

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-4 "Östlich Oderstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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 und Änderung des Verfahrens**

- Nachprüfungsantrag der Stadträtinnen/e Dr.T. Keyßner, G. Steinberger, Rabl, König, P. Steinberger, Bräcklein, Hoffmann, Gruber, Haas, Borgmann, R. Keyßner, Prof. Dr. Palme, Pohl, Rümmelein, Hagl, Weger-Behl, Nr. 156 vom 18.12.2020

**2. Lesung**

Gremium:	<b>Plenum</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>8</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>21.05.2021</b>	Stadt Landshut, den	04.05.2021
Sitzungsnummer:	14	Ersteller:	Mirlach, Karin

**Vormerkung:**

Aufgrund des Antrages des Vereins ANSWERK Landshut e.V. wurde das Bauvorhaben am 24.04.20 zum Einleitungsbeschluss vorgestellt.

Beschlussfassung in der Sitzung vom 24.04.2020 des Bausenats:

unter Punkt 2:

Für das im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.04.2020 dargestellte Gebiet ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 07-04 und die Bezeichnung „Östlich Oderstraße“. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

unter Punkt 7:

Der Umweltsenat ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

In der Vorberatung des Umweltsenates am 07.07.2020 wurde eine 2. Lesung beschlossen, mit dem Auftrag, einen Baumbestandsplan vorzulegen.

Beschlussfassung in der Vorberatung des Umweltsenats am 28.10.2020:

unter Punkt 2:

Mit der Errichtung einer Anlage für inkludierendes Wohnen auf der Grünfläche neben der evangelischen Kirche Auloh besteht Einverständnis. Der bestehende Baumbestand soll weitestgehend erhalten und die Sicherung der Biotop-Trittsteinfunktion in die künftige Grünordnung integriert werden. Für beseitigte Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Beschlussfassung in der Sitzung am 18.12.2020 des Bausenats:

Antrag von Herrn Stadtrat Rudolf Schnur: Im Bebauungsplan werden zwei Geschosse mit ausbaufähigem Satteldach festgesetzt. Der Billigungsbeschluss wird aufgrund der erforderlichen Anpassungen im Bebauungsplanentwurf zurückgestellt.

Hierzu stellten die Stadträtinnen/e Dr. Keyßner, G. Steinberger, Rabl, König, P. Steinberger, Bräcklein, Hoffmann, Gruber, Haas, Borgmann, R. Keyßner, Prof. Dr. Palme, Pohl, Rümmelein, Hagl, und Weger-Behl einen Antrag auf Nachprüfung durch das Plenum.

Das Plenum verwies in seiner Sitzung am 22.01.2021 die Planung in die 2. Lesung, um die Auswirkungen auf die Förder- und Kostensituation des Vorhabens darzustellen.

Aufgrund von Einwendungen der Bürgerinitiative Auloh wurde von Herrn Oberbürgermeister Putz ein runder Tisch mit Herrn Doll, Vertreter der Investoren und der Kirche, dem Planer, Herrn StR Dr. Thomas Keyßner, Herrn StR Schnur und Vertretern der Bürgerinitiative anberaumt.

Am runden Tisch einigte man sich auf ein dreistöckiges Gebäude mit flachem Satteldach. Mit dem Kompromiss aus der früheren Planung eines 3-stöckigem Gebäudes mit Flachdach und des beantragten 2-stöckigem Gebäude mit ausbaufähigem Satteldach bestand sowohl aus gestalterischer Sicht als auch aus Aspekten der Förderfähigkeit Konsens. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan wurde nach behandelten Maßgaben angepasst.

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 19.05.2020 bis einschl. 26.06.2020 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-4 „Östlich Oderstraße“ vom 24.04.2020:

#### **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 26.06.2020, insgesamt 36 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

##### 1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 02.06.2020
- 1.2 Stadt Landshut – Bauamtliche Betriebe mit E-Mail vom 24.06.2020

##### Beschluss:

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

##### 2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut – SG Bodenordnung- mit Benachrichtigung vom 19.05.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Im geplanten Gebiet gibt es keine notwendigen bodenordnerische Maßnahmen zu ergreifen, da es hier nur einen Eigentümer gibt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es ist eine Grundstücksneuordnung im nachgeordneten Verfahren vorgesehen, die sich im Planentwurf anhand der Linie Nutzungsabgrenzung widerspiegelt. Der Grundstückseigentümer erhält die Stellungnahme zur Kenntnis, darüber hinaus ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nichts veranlasst.

