

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/2 "Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg"**  
**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**  
**III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**  
**IV. Satzungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>2</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>07.10.2022</b>	Stadt Landshut, den	19.09.2022
Sitzungsnummer:	40	Ersteller:	Sieber, Johanna

**Vormerkung:**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2022 bis einschl. 15.07.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ vom 04.03.2005 i.d.F. vom 07.04.2022:

**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 15.07.2022, insgesamt 44 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring  
mit Schreiben vom 28.06.2022

1.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 30.06.2022

1.3 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern  
mit Schreiben vom 11.07.2022

1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg - Landshut  
mit Schreiben vom 21.07.2022

**Beschluss:**

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 02.06.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 15.06.2022

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung. Hinweise zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind in den Unterlagen enthalten.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 M-net Telekommunikations GmbH mit Schreiben vom 20.06.2022

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 20.06.2022

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 24.06.2022

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Liegenschaftsamt  
mit Schreiben vom 26.06.2022

Nach Ansicht des Liegenschaftsamtes bedarf es keiner weiteren grundstückstechnischen Regelungen. Die aus dem Bebauungsplan ergebenden erforderlichen Regelungen wurden bereits mit Urkunden vom 10. 11.2021, URNrn. 1969 und 1971 sowie Urkunde vom 23.08.2021, URNr. 2179 zwischen der Stadt Landshut und den Beteiligten vorgenommen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der Hinweis der Fachstelle in Kapitel 10 (Bodenordnung) der Begründung ergänzt. Ergänzend wurden die beurkundeten notariellen Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag detailliert aufgeführt. Der Thematik ist insgesamt Rechnung getragen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht - SG Geoinformation und Vermessung  
mit Schreiben vom 28.06.2022

Keine Einwände bezüglich der Erschließung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadt Landshut - Sozialamt, Behindertenbeauftragte  
mit Schreiben vom 29.06.2022

Hierzu wurde bereits am 27.08.2021 im Rahmen der Fachstellenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Insofern verweise ich auf diese; sie gilt inhaltlich auch für die erneute Auslegung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Behindertenbeauftragten vom 27.08.2021 wurde bereits im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Bausenat in seiner Sitzung vom 07.04.2022 behandelt. Die seinerzeitige Beschlussfassung wird weiterhin aufrechterhalten und lautet wie folgt:

*„Die von der Fachstelle vorgetragenen Informationen und Empfehlungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können in diesem Rahmen auch nicht vollumfänglich geregelt werden. Grundsätzlich wird den Anregungen der Fachstelle durch die Einarbeitung der Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan Rechnung getragen. Weiter-hin wurden sie der Planungsbegünstigten zur Kenntnis und Berücksichtigung übersandt. Darüber hinaus wurden die Hinweise zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen dahingehend berücksichtigt, dass der Straßenraum niveaugleich ausgeführt wird. Die entsprechende Tiefbauplanung ist u. a. Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut. Die Hinweise zum barrierefreien Wohnungsbau sowie zu den dazugehörigen Stellplätzen liegen der Planungsbegünstigten vor und sind Gegenstand der Objektplanung des jeweiligen Einzelbauvorhabens.*

*Die Objektplanung sieht für den Spielplatz eine barrierefreie Ausführung vor. So ist der Zugang zum Spielplatz, den Spielgeräten sowie den Ruhebänken befestigt und stufenlos geplant. Fallschutzbereiche, sowie ausreichender Abstand zwischen den Spielgeräten entsprechen der DIN 18040 – 3. Nach Rücksprache mit Hr. Gärtner vom Stadtgarten-amt Landshut ist der flächenmäßig kleine Spielplatz daher ausreichend barrierefrei. Den Anregungen wird jedoch insofern nachgekommen, in dem diese Hinweise in der Begründung entsprechend ergänzt werden. Insofern konnte den Informationen und Empfehlungen der Fachstelle weitestgehend Rechnung getragen werden.“*

2.9 Stadtwerke Landshut  
mit Schreiben vom 06.07.2022

Die Stadtwerke Landshut (Abteilung Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser, Fernwärme, Abwasser, Verkehrsbetriebe) haben keine Einwände zu o.g. Bebauungsplan.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Vodafone GmbH  
mit Schreiben vom 06.07.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Freiwillige Feuerwehr Landshut  
mit Schreiben vom 12.07.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Sitzungsniederschrift vom 07.04.2022 unter Punkt 2.10 ausreichend gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit Schreiben vom 12.07.2022

mit Schreiben vom 13.06.2022 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut - Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz - FB Naturschutz  
mit Schreiben vom 15.07.2022

Mit dem Bebauungsplan und dem dazugehörigen Umweltbericht, der Eingriffsbilanzierung und der externen Ausgleichsfläche besteht Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Deutsche Telekom AG  
mit Schreiben vom 19.07.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf die vorhandenen Leitungen der Telekom und deren Schutz bei Bautätigkeiten wird bereits auf dem Bebauungsplan durch die zeichnerische Festsetzung Nr. 10.3 in

Verbindung mit dem Hinweis durch Text D.2 im Plan sowie in Kapitel 4.5.4 der Begründung hingewiesen.

Die weiteren Hinweise und Anforderungen der Fachstelle zur zukünftigen Versorgung des Gebiets sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie betreffen primär die der Bauleitplanung nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanungen im Gebiet und können deswegen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht abschließend geregelt oder festgelegt werden. Gleichwohl wurde die Stellungnahme der Fachstelle der Planungsbegünstigten sowie deren Planer zur Kenntnis und zur weiteren Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung weitergeleitet.

Auf die Beachtung des Merkblatts „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird ebenfalls bereits im Plan unter dem Hinweis durch Text D.2 hingewiesen.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB seitens der Öffentlichkeit**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 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**

Der Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 04.03.2005 i.d.F. vom 07.04.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 07.04.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 2.869 m<sup>2</sup> auf insgesamt 14.062 m<sup>2</sup> für die im Jahr 2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung mit Umweltbericht

Anlage 3 – städtebaulicher Vertrag (nicht öffentlich)

Anlage 4 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)

