

Beschl.-Nr. 7

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 24.03.2021

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-76 "Schallermoos IV"  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
III. Billigungsbeschluss

Referentin: i. A. Architektin Sonja Geiner

Von den 11 Mitgliedern waren 11 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde

siehe Einzelabstimmung  
mit gegen Stimmen beschlossen:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.12.2020 bis einschl. 22.01.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-76 „Schallermoos IV“ vom 27.11.2020:

### I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 22.01.2021, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### 1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut, SG Geoinformation und Vermessung  
mit E-Mail vom 21.12.2020

1.2 Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar  
mit E-Mail vom 22.12.2020

- 1.3 Stadtjugendring Landshut  
mit E-Mail vom 07.01.2021
- 1.4 Gemeinde Furth  
mit Benachrichtigung vom 12.01.2021
- 1.5 Stadt Landshut, Stadtgartenamt  
mit E-Mail vom 19.01.2021
- 1.6 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe  
mit E-Mail vom 21.01.2021
- 1.7 Stadt Landshut, Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 25.01.2021

Beschluss: 11 : 0

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Gemeinde Adlkofen  
mit E-Mail vom 16.12.2020

Zum o.g. Bauleitplanverfahren bestehen keine Anregungen und Bedenken der Gemeinde Adlkofen. Auf eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird verzichtet.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Die Gemeinde Adlkofen wird wunschgemäß im weiteren Verfahren nicht weiter beteiligt.

- 2.2 Freiwillige Feuerwehr, Landshut  
mit Schreiben vom 17.12.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.5 berücksichtigt.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### 2.3 Staatliches Bauamt, Landshut mit Schreiben vom 22.12.2020

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände. Es ist jedoch Punkt 2.5 zu beachten.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausbreitung des Verkehrslärms der südwestlich angrenzenden Bundesstraße B299 - auch unter Zugrundelegung der Daten eines prognostizierten Verkehrsmodells der Stadt Landshut auf das Prognosejahr 2030 - führt zu erheblichen Lärmbelastungen für den Geltungsbereich. Zur Verträglichkeit der Schulinutzung mit dem angrenzenden Verkehrslärm wurde frühzeitig, bereits zum Ende des städtebaulichen Wettbewerbs, ein Sachverständigenbüro hinzugezogen. In Vorabstimmung mit den Schallgutachtern Hoock & Partner Landshut wurden deren Empfehlungen als Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan berücksichtigt. Als wichtigste Schallschutzmaßnahme wurde die Weiterführung der 4 m hohen Lärmschutzwand in der Länge von 70 m errechnet.

Durch die festgesetzte Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der B 299 und die Anforderungen zur Luftschalldämmung schutzbedürftiger Räume können für das Planungsgebiet die Einhaltung der Lärmschutzwerte nach den Vorgaben der BImSchV für schulische Freiflächen und das Schulgebäude als erfüllt angenommen werden. Einschränkungen bezüglich der natürlichen Be-/Entlüftung der Räume bzw. der Lüftung der Klassenräume in den Pausenzeiten können hierdurch auch ausgeschlossen werden.

Da die geplante Schule ein Sonderbau ist, wird der konkrete Schallschutznachweis nicht zur Bauleitplanung, sondern erst zum Bauantrag der Objektplanung, geführt.

Die Hinweise zu den Emissionen durch die B 299 werden somit in der Begründung in Kapitel 8.2 und im Plan mit der Festsetzung C.2.1 bereits ausführlich und ausreichend berücksichtigt.

Die Hinweise zur Kostenübernahme der Lärmschutzmaßnahmen werden im Kapitel 8.2 der Begründung ergänzt.

### 2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landshut mit E-Mail vom 12.01.2021

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

**D-2-7439-0054**, Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

**D-2-7439-0045**, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie mittelalterlicher Burgstall "Große Schwedenschanze".

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Die Bodendenkmäler befinden sich am Rande des tertiären Hügellandes nahe einer Senke, die zur Donauniederung hinabführt. Es ist anzunehmen, dass dort, wo heute die B299 entlangführt, bereits in Vor- und Frühgeschichtlicher Zeit ein Weg bestand. Daher ist zu vermuten, dass am Fuß der Bodendenkmäler zeitgleiche mittelalterliche Siedlungsspuren oder vor- und frühgeschichtliche Gräberfelder liegen.

