bereits am 16.03.2019 beschlossen, dass für technische Herstellungsmaßnahmen an dieser Erschließungsanlage keine Haushaltsmittel mehr bereitgestellt werden. Der Stadtrat hat damit dem Wunsch der dortigen Grundstückseigentümer entsprochen, die mit weit überwiegender Mehrheit gegen die endgültige Herstellung votiert haben.

Weitere Bauvorhaben an der Hagrainer Straße - Ost wären zwangsläufig mit einer Zunahme des Straßenverkehrs und damit einer stärkeren Inanspruchnahme der vor mehr als 40 Jahren provisorisch hergestellten Straße verbunden. Die Straßenoberfläche weist bereits erhebliche Schäden auf. Es mangelt an einem frostsicheren Straßenunterbau. Eine betriebsfertig hergestellte bzw. voll funktionsfähige Straßenoberflächenentwässerung ist nicht vorhanden. Die Straße ist wegen der Steigungsstrecken und des Zuflusses von wild abfließendem Wasser aus angrenzenden Gebieten schwierigen topografischen Verhältnissen ausgesetzt.

Auch wenn die Verkehrszunahme auf der Hagrainer Straße - Ost, die bei der Realisierung des hier gegenständlichen Bebauungsplanes nur dem Ziel- und Quellverkehr von drei Einfamilienhäusern entsprechen würde, sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitschaft zu einer solchen Bauleitplanung auch bei anderen Grundstückseigentümern Bauwünsche (insbesondere zu einem Bauen in zweiter Reihe) wecken könnte, zumal hier mit der

Entstehung von Vollbeitragspflichten nicht mehr gerechnet werden muss. Ob die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Wege der Kostenspaltung bis 31.03.2021 in Betracht kommt, bedarf noch einer abschließenden Überprüfung.

Kann der Bestand des Provisoriums im Rahmen der Straßenunterhaltung zur funktionsgerechten und verkehrssicheren Erschließung nicht mehr aufrechterhalten werden, ist die Straße endgültig herzustellen. Dabei wären keine geringeren Anforderungen zu beachten als bei der Herstellung von Straßen in Neubaugebieten. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat erst kürzlich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technischen Anforderungen bei der endgültigen Herstellung von Altfallstraßen nicht von den Modalitäten der Finanzierung abhängig gemacht werden dürfen.

Sie orientieren sich vielmehr an den Anforderungen, die sich aus der Gebrauchsfähigkeit, der Dauerhaftigkeit mit Bezug auf Wirtschaftlichkeit bzw. Nachhaltigkeit und insbesondere der Verkehrssicherheit ergeben (LT-Drs. 18/2313, S. 16).

Die Höhe der pauschalen Finanzaufwendungen nach Art. 13h BayFAG, die der Stadt Landshut in den nächsten Jahren zufließen werden, betragen nur einen geringen Bruchteil des tatsächlichen, nicht mehr durch Beitragseinnahmen gedeckten Bedarfs. Für die Straßenerneuerung dürfen seit 01.01.2018 keine Straßenausbaubeiträge mehr erheben werden; für die endgültige Herstellung von Altfallstraßen wird am 01.04.2021 die Erhebung von Erschließungsbeiträgen unzulässig.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 16.08.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei der internen Erschließung sind die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden in die textliche Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr sind bei der Objektplanung zu beachten und im Detail mit der Feuerwehr abzustimmen.

2.4 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut - Abensberg mit Schreiben vom 19.08.2019

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes zur oben genannten Planung lautet wie folgt:

Der Geltungsbereich grenzt teilweise an intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Von diesen 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.

Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden.

Darauf vorgesehenen Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sollten so gepflanzt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Textliche Hinweis 0.3.3. weist auf die möglichen Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung hin, auch an Sonn- und Feiertagen.

Die Anregung wird aufgegriffen. Es wird ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Neubebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form einer neu herzustellenden Ausgleichsfläche geschaffen, siehe Planzeichen 5.3 „private Grünfläche – nicht einfriedbar Entwicklungsziel: artenreiches Extensiv-Grünland“. Dieses leistungsfähige Grünband ist als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorgesehen und wird gezielt weiter entwickelt. Hierin sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen, sondern ausschließlich extensiv genutztes Grünland. Rückschnitte an Gehölzen sind daher nicht veranlasst. Es sind somit keine Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu erwarten.

