

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

**I. Prüfung der Stellungnahmen 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 und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>02.07.2021</b>	Stadt Landshut, den	21.06.2021
Sitzungsnummer:	19	Ersteller:	Suttor, Florian

**Vormerkung:**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 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. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschl. 19.03.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ vom 18.12.2020:

**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13b i.V.m. § 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 § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 19.03.2021, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

**1.1 Stadtjugendring Landshut**  
mit E-Mail vom 26.02.2021

**1.2 Stadtheimatpfleger, Landshut**  
mit Schreiben vom 03.03.2021

**1.3 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern**  
mit E-Mail vom 15.03.2021

**1.4 Stadt Landshut, Baureferat, Tiefbauamt**  
mit Schreiben vom 16.03.2021

**1.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut**  
mit E-Mail vom 18.03.2021

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

**2.1 Bayernwerk, Altdorf**  
mit E-Mail vom 01.03.2021

Gegen das Planungsvorhaben stehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich betreiben wir keine Anlagen.

Für die Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben übernehmen wir allerdings keine Gewähr.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.2 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr**  
mit E-Mail vom 04.03.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr werden in der Sitzungs-Niederschrift vom 18.12.2020 berücksichtigt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut**  
mit E-Mail vom 12.03.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße – Bereich Ost“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu diesen Planungen Stellung genommen (Schreiben vom 05.09.2019). Darin wurden zwar keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, es wurde jedoch auf das kartierte Biotop LA-0132-001 hingewiesen, welches zum Teil innerhalb des Planungsumgriffes liegt.

Dieser Hinweis findet in den nun vorgelegten Unterlagen Berücksichtigung. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung damit nicht mehr entgegen.

**Hinweis:**

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zu kommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de) oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

**Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form an die Regierung von Niederbayern übersandt.

**2.4 Stadt Landshut, Stadtgartenamt  
mit Benachrichtigung vom 12.03.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Öffentliche Grünflächen: Die Mahd erfolgt derzeit durch die Bauamtlichen Betriebe mittels eines Auslegermähers (Schlegelmähwerk) am Unimog. Eine Mahd mit Messermähwerk ist mit den im Stadtgartenamt und in den Bauamtlichen Betrieben vorhandenen Geräten aufgrund der Steilheit des Geländes nicht möglich. Die schon schützenswerte westliche Fläche wird bereits seit Jahren mit dem Unimog-Ausleger gemäht und hat sich auch ohne konkret festgelegten Schnittzeitpunkt positiv entwickelt. Eine Mahd „von innen nach außen“ ist in den von Straßen umgrenzten Hangflächen kontraproduktiv, da Tiere nach außen auf die angrenzenden Straßen fliehen würden. Aus Sicht des Stadtgartenamts sind die Vorgaben des Bebauungsplans daher zu einschränkend. Es wird vorgeschlagen, den Passus 0.2.1.1 wie folgt zu formulieren: „Die öffentliche Grünfläche im Norden an der Hagrainer Straße (Straßenböschung, siehe Planzeichen 5.1) ist als extensive Wiese zu bewirtschaften, d.h. ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10% der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.“ Der auf die öffentlichen Grünflächen bezugnehmende Text in der Begründung wäre dementsprechend anzupassen. Von den im Bebauungsplan eingetragenen 2 zu erhaltenden Bestandsbäumen auf der öffentlichen Grünfläche steht nur noch der Baum Nr. 15, Baum Nr. 16 musste aus Verkehrssicherheitsgründen entfernt werden.

**Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Änderungen wurden in der Begründung sowie im Plan eingetragen.

**2.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe  
mit E-Mail vom 15.03.2021**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Zu Pkt. 0.2.11: Die besagte Straßenböschung an der Hagrainer Straße wird von den Bauamtlichen Betrieben seit mehr als 10 Jahren bewirtschaftet. Die Mahd der sehr steilen Grünfläche erfolgt ausschließlich durch einen Unimog mit Schlegelmähwerk. Eine andere Bewirtschaftung ist aus wirtschaftlicher Sicht, den vorhandenen Geräten der Bauamtlichen Betriebe und der topographischen Steilheit des Geländes nicht möglich.