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

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

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf)

sowie

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf),

1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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](http://www.blfd.bayern.de)).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Aspekte der Bodendenkmalpflege waren bereits in Kapitel 10.1 der Begründung ausführlich dokumentiert.

Der Stellungnahme wird nachgekommen, in dem der entsprechend markierte Text im Plan als Hinweis eingearbeitet und in der Begründung und Umweltbericht in den entsprechenden Kapiteln berücksichtigt wird. Dadurch entfällt der in den Texten bisherig vorhandene Verweis auf Art. 8 BayDSchG.

Abschließend wird darauf noch hingewiesen, dass die zitierte Senke wohl nicht zur Donauniederung, sondern eher zur Isar führt.

## 2.5 Regierung von Niederbayern, Landshut mit E-Mail vom 18.01.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 06-76 „Schallermoos IV“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Grundschule mit Ganztagesbetreuung zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Lage am Rande des FFH-Gebietes „Leiten der Unteren Isar“ bzw. des Landschaftsschutzgebietes „Isar-Hangleiten zwischen B 299 und Schweinbachtal“ ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde frühzeitig in die Bauleitplanung einbezogen. So wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zur Berücksichtigung der besonderen Lage des Vorhabens am Rand des FFH-Gebiets wurde bereits im Wettbewerbsentwurf ein naturnaher Pufferstreifen in der Planung eingeplant, welcher nun als Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nach § 4 Abs 1 BauGB werden im Entwurf die geplanten Bäume weitestgehend festgesetzt.

Weiterhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Als artenschutzrechtliche Relevanzprüfung liegt bereits ein Gutachten des Umwelt-Planungsbüros Alexander Scholz vor. Hier werden potenzielle Vorkommen geschützter Arten aufgezeigt und weitere Untersuchungen bzw. Kartierungen gefordert. Aufgrund der Zeitdauer können die Kartierungen erst zum Genehmigungsverfahren der Objektplanung abgeschlossen werden, sodass die notwendigen Maßnahmen erst nach der Bauleitplanung festgelegt werden können.

2.6 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 14.01.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vonseiten des Gesundheitsamtes besteht Einverständnis mit dem o.g. Vorhaben, insbesondere mit den in der Begründung zum Bebauungsplan genannten, hygienisch relevanten Punkten.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für Umwelt-,Klima- und Naturschutz / Fachbereich Klimaschutz  
mit E-Mail vom 19.01.2021

Stellungnahme Klimaschutzmanagement:

Von Seiten des Klimaschutzmanagements gibt es keine grundsätzlichen Bedenken an der geplanten Bauleitplanung.

Es wird lediglich folgender Hinweis gegeben: Durch das Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 1.11.2020 wurden die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) außer Kraft gesetzt. In den „Hinweise durch Text“ Nr. 3 sowie im Kapitel 6 der Begründung sollten die Hinweise auf die EnEV und das EEWärmeG daher gestrichen werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Anregungen werden berücksichtigt, die Texthinweise im Plan und die Begründung entsprechend korrigiert.

2.8 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 19.01.2021

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.  
Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

mit E-Mail vom 19.01.2021

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](mailto: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.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf die o.g. bestehenden Leitungen des Versorgers wird bereits in Kapitel 4.5.2 der Begründung hingewiesen. Diese verlaufen jedoch überwiegend am Nord- und Westrand des Geltungsbereichs, so dass diese von der Planung im Bereich der geplanten Lärmschutzwand betroffen sind.

Die Leitungsverlegungen oder Anpassungen betreffen primär die weiteren Objektplanungen, wo dann die entsprechenden Abstimmungen mit dem Versorger rechtzeitig zu führen sind. Zusätzlich wird bezüglich der Telekommunikationsleitungen ein Hinweis durch Text im Bebauungsplan ergänzt.

2.9 Bund Naturschutz, Landshut  
mit E-Mail vom 22.01.2021

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu.

Wir bitten um Beachtung folgender Anmerkungen:

Die Faktoren für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen wurden teilweise zu niedrig angesetzt, der Anerkennungsfaktor für die Flächen z.T. zu hoch.

Der Ansatz für die Ackerfläche mit dem Faktor 0,4 erscheint angemessen.

