

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-25 "Östlich Hl. Blut" durch Deckblatt Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

- 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**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	21.10.2022	Stadt Landshut, den	30.09.2022
Sitzungsnummer:	41	Ersteller:	Scheibinger, Lukas

Vormerkung:

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 22.02.2022 bis einschl. 25.03.2022 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“ vom 22.06.1967 i.d.F. vom 02.12.1976 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978 - durch Deckblatt Nr. 11:

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 25.03.2022, insgesamt 40 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 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 Stadt Landshut
mit dem Schreiben vom 23.02.2022
- 1.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 16.03.2022
- 1.3 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 22.03.2022
- 1.4 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 23.03.2022
- 1.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 24.03.2022

- 1.6 Pfarrei Hl. Blut
mit Schreiben vom 24.03.2022

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 22.02.2022

Da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich vorhanden sind besteht mit dem Vorhaben unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 M-net Telekommunikations GmbH
mit Mail vom 22.02.2022

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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Stadt Landshut, Straßenverkehrsamt
mit dem Schreiben vom 23.02.2022

Seitens des Straßenverkehrsamtes kann der Maßnahme zugestimmt werden. Aufgrund der Enge der Schaberlgasse ist ein gegenläufiger Verkehr nahezu unmöglich, so dass aus unserer Sicht eine weiter verdichtete Bebauung (mehr als das beantragte Einfamilienhaus) nicht positiv beurteilt werden könnte.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme entsprechend, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit max. 2 Wohneinheiten in der Schaberlgasse ermöglicht. Durch die geringe bauliche Dichte wird einer verkehrlichen Überlastung der Schaberlgasse entgegengewirkt.

- 2.4 Freiwillige Feuerwehr der Stadt Landshut
mit Schreiben vom 24.02.2022

Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen. Die Anforderungen für Feuerwehrezufahrten – Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090 : 2003-5 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien sowie eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein. Aufgrund der Zufahrtslänge zum geplanten Schutzobjekt und der geringen Wegbreite ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge einzuplanen. Ein Leistungsnachweis über die Löschwasserversorgung ist zu erbringen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Bauvorhaben umfasst keine Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt. Im Südwesten des Planungsgebietes wurde dennoch die Errichtung einer privaten Verkehrsfläche festgesetzt, welche den vorgebrachten Anforderungen an Feuerwehrezufahrten – Aufstell- und Bewegungsflächen entspricht. Als weitere Wendemöglichkeit dient die geplante Garageneinfahrt, deren sachgerechte Dimensionierung mittels Schleppkurve geprüft wurde. Ein Leistungsnachweis über die Löschwasserversorgung ist erst im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

2.5 Stadt Landshut, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 01.03.2022

Die Erschließung erfolgt über die Schaberlgasse Flurstück 267/5, Gemarkung Berg ob Landshut. Diese ist seit dem 08.10.1962 als Ortstraße gewidmet. Der unbefestigte Weg weist an manchen Stellen eine Breite von nur ca. 3,0 m auf. Im Bebauungsplan Nr. 08-25 (rechtskräftig seit 17.07.1978) ist er mit einer Breite von 4,5 m eingetragen. Um den Rettungskräften eine ordentliche Zufahrt (evtl. Wendemöglichkeit am Ende) zu gewähren, sollte der Weg entsprechend erweitert und der notwendige Grunderwerb in die Wege geleitet werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Von Seiten der Freiwilligen Feuerwehr Landshut (Stellungnahme vom 24.02.2022) wird die Breite der Schaberlgasse nicht beanstandet. Es wird lediglich die Schaffung einer Wendemöglichkeit eingefordert. Dieser Forderung wird mit der Festsetzung einer ausreichend dimensionierten privaten Verkehrsfläche im Südwesten des Geltungsbereiches nachgekommen. Ein Erwerb der im Bebauungsplan südlich der bestehenden Verkehrsfläche festgesetzten Flächen ist somit im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 02.03.2022

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 betrifft, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde nachgekommen. Er wurde als Hinweis durch Text – Punkt 5 „Bodendenkmäler“ – in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. In der Begründung wurde unter Punkt 8.2 „Bodendenkmäler“ ebenfalls auf die Meldepflicht hingewiesen.