Von Seiten der Bauamtlichen Betriebe können wechselnde Brachstreifen belassen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Änderungen wurden in der Begründung sowie im Plan vorgenommen.

**2.6 Stadtwerke Landshut, Netze**  
mit E-Mail vom 17.03.2021

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

**Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetriebe**

Es liegen keine Einwände vor.

**Abwasser**

Die Inhalte und Festsetzungen der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 17.09.2019 wurden für den Bereich Abwasser nur unvollständig übernommen. Da hier bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung zwischen den Grundstücken unterschieden werden muss, bitte die Festsetzungen und Regelungen wie folgt konkretisieren:

Für einige Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes gibt es ein historisch erworbenes Recht für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz, welches jedoch nach heutigem Stand gemäß § 55 Abs. 2 WHG für die derzeit unversiegelten Grünflächen nur bedingt anwendbar ist. Um eine Verschärfung des Kanalnetzes bei Regenereignissen zu vermeiden, wird deshalb für die geplante Bebauung folgendes festgesetzt:

1. Das auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2552, 2552/2 u. 2552/3 (Gmkg. Landshut) anfallende Niederschlagswasser ist in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Sollte eine Versickerung nachweislich jedoch nicht möglich sein, so sind die anfallenden Niederschlagswässer zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten.

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

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch vorgelegte Bodengutachten vom 01.06.2021 der Ingenieurgesellschaft für

Bauwesen und Geotechnik mbH wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. In Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz sowie den Stadtwerken Bereich Abwasser wurde eine Verpflichtung zur Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Landshut im Plan festgesetzt und in der Begründung beschrieben.

Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind unzulässig. Auf den Grundstücken muss eine Trennung von Regen- und Schmutzwasser bis zum Übergabepunkt an das öffentliche Kanalnetz stattfinden. Pro Quadratmeter befestigte Fläche sind min. 15 Liter Retentionsvolumen vorzuhalten. Die Rückstaufreie Einleitung in das öffentliche Kanalnetz darf max. 1 Liter pro Sekunde betragen.

## **2.7 Vodafone, Landshut** mit E-Mail vom 18.03.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.02.2021.

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

Weiterführende Dokumente:

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.8 Stadt Landshut, SG Geoinformation und Vermessung** mit E-Mail vom 18.03.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Unterhalt und die Überfahr über das städtische Grundstück FINr. 2559/11 Gemarkung Landshut sollten durch Gestattung geregelt werden. Für die FINr. 2552 Gemarkung Landshut wurde bereits ein Teilungsantrag beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gestellt, siehe Schreiben an das Planungsamt vom 03.02.2021. Die Vermessung ist noch nicht erfolgt. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke und der Unterhalt der Privatwege sind mittels privatrechtlicher Einigungen (Geh- und Fahrrechte, schuldrechtliche Vereinbarung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) zu sichern.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis wurde im Plan aufgenommen.

## **2.9 Bund Naturschutz, Landshut** mit E-Mail vom 19.03.2021

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

wir lehnen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ab und bitten Sie den Naturschutzbeirat einzubinden. Die Inanspruchnahme einer kartierten Biotopfläche sowie der enorme Eingriff in das Schutzgut Boden begründen eine weitere Beurteilung durch ein beratendes Fachgremium.

Begründung:

Die vorliegende Planung benötigt Flächen des kartierten Biotops LA-0132-001 und grenzt an die Fläche des Biotops LA-0133-001 an. Ein großer Teil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist im Flächennutzungsplan als gliedernde Grünfläche und nicht als Baufläche dargestellt.

Biotopflächen nach Art.23 geschützt:

Für den Eingriff in das nach Art.23 geschützte arten- und strukturreiche Dauergrünland ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich:

Art 23 BayNatSchG:

„(3) Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Die Entscheidung über die Ausnahme wird durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung ersetzt; diese Entscheidung wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen.“

Einen Ausgleich der Beeinträchtigung können wir aufgrund der Wahl des Verfahrens nach §13 BauGB nicht in ausreichender Weise erkennen. Die Berechnung des Eingriffs und der Ausgleichsflächen entfällt obwohl Biotopflächen zerstört werden sollen. Ein öffentliches Interesse liegt nicht vor.