2.5 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 22.08.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da im Geltungsbereich der Planung keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind und sich das Vorhaben außerhalb des Versorgungsgebiets der Bayernwerk Netz GmbH befindet besteht mit dem Vorhaben unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 27.08.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei entstehenden Hinterliegergrundstücken ist auf eine ordnungsgemäße rechtliche Erschließung zu achten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung über Privatwege wird durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen gesichert.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 27.08.2019

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 28.08.2019

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:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf das vorhandene Baudenkmal sowie auf Art. 8 DSchG wurde in die Planung aufgenommen.

2.9 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Benachrichtigung vom 05.09.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Da das Plangebiet jedoch den östlichen Bereich des kartierten Biotops LA-0132-001 („Extensiv genutzte Schafweide an der Hangkante östl. der Filsermayerstraße“) umfasst, ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Am 20.10.2020 fand ein Vor-Ort-Termin mit den Planungsbegünstigten, den Planern und Vertretern der Stadt Landshut statt, darunter auch ein Vertreter des Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, d. h. die unteren Naturschutzbehörde in der kreisfreien Stadt Landshut. Hierbei wurden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG besprochen, die auf einem gleichwertigen, flächengleichen Ersatz und einem hochwertigen Grünkonzept als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beruht. Es bestehen nach Aussage des Vertreters des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, keine Versangesgründe. Die Abteilung Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, wurde auch regelmäßig am Abstimmungsprozess im Laufe der Planung mit der Stadt Landshut beteiligt. Somit wurde dem besonderen Gewicht des Belanges Rechnung getragen.

2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut mit E-Mail vom 12.09.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bereich Landwirtschaft:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden. Die darauf vorgesehenen Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sollten so gepflanzt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung

Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihren betrieblichen Aktivitäten durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bauwerber sollten zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen informiert werden, dass auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Die im Süden gelegenen, verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fallen zu dem geplanten Baugebiet hin ab. Hier besteht auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ein unvermeidbares Erosionsrisiko. Deshalb müssen die zukünftigen Bauwerber in geeigneter Weise darauf hingewiesen werden, dass bei starken Erosionsereignissen die Gefahr der Beeinträchtigung durch Schlamm und Ablagerungen gegeben ist.

Die Bauwerber sollten darauf hingewiesen werden, dass auf die Pflanzung von Weißdorn aufgrund der Feuerbrandgefahr verzichtet werden soll.

Bereich Forst:
Wald ist nicht betroffen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Auch die Erschließung des Baugebietes erfolgt flächensparend von Norden. Hierfür werden im Altbestand innerhalb der bisherigen Privatgärten 150 m² für die Zuwegung zur Parzelle 4 und 48 m² für die Zuwegung zu den Parzellen 1 bis 3 versiegelt. Die weitere Erschließung erfolgt auf den vier neu geplanten Parzellen. Insgesamt kann somit die Neuversiegelung für die Straßenerschließung auf ein Minimum reduziert werden.

Wesentliche Kompensation für die Flächenversiegelung durch Erschließung und Bebauung in den privaten Grundstücken ist die zwingende Dachbegrünung sämtlicher Dachflächen der Neubebauung (Parzellen 1 – 4). Die Garagenzufahrten als auch die Stellplätze sind zudem in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge, auszubilden (vgl. textliche Festsetzung 0.1.3.2.).

Dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen.

Es wird ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Neubebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form einer neu herzustellenden Ausgleichsfläche geschaffen, siehe Planzeichen 5.3 „private Grünfläche – nicht einfriedbar Entwicklungsziel: artenreiches Extensiv-Grünland“. Dieses leistungsfähige Grünband ist als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorgesehen und wird gezielt weiter entwickelt. Hierin sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen, sondern ausschließlich extensiv genutztes Grünland. Rückschnitte an Gehölzen sind daher nicht veranlasst. Es sind somit keine Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu erwarten.

Der Textliche Hinweis 0.3.3. weist auf die möglichen Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung hin, auch an Sonn- und Feiertagen.

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Vorentwurf vergrößert. Nach Süden hin wurde dieser um 0,3 ha erweitert, sodass die steilen Hangbereiche nun auch im Geltungsbereich liegen. Zudem wird hier eine artenreiche Glatthaferwiese als Ausgleichsfläche und Ortsrandstruktur neu angelegt (siehe Planzeichen 5.3). Dieses Grünband mit gesicherter Nutzung als extensive Wiesen (vgl. Planzeichen 6.2.1, 6.2.2 und 6.2.3) leistet einen wesentlichen Beitrag zum Erosionsschutz.

Die Bauwerber sind ortsansässig und daher mit den Gegebenheiten der Hang Situation vertraut. Sie werden dennoch auf das weiterhin bestehende Erosionsrisiko, z. B. durch Abgrabungen in den Gärten, hingewiesen.