2.2 Stadt Landshut – Freiwillige Feuerwehr  
mit E-Mail vom 25.05.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten

2. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr

Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstungshöhe zum Anleitern bestimmter Fenster und Balkonen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.

3. Löschwasserversorgung

Zur Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Im vorliegenden Fall ist der 2. Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen sichergestellt.

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

2.3 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 29.05.2020

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.

## Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

Für das vorliegende Plangebiet im Stadtteil Auloh existiert bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ziel der Planung ist die Umnutzung zu einem Sondergebiet für soziale Zwecke mit der einhergehenden Nachverdichtung zur Ermöglichung einer integrativen Wohnanlage mit drei Vollgeschossen und neun Wohneinheiten unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur und der besonderen naturschutzrechtlichen Lage hinsichtlich des Biotopverbundes zwischen dem ehemaligen Standortübungsplatz und Altheimer Stausee gebietsverträglich zu regeln. Die Realisierung erfolgt dabei aus privater Hand. Der Grundstückseigentümer erhält die Stellungnahme zur Kenntnis.

## 2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit E-Mail und Schreiben vom 29.05.2020

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

## Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme genannten Belange sind in der Begründung unter Punkt 10 in die Begründung eingeflossen.

2.5 Stadt Landshut – Amt für Finanzen – SG Steueramt und Anliegerleistungen mit E-Mail vom 04.06.2020

Zu dem vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

Das von dem Bebauungsplan betroffene Grundstück wird durch die Oderstraße- und Stauseestraße erschlossen.

1.

Für die Oderstraße- und Stauseestraße wurden im Juni 2001 Erschließungsbeiträge im Zuge der Kostenspaltung für den technischen Ausbau erhoben. Im Jahre 2004 erfolgte dann eine Neuberechnung beider Anlagen. Weitere Erschließungsbeiträge können aufgrund von Verjährungsfristen nicht mehr erhoben werden.

2.

Straßenrechtliche Fragen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut – SG Geoinformation und Vermessung mit E-Mail vom 08.06.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Um eine spätere Erschließung zu vereinfachen sollte eine Bereinigung (Verschmelzung) der drei Flurstücke durchgeführt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es ist eine Grundstücksneuordnung im nachgeordneten Verfahren vorgesehen, die sich im Planentwurf anhand der Linie Nutzungsabgrenzung widerspiegelt. Der Grundstückseigentümer erhält die Stellungnahme zur Kenntnis, darüber hinaus ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nichts veranlasst.

2.7 Stadtwerke Landshut – Netze – mit E-Mail vom 10.06.2020

die Stadtwerke Landshut nehmen zu o.g. Fachstellenbeteiligung wie folgt Stellung:

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser, Fernwärme, Verkehrsbetrieb:

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

Da im gesamten Gebiet von Auloh kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation besteht, sind auch für den hier zu behandeln VEP 07-4 folgende Formulierungen mit aufzunehmen:

„Anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist auf dem jeweiligen (Bau-) Grundstück eigenverantwortlich zu versickern. Es besteht kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation.

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. Auch ein Notüberlauf aus einer Versickerungsanlage in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig.“

Um eine rückstaufreie Entwässerung für die neue Bebauung sicherstellen zu können, sind die in den Planunterlagen eingetragenen Höhen für „FOK EG“ zu überprüfen. Die gilt vor allem für das Küchengebäude, da hier unterschiedliche Angaben gemacht werden (381,67 müNN bzw. 381,77 müNN). Aus Gründen des Überflutungsschutzes (eventuelle temporäre Überlastung der Versickerung auf dem eigenen Grundstück bei Starkregen) sollten die Höhen FOK EG auf +0,20 m, besser noch auf +0,30 m ü. Straße festgelegt werden.