2.7 Stadtwerke Landshut mit Mail vom 16.03.2022

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

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetriebe:

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

Das Grundstück 266 (Gmkg. Berg) im Umgriff des Bebauungsplanes ist gegenwärtig nicht an das Kanalnetz der Stadt Landshut angeschlossen. Somit besteht auch kein (historisch erworbenes) Recht für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz und es werden nur anfallende Schmutzwässer übernommen und beseitigt. Für alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes werden folgende Auflagen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt: Sämtliches auf dem/den Grundstück/en anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, es besteht hierfür kein Einleitungsrecht ins Kanalnetz. Bei geplanten Bauwerken muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren und mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf aus

Versickerungsanlagen ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. 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. 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 Schmutzwasserbeseitigung kann entweder per Druckentwässerung in der Schaberlgasse in westliche Richtung (Anschluss an Kanal Nähe Kirche) erfolgen oder per Freispiegelentwässerung in östliche Richtung an den Kanal in der Brüder-Grimm-Straße oder in nördliche Richtung an den Kanal südlich der Grundstücke an der Eichendorffstraße. In jedem Fall ist die Schmutzwasserableitung bis zum städtischen Kanalsammler privat zu erstellen und bedarf einer vorhergehenden Vereinbarung mit den Stadtwerken Landshut. Der Kanalanschluss wird von den Stadtwerken zur Verfügung gestellt. Die komplette Ableitung bleibt in Privatbesitz. Zur Nutzung fremder Grundstücke sollten entsprechende Grunddienstbarkeiten / Gestattungen abgeschlossen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Die Anregungen der Stadtwerke Landshut wurden als Hinweise zur Grünordnung unter Punkt 3 „Versickerung“ in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und in die Begründung unter Punkt 4.5.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie unter Punkt 6.1 „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ aufgenommen.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll, nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landshut, in nördlicher Richtung über den Kanal südlich der Grundstücke an der Eichendorffstraße erfolgen. Die Vorhabenträger wurden darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Schmutzwasserableitung bis zum städtischen Kanalsammler privat zu erstellen ist. Ein entsprechender Leitungsverlauf wurde per Planzeichen festgesetzt. Die Eintragung der für den Kanalanschluss erforderlichen Grunddienstbarkeiten über die Flur-Nrn. 269 und 269/20 Gmkg. Berg wurden nach Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt in die Wege geleitet und sind vor Satzungsbeschluss noch notariell zu sichern.

2.8 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit dem Schreiben von 16.03.2022

Bei der Erschließung des Grundstücks und Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf eine barrierefreie Nutzung zu achten. Bei der Schaffung von Wohnraum kommt der Barrierefreiheit in Wohnungen eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund soll darauf geachtet werden, möglichst barrierefrei zu planen und zu bauen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Grundstücks ist mit der Schaberlgasse bereits hergestellt. Eine barrierefreie Gestaltung zukünftiger Bauvorhaben obliegt der konkreten Objektplanung. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen einer möglichen Barrierefreiheit nicht.

2.9 Stadt Landshut, Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz - Fachbereich Umweltschutz mit Schreiben vom 21.03.2022

Aus Sicht des Immissionsschutzes sprechen keine offensichtlichen Gründe gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplans.

Verkehrslärm:

Das Planungsgebiet liegt etwa 100 Meter südlich der stark befahrenen Eichendorffstraße. Dort ist mit einem Verkehrsaufkommen von 5.200 Kraftfahrzeugen pro Tag zu rechnen. Auf Grund der weiten Entfernung zwischen der Eichendorffstraße und dem Planungsgebiet sind negative Auswirkungen des Verkehrslärms auf die künftige Bebauung nicht zu besorgen. Zudem wird die Straße durch die direkte Bebauung im Süden zum Planungsgebiet hin abgeschirmt. Die Grenzwerte der DIN 18005 (Tag 55db(A), Nacht 45 dB(A)) werden eingehalten. Eine Überschlägige Berechnung bestätigt diese Einschätzung und liegt als Anlage bei. Sonstige stark befahrene Straßen sind nicht im direkten Umfeld des Planungsgebiets und damit nicht relevant.

Sonstige Lärmquellen:

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets liegt die Kirche Hl. Blut. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis dazu aufzunehmen.

Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens ist nicht erforderlich.

