

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 21.09.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: i. A. Architektin Sonja Geiner

---

**Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-90 "Östlich Reitfeld"**  
**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
**III. Billigungsbeschluss**

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 22.03.2022 bis einschl. 29.04.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ vom 24.02.2022:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 29.04.2022, insgesamt 49 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 bayernets GmbH  
mit Schreiben vom 23.03.2022
- 1.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 06.04.2022
- 1.3 ÖPNV-Sachbearbeitung  
mit dem Schreiben vom 13.04.2022
- 1.4 Stadtgartenamt  
mit Schreiben vom 19.04.2022

- 1.5 Bayerischer Bauernverband  
mit Mail vom 20.04.2022
- 1.6 Energienetzte Bayern  
mit Schreiben vom 12.04.2022

Beschluss: 11:0

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

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
  - 2.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
mit Schreiben vom 24.03.2022

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-2-7439-0025, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach und der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- und Latènezeit sowie des Mittelalters und der Neuzeit. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Die vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen sind durch Lesefunde und Luftbilder bekannt, ihre genaue Ausdehnung ist aber ungewiss. Es ist daher zu vermuten, dass sie sich bis in das Planungsgebiet erstreckten, zumal ein neolithischer Lesefund auch aus dem Planungsgebiet stammt. Zu vermuten sind auch zeitgleiche Gräber in der Umgebung. Außerdem lassen die ertragreichen Lössböden in der Umgebung, die in vor- und frühgeschichtlicher Zeit bevorzugt aufgesucht wurden, die Existenz weiterer vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 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 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Hinweise auf Art. 8 BayDSchG sind hingegen zu streichen, da beide Artikel nur alternativ anwendbar sind. 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 Abs. 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 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\\_and\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_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\\_ueberplanung\\_bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. 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.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vom Landesamt für Denkmalpflege formulierte Textpassage bzgl. der Notwendigkeit der denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird unter „Hinweise durch Text“, Nr. 5 sowie im Umweltbericht aufgenommen. Der bisherige Hinweis auf Art. 8 BayDSchG entfällt. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und somit auch der Hinweis auf den Zeitaufwand der evtl. erforderlichen Maßnahmen wurden an den Planungsbegünstigten weitergeleitet. Die archäologisch qualifizierte Untersuchung muss vom Planungsbegünstigten selbst durchgeführt werden, da sich das Grundstück in Privatbesitz befindet. Eine Parzellierung fand auf Wunsch des Grundstückseigentümers bereits statt. Im Bebauungsplan wurden geeignete Festsetzungen zum Schutz des Bodens getroffen. Es wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Baugrenzen, öffentliche und private Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, private Grünflächen gem. § 9

Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegt. Durch diese Festsetzungen werden die überbaubaren Flächen entsprechend eingegrenzt. Der Schutz des Bodens erfolgt aus Sicht der Stadt Landshut in ausreichendem Maß.

## 2.2 Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 29.03.2022

Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

### **Kabel**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

### **Kabelplanung(en)**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und



Die Notwendigkeit des Ausbaus des Versorgungsnetzes wird an das zuständige Tiefbauamt weitergegeben und somit auch die entsprechenden Hinweise hierzu. In der Begründung wird unter Punkt 6.2 die Kabelplanung mit aufgenommen.

2.3 Sozialamt, Behindertenbeauftragte  
mit Schreiben vom 29.03.2022

Bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere bei ggf. erforderlichen Absenkungen von Bordsteinen und bei der Neigung von Fußwegen auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten. Angesichts der bekannt angespannten Situation insbesondere bei Barrierefreiheit wäre es wünschenswert, wenn bei möglichst vielen künftigen Bauvorhaben die Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt würden. Im vorliegenden Fall soll Wohnraum für junge Familien geschaffen werden und Barrierefreiheit würde auch dieser Zielgruppe zugutekommen (Beispiel Kinderwagen).

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen durch Text und die Hinweise durch Schemaschnitte sind so ausgelegt, dass eine barrierefreie Erschließung der Grundstücke grundsätzlich möglich ist. Die Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen liegt in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes.