Die Kategorie II (Feld AII) und die Kategorie III (Feld AIII) sind jeweils mit dem geringsten Faktor berechnet. Können Sie diese Einschätzung, insbesondere für das Feld AIII begründen? Die strukturreiche Gartenfläche sollte, aufgrund der Rodung wertvoller Bäume, mindestens mit dem Faktor 2 belegt werden.

Der Anerkennungsfaktor für die südöstliche Ausgleichsfläche ist aufgrund des Gehölzbestandes differenzierter zu betrachten. Zum Teil sind die Gehölz- und Grünstrukturen schon vorhanden, so dass in Teilbereichen keine Aufwertung mehr möglich ist. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. um Neuberechnung.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind im Plan und in den Festsetzungen ca. 50 Bäume, davon mindestens 20 mit einer Pflanzgröße von einem Stammumfang von 16-18 cm dargestellt. Welche Pflanzgrößen sind für die restlichen Bäume vorgesehen?

Bäume innerhalb befestigter Flächen benötigen ausreichend durchwurzelbare Fläche. Dazu gibt es z.B. FLL-Richtlinien, bzw. könnte man sich im Hinblick auf Substrat und Pflanzlochdimensionierung an die Münchener Vorgaben halten. Wir erbitten eine Festsetzung zu dieser Thematik.

Beschluss: 9 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der vorgelegten Fassung, einschließlich der Faktorbewertungen und der Aufwertungsmaßnahmen für die Ausgleichsflächen, wurde mit dem Fachbereich Naturschutz so einvernehmlich abgestimmt. Insofern ergibt sich bezüglich dieser Hinweise und Anregungen kein Änderungserfordernis. Die Gartenfläche wurde pauschal als Fläche berücksichtigt. Die Erhaltung der Bäume, die Holz- und andere Lageflächen und kleine Unterstände wurden nicht gesondert herausgerechnet.

Das Konzept wird hinsichtlich der Feuerwehrflächen bzw. Wegeführung geändert, sodass mehr Gehölzbestand erhalten werden kann. In der Aufwertung der Gehölzstrukturen ist berücksichtigt, dass Thujen herausgenommen und einheimische Gehölze nachgepflanzt werden. Die zahlreichen Baumpflanzungen werden als sehr wirkungsvolle Minimierungsmaßnahme eingestuft.

Im Entwurf werden sämtliche Bäume außerhalb der geplanten Innenhöfe festgesetzt. Alle festgesetzten Bäume haben die gleiche Mindestpflanzqualität. Die übrigen dargestellten Bäume können sowohl Hochstämme als auch Solitärbäume sein, deshalb wurde hierzu keine weitere Festlegung im Plan getroffen.

Der Anregung zu Bäumen in befestigten Flächen wird durch eine neue Festsetzung durch Text wie folgt entsprochen:

„Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat in Anlehnung Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m<sup>3</sup>, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden.“

Dabei soll der anstehende kiesige Boden aufbereitet und ertüchtigt werden.

2.10 Stadt Landshut - Amt für Umwelt-, Natur- und Klimaschutz / Fachbereich Naturschutz  
mit Schreiben vom 22.01.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.  
Es sollten jedoch auch die geplanten Bäume als zu pflanzende Bäume festgesetzt werden. Sie dienen der Eingrünung des Schulgebäudes.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Der Anregung wird nachgekommen, in dem die im Plan dargestellten Bäume weitestgehend - mit Ausnahme der Innenhöfe - als Festsetzung durch Planzeichen gekennzeichnet werden.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