Hinweis (Luftbilder vom April 1945):

Gemäß den uns zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945 liegt der Bebauungsplanumgriff in der Nähe eines stärkeren bombardierten Bereichs im Stadtgebiet, der einer Flak geglitten hat. In unmittelbarer Nähe der Bebauungsplangrenze in östlicher bis nördlicher Richtung sind einzelne Bombentreffer zu erkennen. Auf dem Bebauungsplanumgriff selbst sind auf den Luftbildern Nr. 3128 (Aufnahmedatum 11.04.1945) und Nr. 4006 (11.04.1945) 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.verkuendungbayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

Stellungnahme Wasserrecht (Frey):

Gegen die Änderung des gegenständlichen Plans bestehen seitens der unteren Wasserrechtsbehörde bei der Stadt Landshut grundsätzlich keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Änderungsbereich bisher nicht an die öffentliche Abwasseranlage der Stadt Landshut angeschlossen ist bzw. werden konnte. Im Anwesen westlich davon wird eine Kleinkläranlage, auf den Grundstücken östlich davon werden nach unseren Informationen abflusslose Gruben im Sinne des Art. 41 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) betrieben. Sollte der Änderungsbereich auch weiterhin nicht kanalisiert werden können, wäre das in späteren Bauvorhaben anfallende Schmutzwasser in Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigungsstufe vorzubehandeln und zu versickern. Entsprechende Auflagenvorschläge in späteren Baugenehmigungsverfahren bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Immissionsschutz und das daraus resultierende Ergebnis, dass ein schallschutztechnisches Gutachten nicht erforderlich ist, werden zur Kenntnis genommen. Die Thematik wird in die Begründung unter Punkt 7.1. „Schallschutz“ aufgenommen.

In den Hinweisen durch Text wird unter Punkt 6 auf das lithurgische Läuten der Pfarrkirche Heilig Blut und darauf, dass die davon ausgehenden Schallimmissionen zu dulden sind, verwiesen.

Der Hinweis auf die Auswertung der Luftbilder zu evtl. vorhandenen Kampfmitteln wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt 9 „Kampfmittel“ in die Begründung sowie unter Punkt 7 „Kampfmittel“ als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Laut Stellungnahme der Stadtwerke Landshut, Abteilung Abwasser vom 16.03.2022 kann die Schmutzwasserbeseitigung für das geplante Grundstück zukünftig über den Kanal südlich der Grundstücke an der Eichendorffstraße erfolgen. Die Schmutzwasserableitung bis zum städtischen Kanalsammler ist dabei privat zu erstellen.

2.10 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 21.03.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-25 "Östlich Hl. Blut" mit Deckblatt Nr. 11, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses samt Einliegerwohnung zu schaffen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird jedoch um Konkretisierung der Planunterlagen, insbesondere durch die Festsetzung eines Baufensters, gebeten. Aufgrund des beschriebenen angespannten Wohnungsmarktes, empfehlen wir eine möglichst flächeneffiziente Planung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Konkretisierung der Planunterlagen wurde in Form des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs vorgenommen. Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen mit jeweils individueller maximal zulässiger Grundfläche und einer Belegung des Grundstücks mit zwei Wohneinheiten wurde dabei einer flächeneffizienten Planung Rechnung getragen. Die festgesetzte Bauweise wurde gewählt, um eine Einbindung des Bauvorhabens in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten.

2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 23.03.2022

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung:

Wir gehen davon aus, dass die Ver- und Entsorgung im Umgriff des Deckbl. Nr. 11 gesichert ist. In der Begründung wird ausgesagt, dass dies über die Schaberlgasse erfolgen soll. Sollen Schmutz- und Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entsorgt werden?

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind gesichert. Die Wasserversorgung kann über die Schaberlgasse erfolgen. Die Schmutzwasserbeseitigung soll entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 16.03.2022 in nördlicher Richtung über den Kanal südlich der Grundstücke an der Eichendorffstraße erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz – Fachbereich Naturschutz mit Schreiben vom 25.03.2022

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 266 Gemarkung Berg. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, mit einem für den Hofberg typischen Streuobstbestand. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm aus dem Jahr 1998 liegt die für die Bebauung angefragte Fläche im Bereich eines regional bedeutsamen Lebensraums (Fläche Nummer 189) sowie in einem Kaltluftentstehungsgebiet (Karte R3). Mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im hier vorgelegten Geltungsbereich besteht aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich Einverständnis, wenn sich die Bebauung auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaubereich beschränkt. Die Bebauung sollte so platziert werden, dass möglichst viele der alten Obstbäume erhalten bleiben. Der Erhalt und die entsprechende Pflege der Streuobstwiese sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Dimensionierung und der Baustil der geplanten Gebäude sind an die Umgebung anzupassen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

mit Mail vom 14.09.2022

Beim hier vorgelegten Bauleitplanverfahren erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-25 durch Deckblatt Nr. 11.