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

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist sinngemäß in die Festsetzungen durch Text unter Punkt 1 Niederschlagsabwasserableitung und unter Punkt 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen in die Begründung eingeflossen.

Aus Gründen des Überflutungsschutzes (eventuelle temporäre Überlastung der Versickerung auf dem eigenen Grundstück bei Starkregen) wird, wie empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) auf 0,30 m über Straßenoberkante festgesetzt.

#### 2.8 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Landshut mit Schreiben vom 12.06.2020

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen:

Keine

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände

#### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.9 Stadt Landshut – Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt – FB Umweltschutz mit E-Mail vom 17.06.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wie auch in unserer Stellungnahme vom 19.03.2020 aufgeführt, benötigen wir für eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme, ein schalltechnisches Gutachten und ein ausführliches Lüftungskonzept. Diese Unterlagen liegen uns noch nicht vor.

In der schalltechnischen Untersuchung ist die Beurteilung von Lärmbelastigungen, die mit dem Betrieb der Großküche in unmittelbaren Zusammenhang stehen, nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) durchzuführen. Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche zu erstellen.

Ebenso ist ein ausführliches Lüftungskonzept mit der Beschreibung der Küchenabluftreinigung entsprechend dem Stand der Technik und der Ableitung der Küchenabluft vorzulegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf beinhaltet eine Überarbeitung. Demnach ist nunmehr lediglich Wohnnutzung vorgesehen. Durch den Verzicht auf die Errichtung eines Küchengebäudes ist das geforderte Gutachten einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche hinfällig. Das Lüftungskonzept hinsichtlich der Küchenabluftreinigung erübrigt sich dadurch ebenfalls.

2.10 Industrie- und Handelskammer, Passau  
mit E-Mail vom 17.06.2020

Zum o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde  
mit Benachrichtigung vom 19.06.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-4 „Östlich Oderstraße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer integrativen Wohnanlage zu schaffen.  
Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Deutsche Telekom Technik GmbH  
mit Mail vom 24.06.2020

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 15.05.2020 per Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit Mail vom 24.06.2020

Mit Schreiben vom 14.05.20 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Hinweis:

In der Begründung im 4. Absatz, 2. Satz bitten wir um Ergänzung (fett gekennzeichnet) der Formulierung.

2. Satz: "... welche früheren Hochwasserereignissen und hohen Grundwasserständen geschuldet sind."

Den 3. Satz bitten wir ersatzlos zu streichen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend den von der Fachstelle vorgebrachten Anregungen ergänzt bzw. gestrichen.

2.14 Bund Naturschutz, Landshut  
mit E-Mail vom 26.06.2020

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

Im Grundstück sind im Bereich der Neubauten Gehölze vorhanden. Der vorliegende Plan enthält keine Bestandsaufnahme der vorhandenen Gehölzstrukturen, es sind keine Aussagen über zu erhaltende oder zu entfernende Bäume und über notwendige Ersatzpflanzungen ablesbar.

Wir bitten um die Erstellung eines Baumbestandsplanes und eines Freiflächengestaltungsplanes mit Angaben der geplanten Materialien im Außenbereich.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Mittlerweile wurde ein bereits vorliegender Baumbestandsplan vom Amt für Umwelt, Klima und Naturschutz, FB Umweltschutz überprüft. Bis auf die Bezeichnung der Baumart weniger Bäume stimmte der Plan vom 22.08.2016 mit den Gegebenheiten vor Ort überein.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erstellt. Teil der vorliegenden Planung sind Festsetzungen zur Grünordnung, die insbesondere Aussage über Entfernung, Erhalt und Ersatz bestehender Gehölzstrukturen beinhalten. Auf einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, der z. B. detaillierte Angaben zu Lage und Höhenentwicklung der Außenanlagen, Material- und Substratwahl, usw. gibt, aber erst im Rahmen der Objektplanung bzw. Bauantragsstellung vorzulegen ist, wird in den Hinweisen zur Grünordnung verwiesen.