2.1 [REDACTED] Rechtsanwalt, München  
mit E-Mail vom 22.01.2021

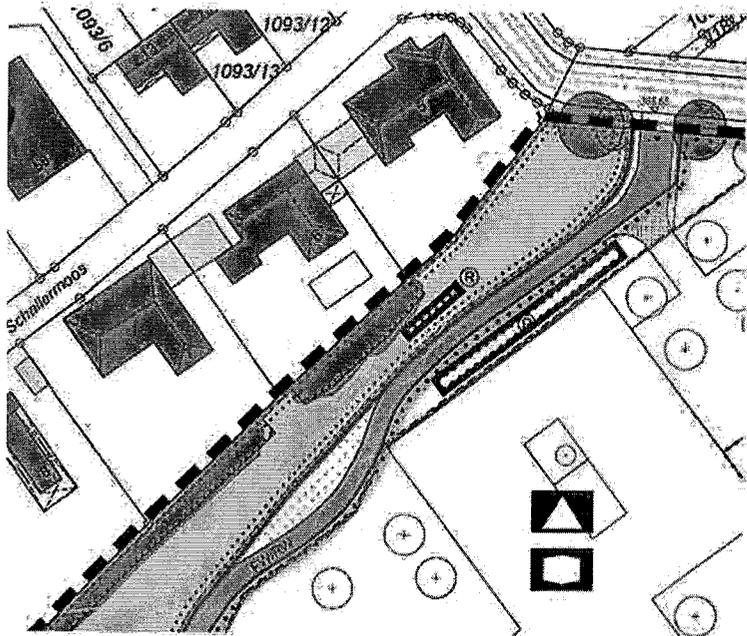
In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass Frau [REDACTED], Am [REDACTED], [REDACTED], Frau [REDACTED], [REDACTED], sowie Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], [REDACTED], von unserer Kanzlei vertreten werden; auf uns lautende Vollmachten sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06-76 „Schallermoos IV“ vom 30.07.2018 liegt derzeit gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB öffentlich zur Einsicht aus.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft geben wir hierzu folgende Stellungnahme ab:

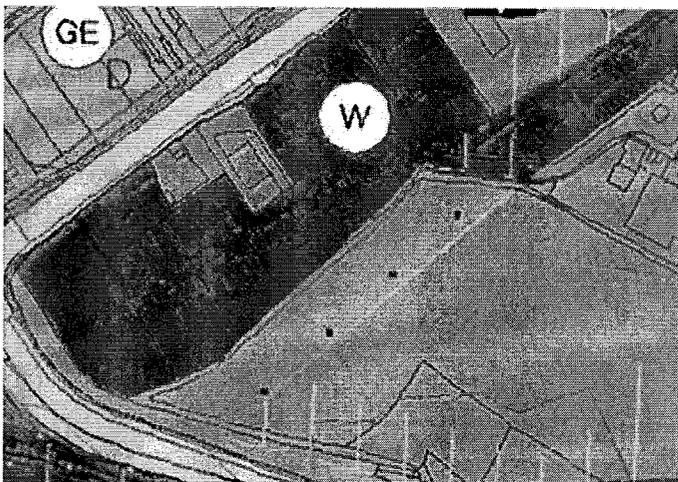
1. Unsere Mandanten sind Eigentümer der Grundstücke FINrn. 1093/1, 1093 und 1090/6 der Gemarkung Schönbrunn. Diese Grundstücke grenzen im Süden bzw. Südwesten unmittelbar an das Plangebiet an.

Nach dem derzeit ausliegenden Planentwurf soll im Abstand von etwa 12 m – 19 m zu den Grenzen der Grundstücke unserer Mandantschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Auf dieser Fläche soll ein Bau- raum festgesetzt werden, der nicht wesentlich weiter von den Grundstücksgrenzen unserer Mandantschaft entfernt liegt als die Gemeinbedarfsfläche selbst. Im Bereich zwischen den Grundstücken unserer Mandantschaft und der Fläche für den Gemeinbedarf ist ferner beabsichtigt, eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß-/Radweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen. Diese Verkehrsfläche soll im Süden an den bestehenden Rakocziweg und an die Unterführung der Bundesstraße 299 angeschlossen werden. Im südlichen Plangebiet ist eine Gabelung der Verkehrsfläche geplant. Die Verkehrsfläche soll ab der Gabelung sowohl in Richtung Osten als auch in Richtung Westen bzw. Nord-Westen verlaufen.