Es wird eine für den Landshuter Hofberg typische, landschaftsbildprägende, extensiv genutzte Streuobstwiese überplant. Es handelt sich um einen Lebensraumtyp, der naturschutzfachlich von hoher Bedeutung ist für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Aus naturschutzfachlicher Sicht müssen diese wertvollen Biotope, die der Lebensraum von zahlreichen heimischen Tier- und Pflanzenarten sind, erhalten werden um somit weiterhin als innerstädtische Trittstein-Biotop den Artenreichtum zu erhalten und zu fördern. Durch den Bau des Wohnhauses entsteht eine Barriere, die den klimatisch wirksamen Luftaustausch einschränkt und somit die Klimaausgleichsfunktion beeinträchtigt. Eine Rücknahme des Baukörpers wird deshalb empfohlen. Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird die zusätzliche Pflanzung von heimischen Laub- oder Obstbäumen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze gefordert.

Eingriffe in die vorhandenen Böschungsbereiche sind auf ein äußerstes Mindestmaß zu verringern.

Im Bereich des geplanten Wohnhauses wird die Beseitigung von 6 Bäumen notwendig.

Eine Pflanzung von 6 Ersatzbäumen (Hochstamm, 2xv., ausschließlich alte Kultursorten) erfolgt im nordwestlichen Geltungsbereich, als Lückenfüllung im vorhandenen Streuobstbestand.

Die Streuobstwiese muss erhalten werden und ist entsprechend zu pflegen. Dies erfolgt über die bauleitplanerische Festsetzung als Ausgleichsfläche.

Eine positive Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde kann in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Festsetzungen in der Bebauungsplan-Änderung ergänzt werden:

1. Artanreicherung der extensiv genutzten Wiese durch Einbringen von autochthonem Saatgut mittels Frästechnik und anschließendem Walzenstreifenweise, mit einer Flächengröße von insgesamt mindestens 30 m².
2. Pflege der Streuobstwiese durch Mahd, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. erfolgen darf. Das Mähgut muss von der Fläche entfernt werden.
3. Anlage einer autochthonen Wildrosenhecke als Abgrenzung zwischen dem gärtnerisch genutzten Bereich und der Ausgleichsfläche.
4. Festsetzung von zwei zusätzlichen heimischen Laub- oder Obstbäumen (in der entsprechenden Qualität wie bei den anderen Pflanzmaßnahmen) im Südwesten zwischen Stellplatz und Ausgleichsfläche und im Südosten im Bereich der privaten Verkehrsfläche.

Also zusätzliche Aufwertungsmaßnahme wird die Anlage von zwei Reptilienburgen in sonniger Lage im Bereich der Streuobstwiese empfohlen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Schreiben vom 25.03.2022

Die vorgesehene Wohnbebauung beschränkt sich auf den südöstlichen Teil des Planungsgebietes und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Bei der Platzierung der Baufenster wurde auf den Erhalt möglichst vieler Obstbäume geachtet. Zum Erhalt der Streuobstwiese wird überwiegend im nördlichen Teil des Planungsgebietes eine umfangreiche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Obstbäume, welche nicht erhalten werden können, sind innerhalb dieser Fläche zu ersetzen. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass eine umgebungsgerechte Einbettung der geplanten Gebäude erfolgt.

Zur Mail vom 14.09.2022

Die vorgebrachten Ergänzungen wurden mehrheitlich als Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplanentwurf und unter Punkt 4.4 „Festsetzungen zur Grünordnung“ in die Begründung übernommen. Zur ökologischen Aufwertung ist innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche streifenweise und in einem Umfang von mindestens 30m² Fläche autochthones, standortgerechtes Saatgut mittels Frästechnik und anschließendem Walzen einzubringen.

Zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Ausgleichsfläche wird die Pflege per Mahd festgesetzt. Der erste Schnitt darf dabei nicht vor dem 15. Juni des jeweiligen Jahres erfolgen, um die Fläche als Lebensraum für Vögel und Insekten zu erhalten. Das Mähgut ist nach einigen Tagen zu entfernen.

Anstelle einer Wildrosenhecke zur Abgrenzung von Garten- und Ausgleichsfläche, ist im östlichen Teil der Ausgleichsfläche, entlang der Grundstücksgrenze, eine autochthone Hecke, bestehend aus Bienen- und Vogelährgehölzen, anzulegen. Dieser Standort wurde gewählt, da der Hecke hier mehr Platz zur Entwicklung eingeräumt werden kann, was sich in der Festsetzung einer Heckenbreite von 3-4 m widerspiegelt. Auf eine ausschließliche Festsetzung von Wildrosen als zulässiges Gehölz für die Hecke wurde, nach erneuter Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz, aus Gründen der ökologischen Diversifizierung und des Schutzes von Kindern verzichtet.