2.15 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 06.07.2020

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
mit Benachrichtigung vom 04.06.2020

Als xxxxx des Pfarrgrundstücks in der Oderstraße in Auloh, gebe ich hiermit eine Stellungnahme ab zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07-4 „Östlich Oderstraße“ vom 24.04.2020.

Ich bin aus folgenden Gründen gegen den Bebauungsplan Nr. 07-4:

- Es handelt sich beim großen Pfarrgarten um ein schützenswertes Naturbiotop, mit einer Vielfalt an Tieren und Pflanzen, die ihresgleichen sucht. Schon vor einigen Jahren wurde ein Versuch gestartet, dieses Areal zu bebauen. Die Naturschutzbehörde hat dies damals nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgelehnt. Nur da das zu bebauende Areal jetzt unter 20.000m<sup>2</sup> groß ist und deshalb anscheinend formal keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, ändert das nichts daran, dass das Areal ein schützenswertes Gebiet ist und nicht bebaut werden sollte.
- Auloh ist vom Bebauungsplan her ein reines Wohngebiet, kein Gewerbegebiet oder Mischgebiet. Eine Arbeitsstätte – Großküche – widerspricht dem Bebauungsplan.
- Das Wohngebäude soll drei Vollgeschosse erhalten, die Häuser in der Nachbarschaft in der Oderstraße und im alten Ortskern, zu dem die Oderstraße gehört, sind nur maximal zweigeschossig. Das Wohngebäude würde sich also nicht in die umgebende Bebauung einfügen, sondern wäre ein Fremdkörper.
- Es gibt verschiedene Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft:
  - Lärmemissionen durch Lebensmittel anliefernde Fahrzeuge und durch Fahrzeuge, die verschiedene Kantinen in Landshut mit Essen beliefern. Die Fahrzeuge (9 Stellplätze) der in der Kantine und im Wohnbereich Tätigen würden zusätzlichen Lärm erzeugen.
  - Geruchsemissionen durch die Aktivitäten der Großküche.
- Die Oderstraße ist schmal, auf beiden Straßenseiten wird von den Anwohnern geparkt. Wie sollen Lebensmittel anliefernde LKW und ausliefernde Fahrzeuge ohne Schwierigkeiten/ohne verstärkten Lärm und Abgase zur Großküche durchkommen?

### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die geänderte Planung für die Bebauung der Grünfläche auf dem Grundstück der evangelischen Gnadenkirche in Auloh wurde im Umweltsenat vom 28.10.2020 zu Kenntnis genommen: Auf die Errichtung eines Küchengebäudes wird von Seite des Vorhabenträgers verzichtet. Aufgrund der fachlichen Abstimmung am runden Tisch soll ein dreistöckiges Wohngebäude mit flachem Satteldach im nordwestlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden. Der bestehende Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten und die Biotop-Trittsteinfunktion in die künftige Grünordnung integriert werden. Beschlossen wurde zudem, Ersatzpflanzungen für beseitigte Gehölze vorzusehen und baustellenseitige Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Da auf den Bau eines Küchengebäudes verzichtet wird, sind Einwände hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen sowie Beeinträchtigung durch Lieferverkehr nun hinfällig. Auf Grund des hochanstehenden Grundwassers in Auloh sind die Erdgeschosse der umgebenden Bebauung als Hochparterre ausgeführt, so dass die Kellergeschosse weit über die Geländeoberkante hervortreten. Das geplante Wohngebäude wird nicht unterkellert und nahezu ebenerdig angeordnet, so dass es das Kirchenschiff und das Nachbargebäude nicht überragt. Da der Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, ergibt sich eine optische Trennung zwischen Gebäude, Straße und Kirche.