Die Pflanzung von Weißdorn ist gemäß Artenliste für Gehölzpflanzungen, siehe textliche Festsetzung Punkt 3.5 im Anhang zur Begründung, nicht vorgesehen.

2.11 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 13.09.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wird empfohlen, die Südgrenze von FlSt. 2552/4 und FlSt. 2552/5 zu überprüfen und abzumarkieren.

Auf diesem Weg ergibt sich eine vollständig abgemarkte Umfangsgrenze.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Abmarkung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gegebenenfalls werden im Zuge der Planungsumsetzung neue Grenzziehungen vorgenommen.

2.12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 17.09.2019

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 09.08.2019 per E-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 verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, 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 hier 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.

Ein entsprechende Hinweise wurden auf dem Plan und in der Begründung getroffen.

2.13 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 17.09.2019

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 2552, 2552/2 u. 2552/3 (Gmkg. Landshut) im Umgriff des Bebauungsplanes gibt es ein historisch erworbenes Rechts für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz, welches jedoch nach heutigem Stand gemäß § 55 Abs. 2 WHG für die derzeit unversiegelten Grünflächen nur bedingt anwendbar ist.

Um eine Verschärfung des Kanalnetzes bei Regenereignissen zu vermeiden, wird deshalb für die geplante Bebauung folgendes festgesetzt:

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. 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 nachweislich jedoch nicht möglich sein, so sind die anfallenden Niederschlagswässer zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 2552/4 und 2552/5 (Gmkg. Landshut) haben und erhalten kein Recht für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz. Dieses ist eigenverantwortlich auf dem/den eigenen Grundstück/en schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Mulden / über belebte Oberbodenzonen oder Rigolensysteme, gemäß nach Festlegungen der zuständigen Wasserrechtsbehörde.

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.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sollte für die Dächer der Neubauten evtl. eine extensive Dachbegrünung mit entsprechender Mindestschichtaufbaustärke festgesetzt werden, was u.a. auch zur Pufferung, Filterung und einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führt.

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.). Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines Bodengutachtens erforderlich, in welchem die Versickerungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen ist.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).

Die Abwasserableitung der Hinterliegergrundstücke Fl.-Nrn. 2552/4 u. /5 über die Fl.-Nrn. 2552, 2552/2 u. /3 ist mittels privatrechtl. Einigung (Kanaldienstbarkeit/Leitungsrecht) sicherzustellen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung wurden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Objektplanung zu beachten.

Der Anregung zur Minimierung des Versiegelungsgrades wurde in abgewandelter Form nachgekommen. Für sämtliche Neubauten (Hauptbaukörper) in den Parzellen 1, 2, 3 und 4 wird ein begrüntes Flachdach verpflichtend festgesetzt, siehe textliche Festsetzung 0.1.4.1. Für die Garagen und Nebengebäude ist eine Dachbegrünung zulässig, aber nicht zwingend. Auf die Festsetzung der genauen Mindestschichtenaufbaustärke wird bewusst verzichtet.

Gemäß textlicher Festsetzung 0.1.3.2 sind „Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.“

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein Bodengutachten erstellt, in welchem die Versickerungsfähigkeit überprüft wird. Es sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zur Kanaldienstbarkeit/Leitungsrecht zu treffen.

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.08.2019.

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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 18.09.2019

Zum oben genannten Bebauungsplan gibt es seitens des Tiefbauamts folgende Anmerkungen:

1 Straßenbau

Straßenentwässerung: Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Hagrainer Straße Ost entsprechen nicht den Anforderungen der Merkmalsregelung. Auf die Stellungnahme des SG Anliegerleistungen vom 13.08.2019 wird verwiesen!

2 Verkehrswesen
keine Äußerung!

3 Wasserwirtschaft
siehe Punkt 1)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 20.09.2019

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 bitten um genauere Aussagen, wie die in der Begründung beschriebene dauerhafte Sicherung der erhaltenswerten Grünstrukturen in der Praxis durchgeführt werden kann.

Der beiliegende Plan zeigt nur eine ungefähre Lage der Bebauung auf. Die Erschließung des Gebietes ist nicht ablesbar.

Um eine klare Aussage zu treffen, sind weitere Angaben notwendig und aus unserer Sicht ist auch der Naturschutzbeirat zu hören.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung wurde im Vergleich zum Vorentwurf konkretisiert. In die Fläche des Biotops im Osten, LA-0133-001, wird nicht eingegriffen und der Bestand als zu erhalten festgesetzt. Das Biotop Nr. LA-0133-001, ein Gehölz bestandener Hohlweg, berührt mit 33 m² kleinflächig im Osten den Geltungsbereich. Insgesamt sind hier ca. 220 m² Gehölzbestand.