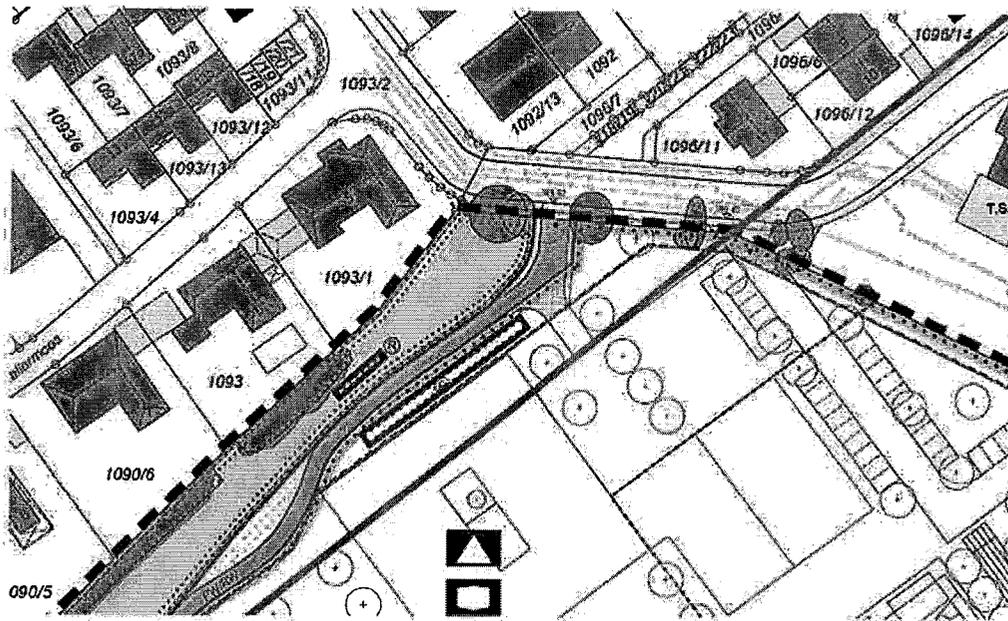


Insoweit besteht mit der Planung kein Einverständnis.

2. Im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist der an die Wohnbebauung unserer Mandantschaft angrenzende Bereich als gliedernde und abschirmende Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Zwischen der Wohnbaufläche unserer Mandantschaft und der Fläche für den Gemeinbedarf soll nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan ein hinreichend großer – etwa 31 m tiefer – Grünflächenpuffer liegen. Aus dem Flächennutzungsplan ist ersichtlich, dass die Grenze der abschirmende Grünfläche in etwa in einer Flucht mit den südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke FINrn. 1096/11, 1096/12, 1096/14, 1096/16 usw. (Grundstücke „Am Schallermoos 2,4,6,8 und 10“) liegen soll:



Gemessen daran ist festzustellen, dass durch vorliegende Planung erheblich in die vom Flächennutzungsplan intendierte trennende Funktion der Grünfläche bzw. Staffe- lung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnbaufläche – abschirmende Grünfläche – Fläche für den Gemeinbedarf) eingegriffen werden würde:



Mehr als die Hälfte der im Flächennutzungsplan in diesem Bereich als Grünflächenpuffer dargestellten Fläche soll als Verkehrsfläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Bauraum festgesetzt werden. Die Planung ist daher bereits aus städtebaulicher Perspektive nicht akzeptabel.

Wie die Darstellungen im Flächennutzungsplan zeigen, ist es notwendig, dass zwischen den verschiedenartigen Nutzungen (Wohnbebauung und Schulkomplex mit außerschulisch nutzbaren Sportanlagen) eine hinreichende räumliche Trennung besteht. Eine solche Trennung lässt der vorliegende Bebauungsplanentwurf indes nicht erkennen. Der im Anschluss an die Grundstücke unserer Mandantschaft als private Grünfläche festgesetzte Grünflächenpuffer ist schlichtweg zu klein dimensioniert. Der Grünflächenpuffer muss vielmehr den maßgeblichen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

3. Mit den vorstehend beschriebenen Festsetzungen ist überdies eine erhöhte Beeinträchtigung der in umweltrechtlicher Hinsicht relevanten Schutzgüter „Fläche und Boden“ sowie „Wasser“ verbunden. Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf auf der im Flächennutzungsplan als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellten Fläche kommt es zu einer erheblichen Flächenversiegelung. Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB indes sparsam und schonend umzugehen. Die Flächenversiegelung ist danach auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Dementsprechend verfolgt die Stadt Landshut mit der Planung das Ziel, im Plangebiet einen hohen Grünflächenanteil zu schaffen und den Grünflächenpuffer naturnah zu gestalten (Planbegründung, S.9). Diese Zielsetzung wird durch die beabsichtigte Versiegelung weiter Teile der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Fläche nicht entsprochen.