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
mit E-Mail vom 14.06.2020

Mit meiner/unserer Unterschrift(en) gebe(n) ich/wir folgende Stellungnahme zum oben genannten Betreff ab:

1. Ich/wir sind gegen die geplante Ausweisung als Sondergebiet und nicht, wie im gesamten Ortsteil üblich, als allgemeines Wohngebiet. Dies dient ausschließlich der Realisierung einer Großküche, die sonst gebietsunverträglich wäre und sich auch nicht in die Umgebung einpasst.
2. Auch eine kürzliche Änderung des Bebauungsplanes für Auloh im Bereich der Stauseestraße sieht weiterhin nur zwei Vollgeschosse vor. Daher ist es unverständlich, warum nun d r e i Vollgeschosse in Alt-Auloh zulässig sein sollen.
3. Ich/wir haben Bedenken wegen der Zerstörung des Pfarrgartens mit seiner bereits 2016 im Stadtrat festgestellten, naturschutzfachlichen und mikroklimatischen Bedeutung, eines schützenswerten Raumes für Menschen, Tiere und Pflanzen (einziger "Trittstein" zwischen Naturschutzgebiet und Stausee) und dass Geruchsbelästigung durch die Großküche und Geräuschbelästigung durch LKWs, die Lebensmittel anliefern sowie Fahrzeuge, die Essen ausliefern und die Einrichtung entsorgen, entstehen. Die Oderstraße und die zuführenden Straßen sind relativ eng und ohne Gehweg; so viele zusätzliche, große Fahrzeuge sind für die Anwohner eine starke Belastung und evtl. eine Gefährdung (z. B. Schulweg).

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die geänderte Planung für die Bebauung der Grünfläche auf dem Grundstück der evangelischen Gnadenkirche in Auloh wurde im Umweltsenat vom 28.10.2020 zu Kenntnis genommen: Auf die Errichtung eines Küchengebäudes wird von Seite des Vorhabenträgers verzichtet. Aufgrund der fachlichen Abstimmung am runden Tisch soll ein dreistöckiges Wohngebäude mit flachem Satteldach im nordwestlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden. Der Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten und die Biotop-Trittsteinfunktion in die künftige Grünordnung integriert werden. Beschlossen wurde zudem, Ersatzpflanzungen für beseitigte Gehölze vorzusehen und baustellenseitige Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Da auf den Bau eines Küchengebäudes verzichtet wird, sind Einwände hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen sowie Beeinträchtigung durch Lieferverkehr nun hinfällig. Auf Grund des hochanstehenden Grundwassers in Auloh sind die Erdgeschosse der umgebenden Bebauung als Hochparterre ausgeführt, so dass die Kellergeschosse weit über die Geländeoberkante hervortreten. Das geplante Wohngebäude wird nicht unterkellert und nahezu ebenerdig angeordnet, so dass es das Kirchenschiff und das Nachbargebäude nicht überragt. Da der Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, ergibt sich eine optische Trennung zwischen Gebäude, Straße und Kirche.

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
mit Benachrichtigung vom 17.06.2020

Das soziale Engagement von Answerk ist lobenswert und ich würde sie gerne als neue Nachbarn begrüßen. Die Bebauung des Grundstücks sollte aber in einem vertretbaren Rahmen bleiben. Eine Großküche stellt für die Nachbarschaft eine zu große Belastung dar. Das Wohngebäude mit drei Vollgeschosse passt nicht zu der üblichen Bebauung. Den Plänen kann ich in dieser Form nicht zustimmen.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die geänderte Planung für die Bebauung der Grünfläche auf dem Grundstück der evangelischen Gnadenkirche in Auloh wurde im Umweltsenat vom 28.10.2020 zu Kenntnis genommen: Auf die Errichtung eines Küchengebäudes wird von Seite des Vorhabenträgers verzichtet. Aufgrund der fachlichen Abstimmung am runden Tisch soll ein dreistöckiges Wohngebäude mit flachem Satteldach im nordwestlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden. Der bestehende Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten und die Biotop-Trittsteinfunktion in die künftige Grünordnung integriert werden. Beschlossen wurde zudem, Ersatzpflanzungen für beseitigte Gehölze vorzusehen und baustellenseitige Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Da auf den Bau eines Küchengebäudes verzichtet wird, sind Einwände hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen sowie Beeinträchtigung durch Lieferverkehr nun hinfällig.

