

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-8 "Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 13 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**
- IV. Satzungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	24.03.2021	Stadt Landshut, den	05.03.2021
Sitzungsnummer:	14	Ersteller:	Grünwald, Anita

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschl. 08.01.2021 zur Änderung des Deckblattes Nr. 6 vom 27.07.1979 - rechtsverbindlich seit dem 24.11.1980 zum Bebauungsplanes Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ – rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - durch Deckblatt Nr. 13 vom 06.03.2020 i.d.F Fassung vom 12.11.2020:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 08.01.2021, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

1.1 Stadtjugendring Landshut
mit E-Mail vom 15.12.2020

1.2 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit E-Mail vom 05.01.2021

1.3 Stadt Landshut, Stadtgartenamt
mit Benachrichtigung vom 07.01.2021

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Freiwillige Feuerwehr, Landshut
mit E-Mail vom 08.12.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr werden in der Sitzungsniederschrift vom 12.11.2020 unter Punkt 2.2. ausreichend gewürdigt.

Beschluss:

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut
mit E-Mail vom 18.12.2020

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit E-Mail vom 21.12.2020

Stellungnahme Klimaschutzmanagement

Für die Belange Klimaschutz und Klimaanpassung wesentliche Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan:

- Auf bisher als Grünfläche festgesetzten Bereichen soll die Errichtung eines kleinen Wohngebäudes (GR 40 m²) und einer Nebenanlage (20 m²), sowie die Herstellung eines Stellplatzes ermöglicht werden.
- Ein Spitz-Ahorn auf dem Flurstück 1304/20 ist als zu erhaltend festgesetzt. Weitere zu erhaltende oder zu pflanzende Gehölze sind nicht festgesetzt.

Die Planung geht entsprechend mit einem Verlust von Grünfläche und v.a. von Bestandsgehölzen einher. Grünflächen und Gehölze leisten einen wesentlichen Beitrag für ein gutes Mikroklima (Verdunstungskühlung, Kühlung durch Schattenwurf, Staubfilterung, Sauerstoffversorgung, ...). Um negative Auswirkungen der Nachverdichtung zu minimieren, sollte die Versiegelung möglichst gering gehalten werden und die verbleibende Grünfläche aufgewertet werden. Diesem Ziel entsprechen bereits die Festlegungen zur Begrünung des Flachdachs der Nebenanlage und die Vorgaben zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen. Darüber hinaus werden folgende Anpassungen empfohlen:

- Punkt 1 der Festsetzungen zur Grünordnung lautet: „Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen dürfen maximal zu 10 % mit hellen Kies- oder Steinschüttungen überdeckt werden. Schwarze oder dunkle Kies- oder Steinschüttungen sind unzulässig.“ Diese Festsetzung wird kritisch gesehen. Zwar besitzen helle Schüttungen ein höheres Rückstrahlvermögen und heizen sich daher weniger auf, im Vergleich zu begrünten Flächen wird die klimatische Wirksamkeit aber dennoch stark verschlechtert. Die Verminderung der Wasserspeicherfähigkeit und die damit verhinderte Nutzung von Verdunstungskühlung sollte, wo vermeidbar, nicht zulässig sein. Entsprechend sollten reine Kies- und Steinschüttungen nur zur Anlage von Wegen, Zugängen und Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden genutzt werden dürfen. Dies entspricht auch der in der Begründung, Kapitel 4.4 genannten Zielsetzung: „[...] Darüber hinaus soll insbesondere die Entstehung von gekiesten / geschotterten Bereichen außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen unterbunden werden“
- Es sollten Neupflanzungen von Gehölzen oder Fassadenbegrünung festgesetzt werden.

Aufgrund der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes werden folgende redaktionelle Änderungen vorgeschlagen:

1. Hinweise durch Text, 3. Energie:

„Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.“

2. Begründung Kapitel 5:

„[...] Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.“

Da die Südfassade des Gebäudes aufgrund der Firstrichtung nur eine kleine Fläche aufweist, können passive Solarenergiegewinne nur einen sehr geringen Beitrag zur winterlichen Wärmeversorgung leisten.

Auch stellt eine sommerliche Überhitzung aufgrund von Fensterflächen an der Südfassade kein zu erwartendes Problem dar, zumal die Südfassade im Sommer durch den zu erhaltenden Baumbestand teilweise verschattet wird.

Aus den genannten Gründen sollte aus der Begründung im Kapitel 5 der Abschnitt zur passiven Sonnenenergienutzung und Überhitzung durch große Fensterflächen im Süden gestrichen werden.