Das im Westen liegende amtlich kartierte Biotop, LA-0132-001, wurde 1988 erfasst und seitdem nicht aktualisiert. Es erfolgte eine Erfassung der Vegetation vor Ort am 02.03.2020, 07.04.2020, 15.04.2020 und 11.05.2020. Die tatsächlich wertvollen Bestände wurden vor Ort ermittelt und sind in den „Belangen des Umweltschutzes“ beschrieben, die der Begründung als Anlage beiliegen, sowie in der Skizze Bestandssituation M 1:500 dargestellt. Ergebnis der Bestandserfassung ist, dass für das Biotop Nr. LA-0132-001 aufgrund des heutigen Vegetationsbestandes eine Biotopwürdigkeit nur noch auf Teilflächen bestätigt werden kann. Für die Gehölz freien Hangbereiche entspricht diese „Neuabgrenzung“ der Abgrenzung der nach Art 23 BayNatSchG geschützten Bereiche.

Das Grünordnerische Konzeption sieht nun eine weitest gehende Erhaltung der nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Wiesen vor. Diese werden zum überwiegenden Teil erhalten. Es erfolgt ein Eingriff von 718 m² in die wertvollen Bestände. Durch Festsetzungen wird die zur Pflege der Flächen dauerhaft gesichert (vgl. Festsetzungen 6.2.1., 6.2.2., 6.2.3. und 0.2.2.1.).

Für den Eingriff (insgesamt 718 m²) in diese Flächen ist eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich. Am 20.10.2020 fand ein Vor-Ort-Termin mit den Begünstigten, Planern und den Vertretern der Stadt Landshut statt, darunter auch ein Vertreter des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz. Hierbei wurden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG besprochen, die auf einem gleichwertigen, flächengleichen Ersatz und einem hochwertigen Grünkonzept als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beruht. Es bestehen nach Aussage des Vertreters des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, keine Versangesgründe. Die Abteilung Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, wurde auch regelmäßig am Abstimmungsprozess im Laufe der Planung mit der Stadt Landshut beteiligt. Somit wurde dem besonderen Gewicht des Belanges Rechnung getragen.

Die Planung wurde im Vergleich zum Vorentwurf konkretisiert. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Auch die Erschließung des Baugebietes erfolgt flächensparend von Norden. Hierfür werden im Altbestand innerhalb der bisherigen Privatgärten 150 m² für die Zuwegung zur Parzelle 4 und 48 m² für die Zuwegung zu den Parzellen 1 bis 3 versiegelt. Die weitere Erschließung erfolgt auf den vier neu geplanten Parzellen. Insgesamt kann somit die Neuversiegelung für die Straßenerschließung auf ein Minimum reduziert werden. Dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen.

2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 20.09.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die 3 geplanten Standorte wird abgelehnt. Der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte grüne Ortsrand ist in dem nordexponierten Hanggelände bereits in sich schlüssig.

Die beiden geplanten Standorte auf den Grundstücken Fl.Nr. 2552 und 2552/4 befinden sich im Bereich des kartierten Biotops Nr. 132. Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2552/5 ist nur mangelhaft erschlossen. Die derzeitige Erschließung ist für die heutzutage üblichen Bau- und Lieferfahrzeuge ungeeignet. Eine Erschließung über den benachbarten Hohlweg würde das kartierte Biotop (Biotop Nr. 133) zerstören und wird naturschutzfachlich strikt abgelehnt.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich unserer Auffassung nicht um eine anzustrebende verträgliche Nachverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, da es der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 Satz 2 widerspricht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich wird im Vergleich zum Vorentwurf am Sürdrand um 0,3 ha vergrößert auf nun 1,01 ha. Der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Ortsrand als „Grünband“ wird hierbei innerhalb des Planungsgebietes durch Festsetzungen rechtlich verbindlich konkretisiert und dauerhaft gesichert, allerdings nach Süden verlagert. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Grünband im Westen ca. 30-35 m breit, in der Mitte 7 m breit und im Osten etwa 20 m breit. In der vorliegenden Planung werden nun Breiten von 25 m im Osten, 75 m im zentralen Bereich (hohlwegähnliche Situation) und mindestens 7 m im Westen als Grünflächen mit extensiver Wiesennutzung gesichert (vgl. Planzeichen 6.2.1, 6.2.2 und 6.2.3). Für diese werden unter Punkt 0.2.2.1 Festsetzungen zur Pflege der Flächen bzw. zur Herstellung getroffen. Die Breite des entstehenden Grünbandes entspricht in etwa dem im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten. Im Bereich der hohlwegartigen Struktur mit raumwirksamen Obst-Bäumen, die zu erhalten sind, kommen weitere Strukturen hinzu.