Auf Grund des hochanstehenden Grundwassers in Auloh sind die Erdgeschosse der umgebenden Bebauung als Hochparterre ausgeführt, so dass die Kellergeschosse weit über die Geländeoberkante hervortreten. Das geplante Wohngebäude wird nicht unterkellert und nahezu ebenerdig angeordnet, so dass es das Kirchenschiff und das Nachbargebäude nicht überragt. Da der Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, ergibt sich eine optische Trennung zwischen Gebäude, Straße und Kirche.

#### 4. XXX mit Benachrichtigung vom 19.06.2020

xxxxx. Unter anderem durch die sehr enge Oderstraße sind wir sehr stark von der geplanten Umnutzung des Grundstück Flur Nr. 681/65 betroffen.

Prinzipiell finde ich es begrüßenswert, wenn das Grundstück Flur Nr. 681/65 als Sondergebiet für soziale Zwecke genutzt wird.

Geplant ist aber derzeit eine Umnutzung für eine Wohnanlage mit „drei Vollgeschossen“: Laut Plan derzeit Höhe etwa 9,5m über Geländeoberkante (siehe <https://dlp-pub.gds-hosting.net/GetFile.ashx?object=c738f76f-c1c8-452b-aadf-2b094735359f>).

Auch wenn das geplante Gebäude ein „Flachdach, extensiv begrünt mit Wasserrückhaltung“ vorsieht, ist dies hinsichtlich der „besonderen naturschutzrechtlichen Lage“ einfach keine Begründung für die drei Vollgeschosse: Entweder wird das Gebäude extra hoch, damit genügend Wasserrückhaltung möglich ist, oder die Wasserrückhaltung ist nur gering und die Begrünung wird beim ersten Dürresommer vertrocknen. Wenn es schon um die „besonderen naturschutzrechtlichen Lage“ geht, dann sollten zuerst die geplanten sieben (!) Stellplätze verringert werden. Warum sind überhaupt sieben Stellplätze für eine integrative Wohnanlage mit neun Wohneinheiten notwendig? Wohlgermerkt: wegen des „integrativen“ Aspekts werden die Bewohner der Wohneinheiten selbst sehr wahrscheinlich keine Autos besitzen. Zudem wird bei der geplanten Bebauung erheblich Fläche durch Wege, einem Vordach und einer Anlieferstelle für die Großküche verschwendet. An dieser teilweisen unnötigen Flächenversiegelung sollte zuerst gespart werden, wenn es um die „besondere naturschutzrechtlichen Lage“ geht.

Weit schwerwiegender ist allerdings, dass die Bebauung mit drei Vollgeschossen nicht zum Charakter des Stadtviertels „Alt-Auloh“: weit und breit sind alle Gebäude niedriger (bzgl. Traufhöhe) und keines hat ein Flachdach.

Überdies verstößt die geplante Bebauung gegen den gültigen Bebauungsplan: erlaubt ist hier nur eine Bebauung mit „E+1“: Erdgeschoss und einem Vollgeschoss, Traufhöhe

6,5m, Satteldach 20-25°. Genau dies sollte auch die geplante Bebauung auf Flur Nr. 681/65 einhalten.

Somit bin ich vehement gegen die Umnutzung für drei Vollgeschosse!

Kritisch sehe ich überdies die Umnutzung für eine Arbeitsstätte für das Grundstück Flur Nr. 681/65. Geplant ist derzeit eine Großküche als Arbeitsstätte. Als Anwohner wurde ich schon auf den Immissionsschutz diesbezüglich informiert (von Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, U. Ströer, 19. März 2020). Schockiert bin ich insbesondere, dass die „vorgesehene Ausblassestelle der Küchenabluft sich unterhalb der Gebäudefirste der umliegenden Wohnbebauung befindet“. Damit wird für uns Anwohner die Geruchsbelästigung durch die geplante Großküche enorm sein!

Dazu kommt die erhebliche Beeinträchtigung durch den Lieferverkehr für die Großküche: geplant ist, täglich mehrere Bistros, Cafes, Kantinen und Kindergärten mit Essen und Getränken zu beliefern. Mir ist einfach unverständlich, wie dieser Lieferverkehr sinnvoll durch die sehr engen Straßen des Wohngebiets fließen soll.