Stellungnahme Wasserrecht

Die gemäß der Untersuchungsdokumentation der Tauw GmbH, Regensburg zur Bodenuntersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes am 15.10.2020 vorgenommene Kleinrammbohrung, bei der Grundwasser aufgeschlossen wurde, war der unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut nicht bekannt. Sie wurde dort auch nicht angezeigt. Wir machen deshalb auf die entsprechende Anzeigepflicht im Sinne des § 49 Abs. 1 WHG, Art. 30 BayWG aufmerksam und bitten um künftige Beachtung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Klimaschutz Kiesflächen:

Das für die Bebauung vorgesehenen Grundstück hat eine Fläche von ca. 180m². Für das Hauptgebäude und die Nebenanlage ist eine Grundfläche von insgesamt 60m² festgesetzt. Von der verbleibenden unbebauten Fläche von 120m² dürfen maximal 12m² (10%) mit Kies- oder Steinschüttung überdeckt werden, was zum Beispiel für die Anlage von Wegen oder als Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden als angemessen angesehen wird.

zu Klimaschutz Baumpflanzungen:

Die Festsetzung von zusätzlichen Baumpflanzungen erscheint nicht sinnvoll. Im Bereich des neu geplanten Gebäudes ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnissen eine zusätzliche Baumpflanzung nicht durchführbar, da bei Einhaltung der Grenzabstände von mindestens 2m zum Nachbargrundstück der Baum mit nur 1m Abstand an die Hausfassade gepflanzt werden müsste. Im südlichen Bereich des Grundstücks ist durch den vorhandenen Ahorn die Möglichkeit weiterer Baumpflanzungen eingeschränkt. Die nördlich des Weges liegenden Grünflächen sind bereits dicht mit Gehölzen bestockt.

zu Klimaschutz Fassadenbegrünung:

Die Hinweise zur Grünordnung werden durch Ziff. 3 „Fassadenbegrünung“ ergänzt.

zu Klimaschutz Energie:

Die vorgeschlagenen textlichen Änderungen aufgrund der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes werden in den Hinweisen durch Text, Ziff. 1 übernommen.

Aus der Begründung in Kapitel 5 „Energiekonzept und Klimaschutz“ wird der Abschnitt zur passiven Sonnenenergienutzung und Überhitzung durch große Fensterflächen im Süden gestrichen.

zu Wasserrecht:

Mit Schreiben vom 22.12.2020 wurde die Tauw GmbH, Regensburg darauf hingewiesen, dass bei künftigen Untersuchungen, die mit Grundwasseraufschluss einhergehen, die Anzeigepflicht zu beachten ist.

2.4 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 17.12.2020

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Das in der Stellungnahme von 04/2020 geforderte Bodengutachten, in welchem die Versickerungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen ist, liegt nunmehr vor. Aufgrund der dort getroffenen Aussagen, dass die erkundeten Bodenschichten „...als äußerst schlecht versickerungsfähig einzustufen...“ sind, wird deshalb ergänzend folgendes festgesetzt:

Um die erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erreichen, ist bei Bedarf ein entsprechender Bodenaustausch vorzunehmen. Sollten für die zu errichtende dezentrale Versickerungseinrichtung (z.B. mit Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone / Mulden-Rigolen-System) evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Punkt E (Hinweise durch Text), Ziff. 3 „Niederschlagswasser / Versickerung“ wird mit dem von der Fachstelle vorgeschlagenen Hinweis ergänzt.

2.5 Regierung von Niederbayern, Landshut mit E-Mail vom 21.12.2020

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ mit Deckblatt Nr. 13, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 18.12.2020

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 05.01.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf das Erfordernis die vorhandenen Leitungsanlagen zu schützen und zu sichern wurde in den Hinweisen durch Text (Ziff. 5) ebenso hingewiesen wie auf das von der Fachstelle angesprochene Erfordernis, dass bei Umverlegungen rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen sind.

2.8 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz / Fachbereich Naturschutz
mit E-Mail vom 13.01.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Bebauung einer privaten Grünfläche wird nach wie vor mit Bedenken gesehen. Die Festsetzung des Spitzahorns als zu erhaltender Baum wird begrüßt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Beanspruchung eines Teiles der privaten Grünfläche für die vorgesehene Bebauung entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung durch Nachverdichtung vor Außenentwicklung. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, werden Minderungsmaßnahmen wie z.B. Erhalt des Bestandbaumes, Dachbegründung und Niederschlagsversickerung vor Ort festgesetzt.

2.9 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 13.01.2021

zum oben genannten Bebauungsplan gibt es seitens des Tiefbauamtes folgende Anmerkungen:

1 Straßenbau

Straßenunterhalt:

Bei Nutzung der Wegeverbindung (FINr. 1304/27) für die Erschließung der neuen Bebauung bei FINr. 1304/20 ist der beanspruchte Weg mit Beendigung der Baumaßnahmen wieder, wie vorgefunden und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, herzustellen.

2 Verkehrswesen

keine Äußerung

3 Wasserwirtschaft

keine Äußerung

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Um die fachgerechte Herstellung des Weges nach Ende der Baumaßnahmen sicherzustellen wird mit der Planungsbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

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

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

Beschluss:

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ vom 02.04.1962 i.d.F. vom 08.08.1968 - rechtsverbindlich seit 21.08.1972- wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 06.03.2020 i.d.F. vom 12.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 12.11.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 40m² auf insgesamt 40m² für die im Jahr 2021 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)

Anlage 4 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)