2.4 Stadtwerke Landshut  
mit Mail vom 04.04.2022

**Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser, Fernwärme, Verkehrsbetrieb**

Es bestehen keine Einwände.

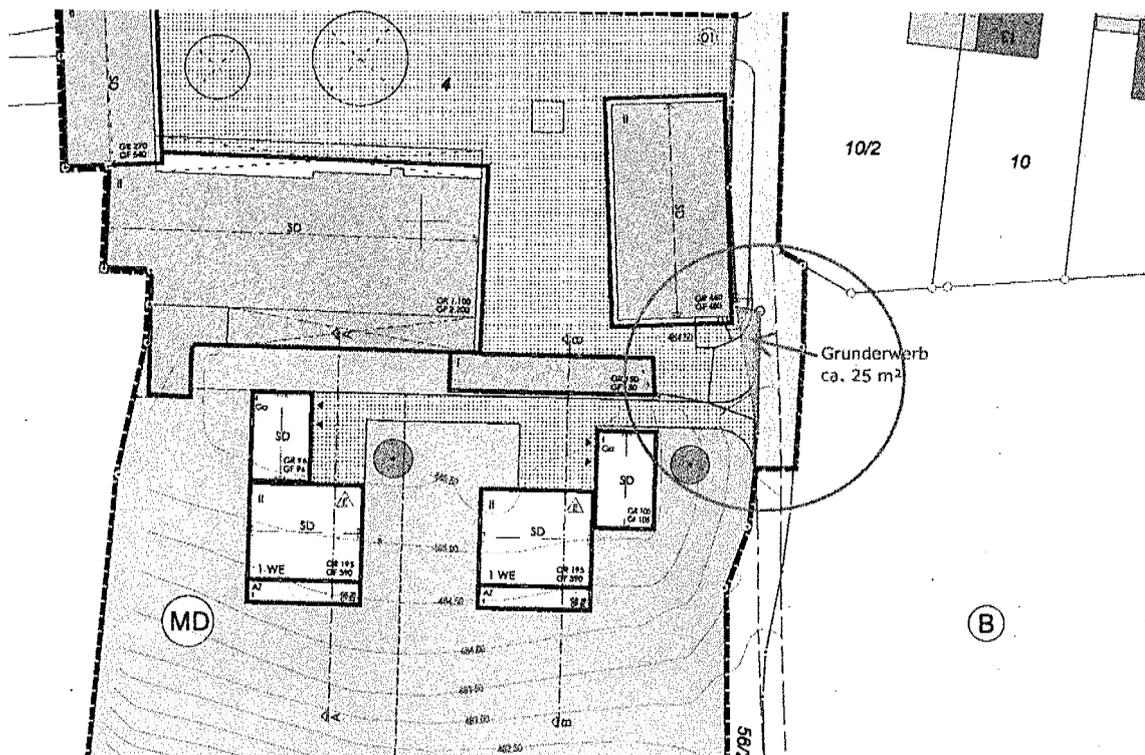
**Abwasser**

Das Bebauungsplangebiet wird nur schmutzwassertechnisch über eine Verlängerung des Kanals in der Zufahrtsstraße zu HsNr. 3, 3a, 13 u. 15 erschlossen. Seitens der Stadtwerke Landshut wird nur das anfallende Schmutzwasser übernommen und beseitigt. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist eigenverantwortlich vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen zu beseitigen, es besteht hierfür kein Einleitungsrecht ins Kanalnetz. Den Ausführungen in der Begründung Ziff. 7.2 Technische Infrastruktur, Absatz 1-4, kann nicht zugestimmt werden. Der Regenwasserkanal in der Straße Frauenberg im Norden ist ein reiner Straßenentwässerungskanal des Tiefbauamtes. Es gibt keine grundstücksrelevante Trennkanalisation, nur einen Schmutzwasserkanal. Die Textpassage ist entsprechend anzupassen / zu korrigieren:

- Absatz 1: „Das Baugebiet ist...Die Abwasserreinigung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt...“