Es mag sein, dass eine Großküche oder eine andere Arbeitsstätte für den Verein Answerk (der geplante Pächter des Grundstücks Flur Nr. 681/65) am besten passt – es passt aber einfach nicht zu den Gegebenheiten und zum Charakter des Stadtviertels „Alt-Auloh“: hier ist weit und breit keine Großküche oder ähnliche Arbeitsstätte.

Somit bin ich nachdrücklich gegen die Umnutzung für eine Arbeitsstätte!

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die geänderte Planung für die Bebauung der Grünfläche auf dem Grundstück der evangelischen Gnadenkirche in Auloh wurde im Umweltsenat vom 28.10.2020 zu Kenntnis genommen: Auf die Errichtung eines Küchengebäudes wird von Seite des Vorhabenträgers verzichtet. Aufgrund der fachlichen Abstimmung am runden Tisch soll ein dreistöckiges Wohngebäude mit flachem Satteldach im nordwestlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden. Der bestehende Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten und die Biotop-Trittsteinfunktion in die künftige Grünordnung integriert werden. Beschlossen wurde zudem, Ersatzpflanzungen für beseitigte Gehölze vorzusehen und baustellenseitige Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Da auf den Bau eines Küchengebäudes verzichtet wird, sind Einwände hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen sowie Beeinträchtigung durch Lieferverkehr nun hinfällig.

Auf Grund des hochanstehenden Grundwassers in Auloh sind die Erdgeschosse der umgebenden Bebauung als Hochparterre ausgeführt, so dass die Kellergeschosse weit über die Geländeoberkante hervortreten. Das geplante Wohngebäude wird nicht unterkellert und nahezu ebenerdig angeordnet, so dass es das Kirchenschiff und das Nachbargebäude nicht überragt. Da der Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, ergibt sich eine optische Trennung zwischen Gebäude, Straße und Kirche.

Zu den Stellplätzen ist anzumerken, dass die Anzahl mit dem Wegfall des Küchengebäudes auf 5 (inkl. barrierefreien Stellplatz) reduziert wird.

5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
mit E-Mail vom 23.06.2020

Ich bin die xxxxx, damit bin ich gar nicht einverstanden, da eine Großküche nicht in ein Wohngebiet gehört. Die starke Geruchsbildung, hohe Frequenz der Autos bzw. Lkw's für die Warenanlieferung bzw. Abholung der Essen (Geräuschpegel)

Die Oderstraße ist nicht für die vielen An- u. Abfahrten ausgelegt, zu eng. Sehr starke Wertminderung meiner Immobilie.

Bin auch nicht als xxxxx angeschrieben worden, habe es erst in der LZ gelesen, wäre das mindeste gewesen, dass ich eine Info bekomme!

Die Unterkunft muss auch nicht mit 3 Etagen bebaut werden, viel zu hoch.

Die Großküche gehört in die Nähe der Sparkassenarena und nicht in ein Wohngebiet!

Der schöne Garten ist ein schützenswerter Raum für Menschen, Tiere und Pflanzen. So etwas muss man doch erhalten, es gibt in Auloh nicht mehr viel Grünflächen in der alten Siedlung!

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die geänderte Planung für die Bebauung der Grünfläche auf dem Grundstück der evangelischen Gnadenkirche in Auloh wurde im Umweltsenat vom 28.10.2020 zu Kenntnis genommen: Auf die Errichtung eines Küchengebäudes wird von Seite des Vorhabenträgers verzichtet. Aufgrund der fachlichen Abstimmung am runden Tisch soll ein dreistöckiges Wohngebäude mit flachem Satteldach im nordwestlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden. Der bestehende Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten und die Biotop-Trittsteinfunktion in die künftige Grünordnung integriert werden. Beschlossen wurde zudem, Ersatzpflanzungen für beseitigte Gehölze vorzusehen und baustellenseitige Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Da auf den Bau eines Küchengebäudes verzichtet wird, sind Einwände hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen sowie Beeinträchtigung durch Lieferverkehr nun hinfällig.