4. Zudem werden durch die Festsetzungen zum Standort der Gemeinbedarfsfläche, des Bauraumes und der westlichen Verkehrsstrasse schützenswerte private Belange unserer Mandantschaft beeinträchtigt.

4.1 Das Interesse unserer Mandantschaft ist zuvörderst darauf gerichtet, dass zwischen den Wohngebäuden unserer Mandantschaft und der Gemeinbedarfsfläche mit Bauraum ein räumlicher Abstand entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan eingehalten wird.

Die Notwendigkeit einer solchen Zäsur und einer solchen räumlichen Trennung folgt zuvörderst aus der andersartigen Nutzungsart und den von den Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche ausgehenden Beeinträchtigungen. Der Abstand ist ferner durch das unterschiedliche Nutzungsmaß auf den Wohnbauflächen und der Gemeinbedarfsfläche begründet. Während auf den Grundstücken unserer Mandantschaft eine Bebauung mit geringer Wandhöhe besteht, soll im Bauraum auf der Gemeinbedarfsfläche eine Bebauung mit einer Wandhöhe von bis zu 10,5 m zulässig sein.

4.2 Das Interesse unserer Mandantschaft ist weiter darauf gerichtet, dass die als Puffer zwischen der Wohnbebauung und der Gemeinbedarfsfläche fungierende private Grünfläche nicht mit Verkehrsflächen bebaut wird.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist ein durchgängiger Grünflächenpuffer festzusetzen, der nicht durch Verkehrsflächen belastet ist oder an den Verkehrsflächen angrenzt. Durch die geplante Festsetzung der Verkehrsfläche wird der Allgemeinheit (faktisch) die Möglichkeit eröffnet, sich in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken unserer Mandantschaft zu bewegen und sich dort aufzuhalten. Diese Möglichkeit ist, nicht zuletzt mit Blick auf die geplanten Sportanlagen im Plangebiet, die nicht nur dem Schulbetrieb dienen, sondern auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen, mit potenziellen Ruhestörungen und Verschmutzungen verbunden. Unsere Mandantschaft musste in der jüngeren Vergangenheit leider mehrmals feststellen, dass bereits die Nutzung des vorhandenen Rakocziwegs und der Aufenthalt von Personen in der Unterführung der Bundesstraße 299 mit erheblichen Störpotential verbunden sind. Auf die E-Mail von Frau [REDACTED] vom 06.11.2020 an die Stadtplanung darf in diesem Zusammenhang ergänzend verwiesen werden. Vorliegende Planung würde zu einer unzumutbaren Steigerung solcher Beeinträchtigungen führen.

5. Davon abgesehen ist nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Trasse in unmittelbarer Nähe der Grundstücke unserer Mandantschaft zur „besseren fußläufigen Durchquerung des Planungsgebietes“ (Planbegründung, S. 13) überhaupt erforderlich sein sollte. Auch ohne die westliche Trasse wäre das Plangebiet ausreichend an den schon bestehenden Rakocziweg angeschlossen. Eine Durchquerung des Plangebietes wäre über das Schulgelände oder aber zumindest über den der Allgemeinheit ohnehin offenstehenden Bereich der Sportanlagen möglich. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche in Süd-Nord-Richtung zu besserer fußläufiger Durchquerung des Plangebietes bedarf es daher nicht.

Schließlich wäre es mit Blick auf das vorstehend unter Ziff. 2, Ziff.3, und Ziff.4.2 Ausgeführte vernünftig, die (unterstellt notwendige) Verkehrsfläche in Süd-Nord-Richtung entweder über die Gemeinbedarfsfläche oder im östlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche zu führen. Dadurch blieben die Wohngrundstücke unserer Mandantschaft von Beeinträchtigungen verschont, der Grünflächenpuffer würde vergrößert und die durch die Planung ohnehin schon erhebliche Flächenversiegelung würde reduziert.

Vor diesem Hintergrund fordern wir die Stadt Landshut dazu auf, eine Alternativenprüfung durchzuführen, die sich sowohl auf Standortalternativen betreffend die geplante Fläche für den Gemeinbedarf als auch auf Trassenalternativen bezieht.

Als Standortalternative sollte insbesondere das Abdrücken der Gemeinbedarfsfläche entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan geprüft werden.