- Absatz 2 – 4: à Komplette streichen! Dafür folgende Formulierungen: „Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und

Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. 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.“ Die Erweiterung der Straßenentwässerung für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist bei Bedarf seitens des Tiefbauamtes zu realisieren. In den HINWEISEN DURCH TEXT ist in Ziff. 6 die Formulierung zu präzisieren: „Für ggf. in privaten Verkehrsflächen zu erstellende gemeinsame private Kanalleitungen sind bei Bedarf privatrechtliche Einigungen bzgl. der Schmutzwasserableitung zu treffen (z.B. Kanalleitungsrecht).“ Die im Plan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche bildet am südlichen Ende eine Verschwenkung (südwestlich von Flurnr. 10/2). Für eine korrekte Verlegung der neu zu erstellen Schmutzwasserkanalisation (Verlängerung des Bestandes) sollte seitens der Stadt Landshut die im beiliegenden Plan orange markierte dreieckige Fläche (ca. 25 m<sup>2</sup>) erworben und der Straßenfläche hinzugewidmet werden.



Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Passagen werden in die Begründung aufgenommen bzw. gestrichen. Die Hinweise durch Text werden entsprechend präzisiert. Die Straßenverkehrsfläche im Osten des Planungsgebietes wird um den gewünschten Bereich erweitert und als öffentliche Verkehrsfläche in der Planzeichnung dargestellt. Die erforderliche Fläche muss seitens des Planungsbegünstigten unentgeltlich an die Stadt Landshut abgetreten werden.

2.5 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern  
mit Schreiben vom 11.04.2022

Von Seiten des boden:ständig-Projektes Wolfsbach-Adlkofen gibt es keine Anregungen oder Bedenken, da nur von geringen Auswirkungen auf den Landwasserhauserhalt auszugehen ist. Durch die zukünftig angedachte Nutzung auf dem Grundstück werden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und die künftige Bebauung des Grundstücks erhöht den Versiegelungsgrad des Bodens. Die beanspruchte Fläche für Erschließungsflächen wird jedoch auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Hierbei werden Versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet. Anfallendes Niederschlagswasser aus bebauten Bereichen werden über ausreichend dimensionierte Rückhalte-einrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt und rückstaufrei dem Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation zugeführt, dass kein verschärfter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist. Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind von Zufahrtswegen und Stellplätzen freizuhalten.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut ist sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser eigenverantwortlich vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen zu beseitigen, es besteht hierfür kein Einleitungsrecht ins Kanalnetz. Die Zufahrtswege sowie die Stellplätze werden durch das Planzeichen „private Verkehrsfläche“ dargestellt. Die festgesetzten Grünflächen werden hiervon freigehalten.

2.6 IHK für Niederbayern  
mit Mail vom 11.04.2022

Zum 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: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Sachgebiet Geoinformation und Vermessung  
mit Schreiben vom 12.04.2022

Bei einer Teilung ist die Erschließung des Hinterliegergrundstücks rechtlich zu sichern.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine rechtliche Sicherung der Erschließung des Hinterliegergrundstückes ist nicht erforderlich. Die private Erschließung erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 4/3, Gemarkung Frauenberg, das sich in Gemeinschaftseigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer befindet. Die Ver- und Entsorgung wird über das Planzeichen „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gesichert.

2.8 Regierung von Niederbayern  
mit Schreiben vom 21.04.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 12.600 m<sup>2</sup> und beinhaltet eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle sowie die zwei geplanten Einfamilienhäuser. Das bedeutet, dass jedes Grundstück mehrere tausend Quadratmeter umfassen wird. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wären kompaktere Grundstücksgrößen wünschenswert. Der Umgriff des Bebauungsplanes sollte deshalb enger um die geplanten Wohnhäuser gezogen werden. Ansonsten stehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht entgegen.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst aktuell eine intensiv genutzte Grünfläche. Die Nutzung als Gartenfläche mit Obst- bzw. Laubbäumen entspricht im Wesentlichen der gleichen Nutzung und stellt dadurch keine Erweiterung von Siedlungsflächen dar. Auch die Ausgleichsfläche kann durch die Größe des Umgriffs direkt im Geltungsbereich untergebracht werden.