Auf Grund des hochanstehenden Grundwassers in Auloh sind die Erdgeschosse der umgebenden Bebauung als Hochparterre ausgeführt, so dass die Kellergeschosse weit über die Geländeoberkante hervortreten. Das geplante Wohngebäude wird nicht unterkellert und nahezu ebenerdig angeordnet, so dass es das Kirchenschiff und das Nachbargebäude nicht überragt. Da der Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, ergibt sich eine optische Trennung zwischen Gebäude, Straße und Kirche.

6. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
mit Schreiben vom 24.06.2020

Ich bin gegen die geplante Ausweisung als Sondergebiet. Eine Großküche inmitten Auloh ist ein extremer Eingriff in die Struktur unseres Stadtteils. Geruchs-, Lärmbelastung durch anliefernde und ausliefernde LKWs wären nicht hinzunehmen. Die Oder- und angrenzende Straßen sind sehr schmal, Kinder fahren mit den Rädern zur Schule etc.- die Straßen sind nicht für gewerblichen Straßenverkehr ausgerichtet. Die geplante dreigeschossige Bebauung in diesem Bereich passt nicht in das Gebiet und wurde auch bisher immer abgelehnt. Die Bebauung würde die Kirche auch fast überragen. Die Zerstörung des Pfarrgartens durch die Bebauung würde einen unwiederbringlichen Schaden an der bisher unberührten Natur bedeuten. Es haben sich zahlreiche, auch seltene Vögel, Amphibien etc. dort angesiedelt.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die geänderte Planung für die Bebauung der Grünfläche auf dem Grundstück der evangelischen Gnadenkirche in Auloh wurde im Umweltsenat vom 28.10.2020 zu Kenntnis genommen: Auf die Errichtung eines Küchengebäudes wird von Seite des Vorhabenträgers verzichtet. Aufgrund der fachlichen Abstimmung am runden Tisch soll ein dreistöckiges Wohngebäude mit flachem Satteldach im nordwestlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden. Der bestehende Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten und die Biotop-Trittsteinfunktion in die künftige Grünordnung integriert werden. Beschlossen wurde zudem, Ersatzpflanzungen für beseitigte Gehölze vorzusehen und baustellenseitige Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Da auf den Bau eines Küchengebäudes verzichtet wird, sind Einwände hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen sowie Beeinträchtigung durch Lieferverkehr nun hinfällig.

Auf Grund des hochanstehenden Grundwassers in Auloh sind die Erdgeschosse der umgebenden Bebauung als Hochparterre ausgeführt, so dass die Kellergeschosse weit über die Geländeoberkante hervortreten. Das geplante Wohngebäude wird nicht

unterkellert und nahezu ebenerdig angeordnet, so dass es das Kirchenschiff und das Nachbargebäude nicht überragt. Da der Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, ergibt sich eine optische Trennung zwischen Gebäude, Straße und Kirche.

### **III. Billigungsbeschluss und Änderung des Verfahrens**

Das bisherige Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-4 „Östlich Oderstraße“ wird als beschleunigtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 07-85 „Auloh“ vom 20.09.1968 – rechtsverbindlich seit dem 14.10.1969, durch Deckblatt Nr. 34 fortgeführt.

Dies ist möglich, da die bis zum Billigungsbeschluss durchzuführenden Verfahrensmodalitäten bei Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch sind und damit die bisherige Verfahrensabwicklung den Anforderungen an die weiter zu betreibende Bebauungsplanänderung entspricht.

Das Deckblatt Nr. 34 vom 24.04.2020 i.d.F. vom 21.05.2021 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ vom 20.09.1968 – rechtsverbindlich seit 14.10.1969 – wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, insbesondere den Festsetzungen, die dem Erhalt des Biotoptrittsteincharakters dienen, sowie die Begründung vom 21.05.2021 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 Deckblatts Nr. 34 des Bebauungsplanes Nr. 07-85 „Auloh“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

#### Beschluss:

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)
- Anlage 4 – Baukonzeption (Schnitt, Grundrisse)
- Anlage 5 – Nachprüfungsantrag