Die Planung wurde im Vergleich zum Vorentwurf konkretisiert. In die Fläche des Biotops im Osten, LA-0133-001, wird nicht eingegriffen und der Bestand als zu erhalten festgesetzt. Das Biotop Nr. LA-0133-001, ein Gehölz bestandener Hohlweg, berührt mit 33 m² kleinflächig im Osten den Geltungsbereich. Insgesamt sind hier ca. 220 m² Gehölzbestand. Das im Westen liegende amtlich kartierte Biotop, LA-0132-001, wurde 1988 erfasst und seitdem nicht aktualisiert. Es erfolgte eine Erfassung der Vegetation vor Ort am 02.03.2020, 07.04.2020, 15.04.2020 und 11.05.2020. Die tatsächlich wertvollen Bestände wurden vor Ort ermittelt und sind in den „Belangen des Umweltschutzes“ beschrieben, die der Begründung als Anlage beiliegen, sowie in der Skizze Bestandssituation M 1:500 dargestellt. Ergebnis der Bestandserfassung ist, dass für das Biotop Nr. LA-0132-001 aufgrund des heutigen Vegetationsbestandes eine Biotopwürdigkeit nur noch auf Teilflächen bestätigt werden kann. Für die gehölzfreien Hangbereiche entspricht diese „Neuabgrenzung“ der Abgrenzung der nach Art 23 BayNatSchG geschützten Bereiche.

Das Grünordnerische Konzept sieht nun eine weitest gehende Erhaltung der nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Wiesen vor. Diese werden zum überwiegenden Teil erhalten. Es erfolgt ein Eingriff von 718 m² in die wertvollen Bestände. Durch Festsetzungen wird die zur Pflege der Flächen dauerhaft gesichert (vgl. Festsetzungen 6.2.1., 6.2.2., 6.2.3. und 0.2.2.1.).

Für den Eingriff (insgesamt 718 m²) in diese Flächen ist eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich. Am 20.10.2020 fand ein Vor-Ort-Termin mit den Begünstigten, Planern und den Vertretern der Stadt Landshut statt, darunter auch ein Vertreter des Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz. Hierbei wurden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG besprochen, die auf einem gleichwertigen, flächengleichen Ersatz und einem hochwertigen Grünkonzept als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beruht. Es bestehen nach Aussage des Vertreters des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, keine Versangesgründe. Die Abteilung Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, wurde auch regelmäßig am Abstimmungsprozess im Laufe der Planung mit der Stadt Landshut beteiligt. Somit wurde dem besonderen Gewicht des Belanges Rechnung getragen.

Eine Zufahrt zum Gebäudebestand im Geltungsbereich ist bereits vorhanden und wird zum genannten Grundstück verlängert. Somit entspricht die Erschließung einigen vergleichbaren Situationen bei Privatwegen im Hagrainer Tal.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt flächensparend von Norden. Hierfür werden im Altbestand innerhalb der bisherigen Privatgärten 150 m² für die Zuwegung zur Parzelle 4 und 48 m² für die Zuwegung zu den Parzellen 1 bis 3 versiegelt. Die weitere Erschließung erfolgt auf den vier neu geplanten Parzellen. Insgesamt kann somit die Neuversiegelung für die Straßenerschießung auf ein Minimum reduziert werden.

Eine Erschließung über den benachbarten Hohlweg im amtlich kartierten Biotop Nr. 133 am Ostrand ist nicht geplant und wird durch die vorliegende Planung im Planstand Entwurf auch nicht ermöglicht.

Das wesentliche städtebauliche Ziel ist es, den Eingriff in die wertvolle Ortsrandstruktur zu minimieren und große Teile der gesetzlich geschützten Flächen nach Art. 23 BayNatSchG zu erhalten. Die Erschließung wird möglichst flächensparend geplant, siehe Punkt 4.9c. Es wird ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Neubebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form einer neu herzustellenden Ausgleichsfläche geschaffen,

siehe Planzeichen 5.3 „private Grünfläche – nicht eingefriedbar Entwicklungsziel: artenreiches Extensiv-Grünland“. Dieses leistungsfähige Grünband ist als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorgesehen und wird gezielt weiter entwickelt. In die Fläche des Biotops im Osten, LA-0133-001, wird nicht eingegriffen und der Bestand als zu erhalten festgesetzt. Bis auf vier Einzelbäume, hier v. a. Obstbäume, können alle weiteren der insgesamt 18 Einzelbäume erhalten werden.