Als alternative Trassenführung ist insbesondere

- Der ersatzlose Verzicht der westlichen Trasse,
- Die Verlegung der westlichen Trasse in das Zentrum des Plangebietes und

- Die Verlegung der westlichen Trasse in den östlichen Bereich des Plangebietes zu prüfen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.

Die genannten Abstände der Baugrenze zu den Parzellengrenzen der angrenzenden drei Grundstücke sind wesentlich größer. Bei Messung im Plan ergeben sich hier Abstände von mindestens 16 m an der engsten Stelle bis hin zu ca. 25 m. Somit können die Abstandsflächen gemäß BayBO deutlich und mehr als erforderlich eingehalten werden.

Wie schon richtig angemerkt, handelt es sich bei der öffentlichen Verkehrsfläche um einen Fuß-/Radweg, der die funktional sinnvolle fußläufige und deshalb von der Stadt Landshut beabsichtigte Durchwegung von Nord nach Süd und Anbindung an die bestehenden Wegebezüge herstellt. Dieser Weg wird lediglich untergeordnet und temporär für Versorgungszwecke (Andienung Mensa, Feuerwehrzufahrt) befahren. Ein solcher Weg ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche keine Besonderheit, sondern als Teil einer Grünfläche einzustufen. Die Festsetzung eines Geh- und Radweges widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da der gliedernden und abschirmenden Grünfläche auch eine Erholungsfunktion zugedacht werden kann und hierfür eine entsprechende Durchwegung erforderlich ist. Der Fuß- und Radweg kann nicht als Erschließungsanlage mit Verkehrslärm gewertet werden. Insofern bleibt der festgesetzte Fuß- und Radweg entlang der nordwestlichen Grünfläche enthalten.

Zu 2.

Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um eine strukturelle Flächenplanung, die aufgrund des größeren Maßstabs nicht flächen- und parzellenscharf ist, damit für die vorbereitende Bauleitplanung eine übliche Unschärfe aufweist und somit nicht direkt und maßgenau auf den Bebauungsplan übertragbar ist. Bei der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes ist mit den o.g. gemessenen Abständen die Konformität mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durchaus und fachlich ausreichend gegeben, so dass bisher auch keine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen war.

Dass in einer geplanten öffentlichen Grünfläche fußläufige Wege als Bestandteil der Grünfläche üblich und für die Nutzung des Grünzugs durchaus auch notwendig sind, wurde bereits in „Zu 1.“ erläutert.

Zu 3.

Die vorliegende Planung nimmt auf die erwähnten Schutzgüter ausreichend Rücksicht. Die Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind im Umweltbericht ausführlich und qualifiziert behandelt, die Auswirkungen der Planung diesbezüglich sind dort als verträglich und durchschnittlich eingestuft.

Die Planung beschränkt die Flächenversiegelung für Gebäude, Sportflächen, Platz- und Wegeflächen durchaus auf das notwendige Maß, und zeigt einen hohen Grünflächenanteil auf.

Dies belegt auch die Flächenbilanz in Kapitel 14 der Begründung.

Demnach hat das Baufenster des Bebauungsplanes (einschl. für evtl. zukünftige Erweiterungsoptionen) eine Größe von max. 17.814 m<sup>2</sup> und der öffentliche Fuß-/Radweg eine Größe von 1.105m<sup>2</sup>, zusammen 18.919 m<sup>2</sup>, somit lediglich ca. 53 % der Gesamtfläche. 16.786 m<sup>2</sup>, also ca. 47% der Gesamtfläche, sind Grün- und Ausgleichsflächen. Im Vergleich zum Vorentwurf wird das Baufenster im Südwesten weiter reduziert und der Grünzug entsprechend verbreitert. Somit ist die geplante Flächenversiegelung nicht erheblich, wie vom Verfasser abgeleitet, sondern vergleichsweise gering.

Die oben ermittelten Tiefen des geplanten Grünzugs im Westen sind als fachlich ausreichend breiter Grünpuffer einzustufen und, wie unter „Zu 2.“ Bereits dargestellt, weitgehend konform mit dem Flächennutzungsplan zu bewerten.

