

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 16.06.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referentin: I.V. Architektin Sonja Geiner

-
- Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 "Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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. Billigungsbeschluss**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2022 bis einschl. 03.02.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ vom 18.12.2020 i.d.F. vom 02.12.2022:

- 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**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 03.02.2023, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

- 1. Ohne Anregungen hat eine berührte Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 **Stadt Landshut, Tiefbauamt**
mit Schreiben vom 15.02.2023

Beschluss: 8 : 0

Von der ohne Anregung eingegangenen Stellungnahme der vorgenannten berührten Behörde wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 **Bayernwerk Netz GmbH**
mit Schreiben vom 21.12.2022

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 **M-net Telekommunikations GmbH**
mit Schreiben vom 21.12.2022

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 **Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte**
mit Schreiben vom 22.12.2022

Aus der Begründung geht hervor, dass im bezeichneten Gebiet Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist und das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Gemäß Art. 48 der BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

Parkplätze: Notwendigkeit von Behindertenparkplätzen: hier: § 8 der Stellplatzsatzung Stadt Landshut: Bei Wohnanlagen mit mehr als 2 Wohnungen und öffentlich zugänglichen Bauten sind 3 % der notwendigen Stellplätze (mind. jedoch 1 Stellplatz), ab 10 WE mind. 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderung herzustellen. Wegen der weiterhin angespannten Situation v.a. bei barrierefreien Wohnungen sollten die Bauherren dazu angehalten werden, bei möglichst vielen Bauvorhaben auf Barrierefreiheit zu achten und die dafür erforderlichen Vorgaben zu beachten. Bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere bei ggf. erforderlichen Bordsteinabsenkungen und bei der Neigung von Fußwegen auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten. Dies gilt auch für Wegeverbindungen und Querungsstellen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit der Gebäude müssen im Zuge der Hochbauplanung nachgewiesen und eingehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung steht dem trotz der Lage der meisten Gebäude im Hang nicht entgegen, da die Errichtung der Tiefgarage mit direktem Anschluss an alle Gebäude zulässig ist.

Bei der Neugestaltung der Platzfläche und der Bushaltestelle wird eine barrierefreie Gestaltung im Rahmen der Ausführung ebenso berücksichtigt.

2.4 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen mit Schreiben vom 23.12.2022

Zu dem vorgennannten Bebauungsplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen: Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan muss die bestehende Bushaltestelle an der Veldener Straße verlegt werden. Dies führt dazu, dass Grundstücksverhandlungen notwendig sind. Zudem muss die bestehende Widmung angepasst werden. Da sich Flächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) befinden, muss das Staatliche Bauamt bezüglich der Änderung der Widmung miteinbezogen werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die für die Verlegung der Bushaltestelle notwendigen Grundstücksverhandlungen werden zeitnah aufgenommen, dabei wird das Staatliche Straßenbauamt wegen der erforderlichen Widmungsänderung mit einbezogen. Die baulichen Änderungen erfolgen durch die Planungsbegünstigte auf Basis eines städtebaulichen Vertrages.

2.5 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 27.12.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.02.2021 Stellung genommen. Die Festsetzungen (z.B. hinsichtlich Maß und Art der baulichen Nutzung) im Bebauungsplan wurden zwischenzeitlich konkretisiert. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Hinweis der Regierung von Niederbayern, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Endausfertigung analog als auch digital zukommen zu lassen, wird nachgekommen.

**2.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 09.01.2023**

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: 8: 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.7 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 17.01.2023**

Durch die Verlegung der Busbucht und des Gehweges ist ein Grundstückstausch mit der BRD notwendig. Zusätzlich muss die Widmung angepasst und die gesamte Grundstückssituation bereinigt werden.

Beschluss: 8: 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die für die Verlegung der Bushaltestelle notwendigen Grundstücksverhandlungen werden zeitnah aufgenommen, dabei wird das Staatliche Straßenbauamt wegen der erforderlichen Widmungsänderung mit einbezogen. Die baulichen Änderungen erfolgen durch die Planungsbegünstigte auf Basis eines städtebaulichen Vertrages.

**2.8 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 19.01.2023**

Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der Grundstücksgrenze bzw. an der nächsten durchgehend für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße ab 6:00 Uhr zur Abholung bereitgestellt werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bereitstellung der Abfallsammelgefäße ist von der Hausverwaltung der künftigen Bebauung in Eigenverantwortung zu organisieren.

**2.9 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 25.01.2023**

Es ist eine Rauch- u. Wärmeabzugsanlage mit manueller Auslösung zu realisieren. Des Weiteren sind die in der Begründung unter Punkt 4.5.4 aufgeführten Belange der Feuerwehr ebenfalls zu würdigen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Hochbauplanung und des Bauantrages muss ein Brandschutzkonzept bzw. -nachweis vom Planer des Bauherrn erstellt werden. Die Feuerwehr ist dabei mit einzubinden; evtl. erforderliche Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind abzustimmen. Auf Bebauungsplanebene sind die Belange der Feuerwehr, auch im Hinblick auf die Ausführungen in Punkt 4.5.4 der Begründung, ausreichend gewürdigt.