2.9 Regionaler Planungsverband Landshut  
mit Schreiben vom 22.04.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Einfamilienhäusern geschaffen werden. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wären kompaktere Grundstücksgrößen wünschenswert. Der Umgriff des Bebauungsplanes sollte deshalb enger um die geplanten Wohnhäuser gezogen werden.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst aktuell eine intensiv genutzte Grünfläche. Die Nutzung als Gartenfläche mit Obst- bzw. Laubbäumen entspricht im Wesentlichen der gleichen Nutzung und stellt dadurch keine Erweiterung von Siedlungsflächen dar. Auch die Ausgleichsfläche kann durch die Größe des Umgriffs direkt im Geltungsbereich untergebracht werden.

2.10 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut  
mit Schreiben vom 25.04.2022

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Allerdings liegt für die West- und Süd-Grenze des Flurstücks 4/4, für die östliche Grenze des Flurstücks 4 und die östliche Grenze des Flurstücks 56/2 (südlich Flurstück 10/2) kein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Diese Grenze ist nicht abgemarkt. Das Amt für

Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut empfiehlt daher, eine Grenzermittlung zu beantragen

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Grenzermittlung kann vom Planungsbegünstigten evtl. im Zuge der zu tätigen Grundabtretung beantragt werden. Die Bauleitplanung ist von diesem Umstand nicht direkt betroffen, da die getroffenen Festsetzungen flächenbezogen und nicht grundstücksbezogen wirken.

2.11 Vodafone GmbH  
mit Mail vom 27.04.2022

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: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut  
mit Schreiben vom 28.04.2022

Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Bei den vorgelegten Unterlagen bitten wir an 2 Stellen zu prüfen, ob die dortige Formulierung korrekt ist.

**A. Umweltbericht**

Unter dem Punkt „1.1. Kurzdarstellung des Inhalts ... und Grünordnungsplanes“ wird im dritten Absatz folgendes aufgeführt: „Der Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes umfasst neben den beiden geplanten Wohnbauflächen...“. Hier müsste nach unserer Ansicht der Begriff „Allgemeines Wohngebiet“ durch „Dorfgebiet“ ersetzt werden.

**B. Begründung zum Bebauungsplan**

Unter dem Punkt „5.3.1. Art der baulichen Nutzung“ wird folgendes aufgeführt. „... wird das Gebiet des Geltungsbereiches als Dorfgebiet (Do) nach §5 BauNVO dargestellt. Hier müsste nach unserer Auffassung die richtige Abkürzung MD statt DO lauten.“

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Formulierungen im Umweltbericht und in der Begründung werden gemäß der Anregungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut korrigiert.