#### Zu 4.1

Wie bereits oben bereits ausführlich erläutert, sind die geplanten Abstände ausreichend groß bemessen, zudem ist die geplante Verkehrsfläche primär als fußläufiger Weg in der Grünzone konzipiert, und wurde bewusst mit weitem Abstand zur Nachbarschaft geführt. Die höhere Wandhöhe für die Schule wird auch wegen der mehr als ausreichenden Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO als angemessen und verträglich bewertet, es ergeben sich dadurch auch keine Einschränkungen hinsichtlich Belüftung, Besonnung für die Nachbarschaft.

Die privaten Belange der Nachbarn sind somit nicht beeinträchtigt.

#### Zu 4.2

Mit der Darstellung der gliedernden und abschirmenden Grünfläche im Flächennutzungsplan lassen sich keine konkreten Nutzungen oder Einschränkungen für die Grünflächennutzung direkt ableiten.

Die geplante Grünfläche ist im Bebauungsplan zudem als naturnahe Ausgleichsfläche festgelegt und unterliegt somit keiner intensiven Freiflächennutzung.

Wie bereits oben schon erläutert, sind Fuß- und Radwege in Grünflächen normale Bestandteile einer Grünanlage und keine Besonderheit. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der geplante Fußweg bewusst eng entlang der östlichen Baugrenze geführt wird, um evtl. Störeinflüsse für die Nachbarschaft wirksam zu minimieren. Die am Westrand des Geltungsbereichs festgesetzten Strauchpflanzungen schirmen zudem das Schulgelände visuell ab.

Mit dieser Konzeption und Zonierung wird der gewünschten Zäsur zur Nachbarschaft weitestgehend entsprochen.

#### Zu 5.

Die Festlegung des Schulstandortes östlich der B299 / westlich der Mittelschule Schönbrunn wurde im Plenum nach umfassender Prüfung verschiedener Standorte am 17.06.2016 beschlossen. Die angeregte grundsätzliche Alternativenprüfung erfolgte bereits zum Zeitpunkt des Wettbewerbs anhand der eingereichten Wettbewerbsbeiträge und deren Bewertung. Basis für den Bebauungsplan bildete das Konzept des 1. Preisträgers, welcher hinsichtlich aller Abwägungsfaktoren und städtebaulichen und grünordnerischen Aspekte als beste Lösung eingestuft wurde.

Die funktionale Notwendigkeit und der Sinn der geplanten Fußwegetrasse wurde im Verlauf der weiteren Objekt- und Bauleitplanung ausreichend geprüft und nachvollziehbar begründet. Ohne diese Wegeführung wäre das Planungsgebiet eine fußläufige Barriere. Diese Wegeverbindung muss zudem während des Schulbetriebs als auch außerhalb der Schulzeiten nutzbar sein, deshalb kann die Durchwegung nicht, wie vom Verfasser vorgeschlagen, über Pausenhof-, Sport- und Parkplatzflächen der Grundschule geführt werden. Die angeregte Umleitung der Wegeführung nach Osten kann nicht erfolgen, da der Weg dann durch den FFH-Korridor verlaufen müsste, was nicht zulässig ist.

Deshalb kann den angeregten alternativen Wegeführungen nicht gefolgt werden.

Das Tiefbauamt der Stadt Landshut teilt hinsichtlich der Einwendung mit, dass der geplante Fuß- und Radweg von der Unterführung Rakocziweg zur neuen Grundschule Ost Am Schallermoos zukünftig eine sehr wichtige Fuß- und Radwegverbindung zum Schulstandort bilden wird. Mit dieser verkehrssicheren Verbindung können insbesondere Schüler die Querung am Kasernenknoten umgehen und gleichzeitig werden die während der Hol-Bring-Zeiten stark frequentierten Bereiche an der Niedermayerstraße (Haltestelle und Einmündung Am Schallermoos) entlastet. Zudem bildet der o.g.

Fuß- und Radweg eine attraktive lokale Ergänzung im Radwegenetz und Anbindung an den östlich der B 299 gelegenen Fußweg.

Der Entfall der o.g. öffentlichen Wegeverbindung wurde geprüft. Aus der o.g. Abwägung und den Erläuterungen geht hervor, warum den genannten Bedenken und Anregungen nicht gefolgt und die Planung im Entwurf nicht entsprechend geändert wird.

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 06-76 „Schallermoos IV“ vom 27.11.2020 i.d.F. vom 24.03.2021 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 24.03.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06-76 „Schallermoos IV“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 11 : 0

Landshut, den 24.03.2021

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