Neben den Baumersatzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche wird die Neupflanzung von zwei weiteren Bäumen festgesetzt. Die empfohlene Festsetzung eines zu pflanzenden Baums im Südwesten des Planungsgebiet konnte dabei nicht verwirklicht werden, da dieser Bereich zukünftig als Einfahrt für Fahrzeuge zur Pflege der Ausgleichsfläche genutzt werden soll. Stattdessen wurde die Pflanzung eines weiteren Baumes innerhalb der Ausgleichsfläche und unter den dort geltenden Qualitätsstandards festgesetzt. Die Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes im Südosten des Planungsgebiets wurde, der Stellungnahme entsprechend, umgesetzt.

Als weiterführende Maßnahme zur Förderung der Artenvielfalt wird auf der Ausgleichsfläche per Hinweis zur Grünordnung (Punkt 6 „Ökologische Aufwertung“) die Errichtung von zwei Reptilienburgen in sonniger Lage empfohlen.

2.13 Vodafone GmbH mit Mail vom 30.03.2022

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Forderungen aus der Stellungnahme wurde nachgekommen. Ein textlicher Hinweis (siehe Punkt 2 „Leitungsanlagen“), wonach die Anlagen verschiedener Netzbetreiber bei zukünftigen Bautätigkeiten geschützt werden müssen, wurde in den Bebauungsplanentwurf und in die Begründung (siehe Punkt 4.5.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“) eingearbeitet. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass notwendig werdende Umverlegungen rechtzeitig mit dem jeweiligen Netzbetreiber abzustimmen sind.

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. [REDACTED]
mit Schreiben vom 23.03.2022

Die Streuobstwiese gehört zu einem verpachteten landwirtschaftlichen Betrieb. Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB setzt voraus, dass dem Eingriff in den zumeist naturhaft geprägten Außenbereich ein auf Dauer angelegter Betrieb gegenübersteht, dem das geplante Vorhaben zu dienen bestimmt ist. Dies ist nicht der Fall. Die Landwirtschaft wird seit vielen Jahren nicht mehr aktiv betrieben. Hier ist noch darauf hinzuweisen, dass der Hofeigentümer vor Jahren ein Einfamilienhaus in der Pfarrgasse errichtet hat, das er mit seiner Ehefrau bewohnt. Die Mutter des Hofeigentümers (Altenteilerin) bewohnt das Wohnhaus der Hofstelle. Der Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird keinesfalls einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb dienen. § 35 BauGB schließt daher die Änderung des Bebauungsplanes und die Erteilung einer Baugenehmigung aus. Die Streuobstwiese dient zudem als Heimat vieler Maulwürfe. Maulwürfe stehen unter Naturschutz. Eine Rehmutter zieht auf der Streuobstwiese seit Jahren ihre Kitze auf. Die Wiese wird ganzjährig von 3-4 Rehen als Futterplatz und Unterschlupf genutzt (Fotos aus mehreren Jahren sind vorhanden). [REDACTED] Bitte informieren Sie mich bei Änderungen des Sachstandes direkt als betroffene Nachbarin. Ich bitte um Eingangsbestätigung meines Schreibens.

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“ vom 22.06.1967 i.d.F. vom 02.12.1976 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978 – weist die beplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus und trifft vor Ort weder Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, noch zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Demnach lässt sich der bestehende Bebauungsplan für den Bereich des Planungsgebiets als einfacher Bebauungsplan gem. §30 Abs. 3 BauGB auffassen, wodurch sich die Zulässigkeit von Vorhaben bislang tatsächlich nach §35 BauGB richtet. §35 BauGB schließt jedoch keineswegs eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch das Deckblatt Nr. 11 und eine damit einhergehende Zulässigkeit von Vorhaben nach §30 Abs. 1 BauGB aus. Nach §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist die städtebauliche Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung durch die Zielsetzungen von Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie den hohen Bedarf an Wohnraum ausreichend begründet. Die Unterordnung eines Vorhabens zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ist für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des angestrebten qualifizierten Bebauungsplans unerheblich.

Gemäß der vorgebrachten artenschutzrechtlichen Bedenken wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren besonderes Augenmerk auf Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Streuobstwiese, als Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten, gelegt. In enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz wurden diesem Ziel entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch die Festsetzung einer umfangreichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 20 BauGB soll die Wahrung des Lebensraums rechtlich abgesichert werden. Damit wird ein Beitrag zum Schutz der ansässigen Populationen – auch von Maulwürfen und Rehen – geleistet.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 11 vom 28.01.2022 i.d.F. vom 21.10.2022 zum Bebauungsplan Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“ vom 22.06.1967 i.d.F. vom 02.12.1976 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978 - 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 sowie die Begründung vom 21.10.2022 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 Deckblattes Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)