Wir stellen deshalb in Frage ob die Erteilung einer Ausnahme durch die Naturschutzbehörde gerechtfertigt ist. Um dies zu prüfen erachten wir die Beteiligung des Naturschutzbeirates als beratendes Gremium der Unteren Naturschutzbehörde für notwendig. Eine zeitnahe Einberufung, mit Ortstermin, sollte vorgenommen werden.

Vorgaben des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan sieht für den größten Teil der Fläche, mit Ausnahme der Parzelle 1, die Festlegung einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche vor.

Wir gehen davon aus, dass bei Erstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die Gesamtsituation erfasst wurde und aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten die Bauflächen deshalb nicht über die Parzelle 1 hinaus geplant wurden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Bebauung unter Punkt „ 2.1. Flächennutzungsplan“ wie folgt dargestellt:

„Die Grünflächen werden überplant, da hier mit teilweise bereits vorhandener Erschließung (Hagrainerstraße, Privatweg) Bauflächen im Bereich bestehender Bebauung für die Nutzung durch Anwohner realisiert werden können. Dadurch wird eine Nachverdichtung bzw. die Nutzung innerörtlicher Flächenressourcen erreicht und somit vorrangigen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes entsprochen.“

Wir möchten diese Begründungen in Frage stellen, da die Zufahrt zu den Parzellen 2 und 3 in sehr steilem Gelände erst erstellt werden muss und vermutlich Abstützungen auch zur Nachbarbebauung hin benötigt werden. Auch die Zufahrt zu Parzelle 4 ist nur bis Parzelle 5 (Bestand) vorhanden. Die vorhandene Topographie erschwert die Erstellung der Zufahrten enorm.

Wir können keine Nachverdichtung bzw. die Nutzung innerörtlicher Flächenressourcen erkennen.

Wir bitten um Beachtung unserer Stellungnahme.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut würdigt die Belange des Biotopschutzes, insbesondere den Erhalt wertvoller, artenreicher Wiesen, strukturreicher Gehölzbestände und der Sicherung vielfältiger grüner Ortsrandstrukturen. Gleichwohl hält die Stadt Landshut unverändert an der Planung fest und stützt sich hierbei auf nachstehende Gesichtspunkte.

In die Fläche des **Biotops** im Osten, LA-0133-001, wird nicht eingegriffen und der Bestand als zu erhalten festgesetzt. Das Biotop Nr. LA-0133-001, ein gehölzbestandener Hohlweg, berührt mit 33 m<sup>2</sup> kleinflächig im Osten den Geltungsbereich. Insgesamt sind hier ca. 220 m<sup>2</sup> gehölzbestanden.

Das im Westen liegende amtlich kartierte **Biotop**, LA-0132-001, wurde 1988 erfasst und seitdem nicht aktualisiert. Es erfolgte eine Erfassung der Vegetation vor Ort am 02.03.2020, 07.04.2020, 15.04.2020 und 11.05.2020. Die tatsächlich wertvollen Bestände wurden vor Ort ermittelt und sind in den „Belangen des Umweltschutzes“ beschrieben, die der Begründung als Anlage beiliegen, sowie in der Skizze Bestandssituation M 1:500 dargestellt.

Ergebnis der Bestandserfassung ist, dass für das Biotop Nr. LA-0132-001 aufgrund des heutigen Vegetationsbestandes eine Biotopwürdigkeit nur noch auf Teilflächen bestätigt werden kann. Für die gehölzfreien Hangbereiche entspricht diese „Neuabgrenzung“ der Abgrenzung der nach Art 23 BayNatSchG geschützten Bereiche.