2.13 Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz

mit Schreiben vom 28.04.2022

### **Immissionsschutz:**

#### Anmerkungen:

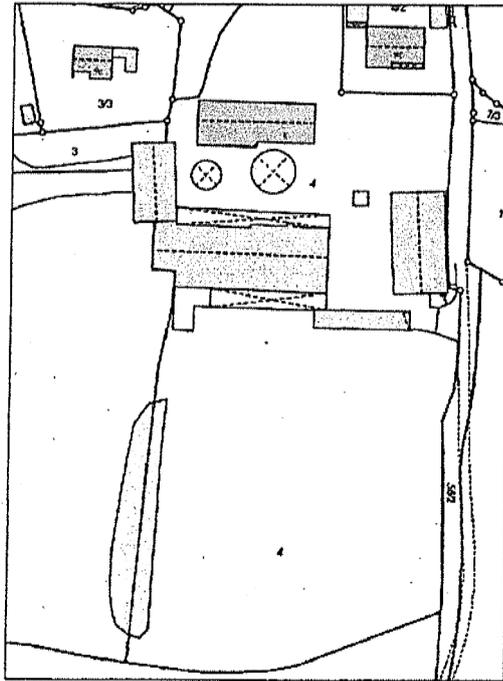
Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat dazu geführt, dass auch in Frauenberg die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe abgenommen hat. Aus Sicht des Immissionsschutzes von Bedeutung waren noch vor 20 Jahren die Betriebe Daffner, Eberl und Fischer. Die Milchviehhaltungen Eberl und Fischer wurden aufgegeben. Beim unmittelbar angrenzenden Betrieb Fischer wurde 2005 die Landwirtschaft aufgegeben. So ist heute nur noch der Betrieb Daffner von immissionsschutzrechtlicher Relevanz. Dort werden noch Mastschweine gehalten. Die Stallgebäude der Hofstelle Daffner sind über 250 Meter von der geplanten Neubebauung entfernt, die Stallgebäude der Aussiedlung Daffner über 500 Meter. Die Neubauten liegen nicht in Hauptwindrichtung. Geruchsausbreitung durch Kaltluftströme in Richtung Neubebauung ist durch den Taleinschnitt im Bereich der Straße nach Frauenberg unterbunden. Der Schweinemastbetrieb Daffner hat bereits um 2010 zwei neue Mastställe außerhalb des Dorfes gebaut. Dazu existiert ein Immissionsschutzgutachten zur Prognose und Beurteilung der Immissionen durch Geruch und Ammoniak in der Nachbarschaft. Eine wesentliche Grundlage war die Einstufung als Dorfgebiet. Somit ist im Bereich der geplanten Neubauten zwar mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im Dorfgebiet jedoch an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Da nur zwei weitere Wohnhäuser geplant sind, ist aus unserer Sicht der Gebietscharakter „Dorfgebiet“ nach wie vor gegeben.

#### Stellungnahme:

Die beiden Wohnhäuser sind auf einer Fläche geplant, die als Dorfgebiet eingestuft ist. Im Dorfgebiet reichen die notwendigen Abstände zu den bestehenden Schweinemastställen aus. Im Dorfgebiet Frauenberg ist der Geruch aus den Schweinemastställen an bis zu 15% der Jahresstunden zulässig. Dem Vorhaben kann aus Sicht des Immissionsschutzes unter der Bedingung zugestimmt werden, dass das Dorf seinen Charakter behält und sich nicht in eine Richtung entwickelt, die eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet begründet.

#### **Altlasten:**

An der westlichen Bebauungspiangrenze zum Grundstück mit der Fl.Nr. 2, Gemarkung Frauenberg, wurde im Zeitraum vor 1979 auf einer Fläche von ca. 350 m<sup>2</sup> Altstoffe abgelagert. Das Material wurde, da sich die Fläche an einem Hang befindet, hangwärts geschüttet. Die Altablagerungen bestehen nach Aktenlage zum Großteil aus Bauschutt (Betonteile, Mauerbruch) und untergeordnet aus gewerblichen Abfall (Plastikplanen, Metallgebände). Die betroffene Fläche (eine genaue Abgrenzung durch boden-erkundliche Arbeiten erfolgte bislang nicht) ist im nachstehenden Lageplan dargestellt.



Bei zukünftigen Erdarbeiten in diesen Bereichen sind die genannten Altablagerungen und allgemein hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung auffällige Bodenbereiche getrennt auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Pflicht zur Beseitigung der Altablagerungen auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes ist aktuell nicht gegeben. Werden Altablagerungen ausgekoffert entstehen erhöhte Entsorgungskosten. Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „östlich Reitfeld“ bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Versagensgründe.