Es erfolgte eine Erfassung der Vegetation vor Ort am 02.03.2020, 07.04.2020, 15.04.2020 und 11.05.2020. Die tatsächlich wertvollen Bestände wurden vor Ort ermittelt und sind beschrieben in den Belangen des Umweltschutzes, die der Begründung als Anlage beiliegen, sowie der Skizze Bestandssituation M 1:500 dargestellt. Diejenigen Teile der gesetzlich geschützten Flächen, die nicht erhalten werden können, werden flächengleich und gleichwertig am Südrand des Gebiets in Form einer Ausgleichsfläche auf 718 m² ersetzt.

Am 20.10.2020 fand ein Vor-Ort-Termin mit den Planungsbegünstigten, den Planern und Vertretern der Stadt Landshut statt, darunter auch ein Vertreter des Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz. Hierbei wurden die Voraussetzungen für die Bewältigung der Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB und an eine zusätzlich notwendige Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG besprochen, die auf einem gleichwertigen, flächengleichen Ersatz und einem hochwertigen Grünkonzept als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beruht.

Zum Planstand Entwurf umfasst der Geltungsbereich 10.121 m², wovon etwa 40 % als private Grünflächen mit dem Entwicklungsziel extensiv genutztes Grünland festgesetzt werden. Auch die öffentlichen Grünflächen werden zu extensiv genutztem Grünland entwickelt. Die neu geplante Wohnbebauung umfasst insgesamt etwa 30 % des Geltungsbereichs. Die Planung entspricht daher der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Es bestehen nach Aussage des Vertreters des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, keine Versangesgründe. Die Abteilung Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, wurde regelmäßig am Abstimmungsprozess im Laufe der Planung mit der Stadt Landshut beteiligt. Somit konnte der bisherige Einwand ausgeräumt werden.

2.18 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 09.10.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Allgemein / Wasserrecht

1. Allgemeines

Gegen die beabsichtigte Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasserrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. Wasserrecht

Sollte im B-Plan eine Versickerung vorgeschrieben werden sollen (eine Satzung und/oder z. B. „Festsetzungen durch Text“ lagen noch nicht vor), hielten wir dies im Hinblick auf die Boden- und Grundwasserverhältnisse dort (im Hagrainer Tal kam es in der Vergangenheit immer wieder zu am Hang austretendem Schichtwasser sowie zu Hangrutschungen) ohne Einschränkungen zu machen für bedenklich. Vielmehr ergeben sich, so wie auch schon im benachbarten B-Plan-Gebiet „08-26“, zum Punkt „Niederschlagswasserbeseitigung“ im B-Plan-Bereich Maßgaben, die zu beachten sind:

- a) Die Versickerung von Niederschlagswasser hat so zu erfolgen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- b) Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Bodenverhältnisse zu prüfen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass das von Versickerungsanlagen stammende Wasser nicht an undurchlässigen Bodenschichten hangabwärts geleitet wird, da im ungünstigsten Fall Hangrutschungen entstehen können.

- c) Sollte bei den Erdarbeiten Schichtwasser angetroffen werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, die diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Insbesondere ist bei Einleiten von Schichtwasser in eine Versickerungsanlage und die damit entstehende Dauerbeschickung auf eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage zu achten.
- d) Die Versickerung von Niederschlagswasser und Schichtwasser hat flächenhaft zu erfolgen. Dazu geeignet sind Versickerungsmulden und Rigolenanlagen sowie deren Kombination.
- e) Es ist dringend anzuraten, die Planung von Versickerungsanlagen durch ein qualifiziertes Fachbüro durchführen zu lassen.

Wir bitten Sie deshalb, in künftigen „Festsetzungen durch Text“ die Versickerung von Niederschlagswasser nur unter dem Vorbehalt „sofern es die Boden- und Grundwasser-Verhältnisse zulassen“ vorzuschreiben. Wir bitten ferner darauf hinzuweisen, dass die Bauherren selbst für eine ordnungsgemäße und schadlose Versickerung verantwortlich sind, die Planung von Versickerungsanlagen möglichst durch ein qualifiziertes Fachbüro durchführen zu lassen.