Die grünordnerische Konzeption sieht **eine weitestgehende Erhaltung der nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Wiesen** vor. Es erfolgt ein kleinflächiger Eingriff auf nur 718 m<sup>2</sup> in die wertvollen Bestände. Durch Festsetzungen wird die zur Pflege der Flächen dauerhaft gesichert (vgl. Festsetzungen 6.2.1., 6.2.2., 6.2.3. und 0.2.2.1.).

Für den Eingriff (insgesamt 718 m<sup>2</sup>) in diese Flächen ist **eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG** erforderlich. Am 20.10.2020 fand ein Vor-Ort-Termin mit den Begünstigten, Planern und den Vertretern der Stadt Landshut statt, darunter auch ein Vertreter des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz. Hierbei wurden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG besprochen, die auf einem gleichwertigen, flächengleichen Ersatz und einem hochwertigen Grünkonzept als Ortsrandstruktur entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beruht.

Es bestehen nach Aussage des Vertreters des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, keine Versagensgründe. Die Abteilung Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz, wurde auch regelmäßig am Abstimmungsprozess im Laufe der Planung mit der Stadt Landshut beteiligt. Somit wurde dem besonderen Gewicht des Belanges Rechnung getragen, auch unter Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB.

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Vorentwurf am Südrand um 0,3 ha vergrößert auf nun 1,01 ha. Der im **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** dargestellte Ortsrand als „Grünband“ wird hierbei innerhalb des Planungsgebietes durch Festsetzungen rechtlich verbindlich konkretisiert und dauerhaft gesichert, allerdings nach Süden verlagert. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Grünband im Westen ca. 30-35 m breit, in der Mitte 7 m breit und im Osten etwa 20 m breit. In der vorliegenden Planung werden nun Breiten von 25 m im Osten, 75 m im zentralen Bereich (hohlwegähnliche Situation) und mindestens 7 m im Westen als Grünflächen mit extensiver Wiesennutzung gesichert (vgl. Planzeichen 6.2.1, 6.2.2 und 6.2.3).

Für diese werden unter Punkt 0.2.2.1 Festsetzungen zur Pflege der Flächen bzw. zur Herstellung getroffen. Die Breite des entstehenden Grünbandes entspricht in etwa dem im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten. Im Bereich der hohlwegartigen Struktur mit raumwirksamen Obst-Bäumen, die zu erhalten sind, kommen weitere Strukturen hinzu.

Es liegt auch bei **Anwendung eines Verfahren nach § 13 b BauGB**, hier der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, eine umfassende Planung mit textlichen Erläuterungen vor. Die Anforderungen an diese Verfahrensart werden erfüllt. Eine Nachverdichtung bzw. Nutzung innerörtlicher Flächenressourcen ist hier nicht erforderlich.

Zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung liegen gesondert als Anlage den sog. „Belangen des Umweltschutzes“ (25 Seiten) mit zwei Skizzen zur Bestandssituation, jeweils als Anlage zur Begründung, bei.

Nach Aussage der Stadt Landshut Fachbereich Naturschutz, Fachbereichsleiter vom 26.02.2020 "besteht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 08-26-1 keine rechtliche Verpflichtung, den Naturschutzbeirat zu beteiligen. Eine dringende Notwendigkeit den **Naturschutzbeirat** zu beteiligen ist auch nicht gegeben. [...]". Es wird daher auf die Beteiligung des Naturschutzbeirats verzichtet.

## **2.10 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz FB Umweltschutz mit E-Mail vom 22.03.2021**

---

### Umweltschutz

Die Hagrainer Straße ist eine wenig befahrene Straße (DTV-Wert von ca. 1000 Kfz/24 h). Geplant sind auf dieser Fläche vier Wohngebäude. Die drei Gebäude im Westen sind ca. 13 m bzw. 40 m zur Straßenmitte der Hagrainer Straße entfernt. Das geplante Gebäude im Osten ist ca. 60 m von der Straßenmitte entfernt.