Hinweis (Luftbilder vom April 1945):

Gemäß den uns zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945 liegt der Bebauungsplanumgriff außerhalb der stark bombardierten Bereiche im Stadtgebiet. Im Bebauungsplanumgriff sind auf den Luftbilder 3110 (Aufnahmedatum 11.04.1945) und 1012 (25.04.1945) keine Bombentreffer zu erkennen. Diese Auskunft dient lediglich als Hinweis und stellt keine Kampfmittelfreigabe dar. Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 zum Thema "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel", im Internet zu finden unter <https://www.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

**Wasserrecht:**

Gegen die Aufstellung des gegenständlichen B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasserrecht keine Einwände. In Anbetracht der Höhenlage des B-Plan-Gebietes (ca. 90 m über dem Isartal) erscheinen ein wirtschaftlicher Betrieb einer Grundwasserpumpenanlage und die im Absatz 4 der Ziffer 6. der Begründung genannten hohen Grundwasserstände nicht vorstellbar. Die genannte Passage kann deshalb nach unserer Ansicht gestrichen und durch folgenden Text ersetzt werden:

*„Der Einsatz von Luft- und/oder Erdwärmepumpen ist grundsätzlich möglich. Sollten zur Wärmegegewinnung vertikale Erdwärmesonden verwendet werden, ist dies dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut mindestens 1 Monat vorher anzuzeigen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz bei der genannten Dienststelle (Tel. 0871/88-1417).“*

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**Immissionsschutz:**

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Es besteht keinerlei Absichten in diesem Bereich des Stadtteils Frauenberg ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

**Altlasten:**

Gemäß dem Lageplan des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz wird der gekennzeichnete Bereich, in dem sich Altlasten befinden, nachrichtlich in den Bebauungsplan unter Hinweise durch Planzeichen und Hinweise durch Text übernommen. Der Bereich der Altlasten befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Mit Auskofferungen oder Erdarbeiten ist im dargestellten Bereich nicht zu rechnen. Der Hinweis zu den Altlasten und den Kampfmitteln wird in die Begründung mitaufgenommen.

**Wasserrecht:**

Der o. g. Absatz in der Begründung wird gemäß der Stellungnahme des Wasserrechts angepasst.

2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
mit Schreiben vom 29.04.2022

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 geplanten Bebauung zu. Wir bitten um Ergänzung von Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung. Es liegt ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vor. Die geplanten Häuser liegen am Übergang zur freien Landschaft. Gemäß der Handlungsempfehlungen soll eine Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörper im Garten und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände, zum Schutze der Tierwelt, vermieden werden. Licht sollte nur brennen wenn es auch benötigt wird. Wir bitten Sie eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen und auch bei weiteren Verfahren die Empfehlungen des Leitfadens einzuarbeiten. Wir bitten Sie um Beachtung unserer Stellungnahme.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Anregungen des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. wird in den Hinweisen durch Text unter Punkt 7 nachgekommen.

2.15 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit Mail vom 02.05.2022

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung - zu Punkt 7.2 in der Begründung: Die Aussagen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sind widersprüchlich und sollten aus unserer Sicht überarbeitet werden. Aussagen zu Hang- u. Schichtenwasser sind auch in der EWS geregelt. Ansonsten besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vom Wasserwirtschaftsamt Landshut genannten Passagen in der Begründung werden überarbeitet und präzisiert. Die Stellungnahme der Stadtwerke Landshut wird dabei ebenfalls berücksichtigt.

2.16 Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 10.05.2022

**1 Ingenieurbauwerke und Wasserbau**  
keine Äußerung!

**2 Verkehrsplanung/Bau von Verkehrsanlagen**

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bestand entspricht, insbesondere im Einfahrtsbereich der neu zu errichtenden Wohnbebauung, nicht den Vorgaben und Regularien der RAS 06. Zur öffentlichen Erschließung sind keine textlichen Festsetzungen vorgegeben.

**3 Verkehrsplanung**  
keine Äußerung!

**4 Straßenunterhalt**  
keine Äußerung!

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist auf maximal mögliche Breite festgesetzt. Den Planungsbegünstigten sind die derzeitigen Straßenquerschnitte bestens bekannt. Die Ausführungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen liegt in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes. Für die Verlegung des Schmutzwasserkanals gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut ist bereits eine minimale Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt erforderlich, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 11:0

**III. Billigungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ vom 24.02.2022 i.d.F. vom 21.09.2022 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 21.09.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 11:0

---

Landshut, den 21.09.2022  
STADT LANDSHUT

  
Alexander Putz  
Oberbürgermeister