In der Begründung bitten wir auf die oben unter den Buchstaben a) bis e) genannten Vorgaben hinzuweisen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält diese Stellungnahme zu seiner Kenntnis mit der Bitte, sie ggf. zu ergänzen bzw. zu ändern.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Anmerkung:

Die Hagrainer Straße ist eine wenig befahrene Straße (DTV-Wert von ca. 1000 Kfz/24 h). Geplant sind auf der Fläche drei Einzelbauvorhaben, die weit genug von der Straße entfernt sind. Die möglichen Standorte der Einzelhäuser sind mehr als 18 Meter zur Straßenmitte der Hagrainer Straße entfernt, somit werden nach Prognoseberechnung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Folgende Parameter wurden bei der groben Prognoseberechnung eingesetzt: DTV-Wert von 1000 Kfz/24 h, 50 km/h, 2 m Höhe des Immissionsortes.

Stellungnahme:

Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Planbereich eine Wohnbaufläche, eine gliedernde und abschirmende Grünfläche sowie eine Acker- und Grünlandfläche vor. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird empfohlen, die abschirmenden Grünflächen als Abstandflächen beizubehalten und einzuhalten.

Sofern dem Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ dennoch zugestimmt werden soll, bitten wir um Beachtung folgender Festsetzungen:

1. Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

<i>Immissionsorte im WA:</i>	<i>tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):</i>	<i>49 dB(A)</i>
	<i>nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):</i>	<i>34 dB(A)</i>

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden.

Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Aufgrund der Lage des Wohngebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Geruchs-, Staub-, Lärm- und Erschütterungsimmissionen im zulässigen Maße sowie mit Tiergeräuschen (z.B. Hahnkrähen in der Nachtzeit) zu rechnen und dies zu dulden ist.

3. Schallschutz

Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens die immissionsseitige Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der Bestandsituation zu überprüfen. Gegebenenfalls sind in diesem Zusammenhang geeignete Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorliegenden B-Plans besteht aus Sicht des Klimaschutzes deutlicher Einwand.

Die Lage und Art der geplanten Bebauung entspricht nicht dem städtebaulichen Grundsatz einer konsequenten Nachverdichtung. Grundsätzlich ist auch in Frage zu stellen, ob die Bebauung mit Einzelhäusern noch nachhaltig im Sinne von Klimawandel und Ressourceneffizienz ist. Stattdessen sollte künftig insbesondere hinsichtlich dem Spannungsfeld zwischen Wohnraumbedarf und Flächenverbrauch auf eine dichtere Bauungsstruktur hingewirkt werden.

Darüber hinaus befinden sich im Bereich des B-Plans zwei kartierte Biotop, deren Erhalt im Falle der geplanten Bebauung nicht möglich ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes am vorliegenden Standort wird demzufolge abgelehnt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Hinweise zum Wasserrecht wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Vorentwurf vergrößert. Nach Süden hin wurde dieser um 0,3 ha erweitert, so dass die steilen Hangbereiche nun auch im Geltungsbereich liegen. Zudem wird hier eine artenreiche Glatthaferwiese als Ausgleichsfläche und Ortsrandstruktur neu angelegt (siehe Planzeichen 5.3). Dieses Grünband mit gesicherter Nutzung als extensive Wiesen (vgl. Planzeichen 6.2.1, 6.2.2 und 6.2.3) leistet einen wesentlichen Beitrag als abschirmende Grünfläche zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Zum Planstand Entwurf umfasst der Geltungsbereich 10.121 m², wovon etwa 40 % als private Grünflächen mit dem Entwicklungsziel extensiv genutztes Grünland festgesetzt werden. Diese dürfen nicht eingefriedet werden und sind somit als „abschirmende Grünfläche“ bzw. Ortsrandstruktur wirksam. Auch die öffentlichen Grünflächen werden zu extensiv genutztem Grünland entwickelt. Die neu geplante Wohnbebauung umfasst insgesamt etwa 30 % des Geltungsbereichs. Die Planung entspricht daher der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Zu Wärmepumpen und Immissionen aus den landwirtschaftlichen Flächen werden entsprechende Hinweise in die Planung aufgenommen.

Die immissionsseitige Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der Bestandsituation ist im Zuge der Objektplanung zu überprüfen.

Das wesentliche städtebauliche Ziel ist es, den Eingriff in die wertvolle Ortsrandstruktur zu minimieren und große Teile der gesetzlich geschützten Flächen nach Art. 23 BayNatSchG zu erhalten. Die Erschließung wird zudem möglichst flächensparend geplant (außerhalb der Gartengrundstücke nur 208 m² Neuversiegelung).