Es wurde mit folgenden Parameter eine grobe Prognoseberechnung durchgeführt:

DTV-Wert von 1000 Kfz/24 h )Prognosehorizont 2035 mit 1% Steigerung der Verkehrsstärke pro Jahr ) 1250 Kfz/24h und 50 km/h Höhe der Immissionsorte anhand der vorhandenen Topographie. Ebenso wurde ein Zuschlag aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Steigung/Gefälle der Straße) berücksichtigt. Ergebnis: Beiden geplanten Standorten im Westen können laut der Prognoseberechnung die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden,

Wir bitten um Beachtung folgender Festsetzungen:

#### 1. Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schalleistungspegel  $LWA \leq 50$  dB(A)). Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten: Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A) nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden. Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

#### 2. Immissionen durch Landwirtschaft

Aufgrund der Lage des Wohngebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Geruchs-, Staub-, Lärm- und Erschütterungsimmissionen im zulässigen Maße sowie mit Tiergeräuschen (2.8. Hahnkrähen in der Nachtzeit) zu rechnen und dies zu dulden ist.

#### 3. Schallschutz

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

### Wasserrecht

Gegen die geplanten Festsetzungen in o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasserrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft und Verwaltung) beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände mehr. Die von uns im Rahmen der ersten Beteiligung bei der Aufstellung des B-Plans im August 2019 abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt.



Die Hinweise wurden jedoch auf Anregung unserer Dienststelle gegeben. Außerdem hat unser Amt jetzt eine neue Bezeichnung. Wir bitten Sie deshalb, im letzten Absatz der Ziffer 0.3.1 der Festsetzungen durch Text“ die Worte "öffentliche Ordnung / FB Naturschutz" durch Umwelt-, Klima- und Naturschutz / FB Umweltschutz" zu ersetzen. Außerdem wären in der Ziffer 5. der Begründung die Worte "öffentliche Ordnung und Umwelt" gegen die Worte, Umwelt-, Klima- und Naturschutz" auszutauschen.

#### Klimaschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante 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. Es werden daher folgende redaktionelle Änderungen angeregt:

Hinweise durch Text, Nr. 0.3.5, „Alternative Energien“ ändern zu: Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Begründung, Kapitel 5 „Erneuerbare Energien“ erste zwei Absätze ändern zu:

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbaren Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

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 erfüllt werden.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Änderungen wurden in der Begründung sowie im Plan vorgenommen.

### **2.11 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz FB Naturschutz mit E-Mail vom 03.05.2021**

---

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die geplanten Gebäude liegen größtenteils im Bereich des kartierten Biotops Nr. 132-001 „Extensive Schafweide an der Hangkante östlich der Filsermayerstraße“, einem Biotopkomplex aus heimischen Bäumen und Gehölzen, Obstwiesen mit z.T. sehr alten Obstbäumen, Altgrasbeständen und Schafweiden am Oberhang der Hagrainer Straße und Filsermayerstraße. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB sind nur

die nach Art. 23 BayNatschG geschützten Flächen auszugleichen. Hierbei handelt es sich nach Angabe im Umweltbericht um insgesamt 718 m<sup>2</sup>, für die ein flächengleicher, gleichwertiger und gleichartiger Ausgleich zu erbringen ist. Der Ausgleich wird auf der im Süden angrenzenden Fläche mit der Fl.Nr. 853/13, Gmkg. Hoheneggkofen auf einer Ackerfläche erbracht. Hierfür ist hochwertiges, autochthones Saatgut zu verwenden. Die fachlich korrekte Pflege der wertvollen Flächen im gesamten Geltungsbereich wichtig. Diese sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan durch konkrete textliche Festsetzungen zu Herstellungs- und Pflegemaßnahmen festgelegt. Für die Bewältigung des Eingriffs ist möglichst zeitnah ein Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Im Bereich der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind speziell Artenschutzbelange zu berücksichtigen, z.B. durch naturnahe Verbauungen bzw. Trockenmauern.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13b i.V.m. § 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 § 13b i.V.m. § 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 und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.12.2020 redaktionell geändert am 02.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 02.07.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 1314 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1354 m<sup>2</sup> für die im Jahr 2021 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

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

Beschluss:

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Bodengutachten

Anlage 4 – städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)