Darüber hinaus wird ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Neubebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form einer neu herzustellenden Ausgleichsfläche geschaffen, siehe Planzeichen 5.3 „private Grünfläche – nicht eingefriedbar Entwicklungsziel: artenreiches Extensiv-Grünland“. Dieses leistungsfähige Grünband ist als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorgesehen und wird gezielt weiter entwickelt. In die Fläche des Biotops im Osten,

LA-0133-001, wird nicht eingegriffen und der Bestand als zu erhalten festgesetzt. Bis auf vier Einzelbäume, hier v. a. Obstbäume, können alle weiteren der insgesamt 18 Einzelbäume erhalten werden

Inzwischen liegt eine konkrete Objektplanung für die Parzellen 1 bis 3 vor, die der Hangsituation entsprechende Gebäudetypologien, eine Hofsituation und Aspekte der Nachhaltigkeit, z. B. Dachbegrünung, gelungen miteinander verbindet. Hierzu fand am 20.10.2020 ein Vor-Ort-Termin mit den Planungsbegünstigten, den Planern und Vertretern der Stadt Landshut statt. Hierbei wurden die Voraussetzungen für die Bewältigung der Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB und an eine zusätzlich notwendige Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG besprochen, die auf einem gleichwertigen, flächengleichen Ersatz und einem hochwertigen Grünkonzept als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beruht.

Zum Planstand Entwurf umfasst der Geltungsbereich 10.121 m², wovon etwa 40 % als private Grünflächen mit dem Entwicklungsziel extensiv genutztes Grünland festgesetzt werden. Auch die öffentlichen Grünflächen werden zu extensiv genutztem Grünland entwickelt. Die neu geplante Wohnbebauung beschränkt sich auf insgesamt ca. 30 % des Geltungsbereichs. Die vorliegende nun zum Planstand Entwurf überarbeitete Nachverdichtung mit vier Wohngebäuden und insgesamt sechs Wohneinheiten entspricht somit den Zielsetzungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Die Planung wurde im Vergleich zum Vorentwurf konkretisiert. In die Fläche des Biotops im Osten, LA-0133-001, wird nicht eingegriffen und der Bestand als zu erhalten festgesetzt. Das Biotop Nr. LA-0133-001, ein Gehölz bestandener Hohlweg, berührt mit 33 m² kleinflächig im Osten den Geltungsbereich. Insgesamt sind hier ca. 220 m² Gehölzbestand. Das im Westen liegende amtlich kartierte Biotop, LA-0132-001, wurde 1988 erfasst und seitdem nicht aktualisiert. Es erfolgte eine Erfassung der Vegetation vor Ort am 02.03.2020, 07.04.2020, 15.04.2020 und 11.05.2020. Die tatsächlich wertvollen Bestände wurden vor Ort ermittelt und sind in den „Belangen des Umweltschutzes“ beschrieben, die der Begründung als Anlage beiliegen, sowie in der Skizze Bestandssituation M 1:500 dargestellt. Ergebnis der Bestandserfassung ist, dass für das Biotop Nr. LA-0132-001 aufgrund des heutigen Vegetationsbestandes eine Biotopwürdigkeit nur noch auf Teilflächen bestätigt werden kann. Für die Gehölz freien Hangbereiche entspricht diese „Neuabgrenzung“ der Abgrenzung der nach Art 23 BayNatSchG geschützten Bereiche.

Es erfolgte eine Erfassung der Vegetation vor Ort am 02.03.2020, 07.04.2020, 15.04.2020 und 11.05.2020. Die tatsächlich wertvollen Bestände wurden vor Ort ermittelt und sind beschrieben in den Belangen des Umweltschutzes, die der Begründung als Anlage beiliegen, sowie der Skizze Bestandssituation M 1:500 dargestellt. Diejenigen Teile der gesetzlich geschützten Flächen, die nicht erhalten werden können, werden flächengleich und gleichwertig am Südrand des Gebiets in Form einer Ausgleichsfläche auf 718 m² ersetzt. Am 20.10.2020 fand ein Vor-Ort-Termin mit den Planungsbegünstigten, den Planern und Vertretern der Stadt Landshut statt, darunter auch ein Vertreter des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt. Hierbei wurden die Voraussetzungen für die Bewältigung der Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB und an eine zusätzlich notwendige Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG besprochen, die auf einem gleichwertigen, flächengleichen Ersatz und einem hochwertigen Grünkonzept als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beruht.

Es bestehen nach Aussage des Vertreters des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, keine Versangesgründe. Die Abteilung Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, wurde regelmäßig am Abstimmungsprozess im Laufe der Planung mit der Stadt Landshut beteiligt. Somit konnte der bisherige Einwand ausgeräumt werden.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ vom 19.07.2019 i.d.F. vom 18.12.2020 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 18.12.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)