2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH
mit Schreiben vom 26.01.2023

Unsere Stellungnahme vom 01.02.21 gilt unverändert weiter.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anforderungen aus der Stellungnahme vom 01.02.2021 wurden bereits in die Planung eingearbeitet.

2.11 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 31.01.2023

Netzbetrieb Wasser:

Die im Umgriff des Bebauungsplanes vorhandenen Wasseranschlussleitungen Veldener Straße 47 und 51 müssen im Baufall abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch oder Umbauarbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Wasserzähler zu stellen. Wir bitten um Einholung einer Spartenauskunft unter spartenauskunft@stadtwerke-landshut.de.

Abwasser:

Mit dem Konzept zur Regenentwässerung (s.a. Gutachten zum Nachweis der Regenentwässerung von [REDACTED], Ing.-Büro iEM) besteht Einverständnis. Vor allem sollte aus hydrologischer und klimatischer Sicht, wie im Gutachten unter 4. (Zusammenfassung...) angeführt, von einer Niederschlagswassereinleitung in den Kanal gänzlich abgesehen und das Regenwasser komplett vor Ort versickert werden. Unter F: „Hinweise zur Grünordnung“ ist unter Pkt. 4 (Abwasser / Versickerung) nach dem vorletzten Absatz noch folgender Wortlaut mit aufzunehmen: „Für die Versickerung ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu stellen.“

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Wasser:

Die Bestandsbebauung wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Zu Abwasser:

Die in der Stellungnahme geforderte Ergänzung der Formulierung wurde in den Bebauungsplan unter Punkt 4 der Hinweise zur Grünordnung aufgenommen.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 01.02.2023

Mit Schreiben vom 14.12.2022 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren. Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 11.01.2021 wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Beschluss: 8: 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz
mit Schreiben vom 03.02.2023

Bodenschutz und Altlasten:

Gemäß der Baugrunduntersuchung (Voruntersuchung nach DIN 4020) zum Bebauungsplan Nr. 09-15/7 vom 20.05.2021 wurden oberflächennah bis in 1,1 - 2,0 m Tiefe aufgefüllte Böden mit technogenen Fremddanteile angetroffen. Hinweise, dass auf der Fläche schadstoffhaltiges Material verfüllt wurde, liegen dem Fachbereich Umweltschutz nicht vor.

Bei Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist aufgrund der oberflächennahen Auffüllung durch entsprechende Bodenuntersuchungen oder Bodenmanagement sicherzustellen, dass auf zukünftigen unversiegelten Flächen, entsprechend ihrer Nutzung nach Anhang 3, Nr. 1.1 BBodSchV, im Sinne des Wirkungspfads Boden-Mensch die obersten 0,35 m aus hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung unauffälligem Bodenmaterial bestehen und dass das Bodenmaterial im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung unbelastet ist. Sollten Flächen als Nutzgärten vorgesehen sein, so gilt dies bei diesen im Sinne des Wirkungspfads Boden-Pflanze für die obersten 0,6 m.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan vor einen Großteil der Auffüllungen abzutragen. Bei Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind bei Aushubmaßnahmen daher hinsichtlich der stofflichen Zusammensetzung, Farbe und Geruch auffällige Auffüllungen von unauffälligem Aushub zu separieren. Aushub ist entsprechend der Belastungsklasse ordnungsgemäß zu entsorgen. Organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Mineralöl-Geruch) im Boden sind unmittelbar der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz (umweltschutz@landshut.de, Tel. Nr. 0871 - 88 14 86), zu melden.

Immissionsschutz:

Festsetzung 5.1.:
→ in Ordnung

Festsetzung 5.2.:
Wie in unserer Vorabstimmungnahme vom 08.12.2023 aufgeführt ist, sollte der Festsetzungsvorschlag sowie die dazugehörige Abbildung im Gutachten bzw. Bebauungsplan angepasst werden, wenn zur Nachtzeit der Immissionsrichtwert der DIN 18005 herangezogen wird. In den Festsetzungen durch Text wird unter Punkt 5.2 der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) herangezogen. Somit müssten auch die Fassadenkennzeichnungen im Bebauungsplan wie folgt angepasst werden: Unter Punkt 11 der Festsetzungen durch Planzeichen müsste zusätzlich die neue Fassadenkennzeichnung (z.B. 11.3 grün) hinzugefügt werden und dementsprechend in den Festsetzungen durch Text bei Punkt 5.2 dann die Planzeichenummer (z.B.

Planzeichen Nr. 11.3) abgeändert werden. Es wird angemerkt, dass in der Begründung unter Punkt 7.1 Verkehrslärm Bezug auf die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von nachts 49 dB(A) genommen wird. Die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sollten aufeinander abgestimmt sein und somit dann ebenfalls angepasst werden. Sollte doch tagsüber sowie nachts bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV von 59/49 dB(A) abgewogen werden, so können die Abbildungen im Bebauungsplan so bleiben. Es müsste dann lediglich unter den Festsetzungen durch Text bei Punkt 5.2 die 45 dB(A) in 49 dB(A) umgeschrieben werden.

Festsetzung 5.3.:

→ in Ordnung

Festsetzung 5.4.:

→ in Ordnung

Festsetzung 5.5.:

→ in Ordnung

Festsetzung 5.6.:

→ in Ordnung

Festsetzung 5.7.:

Aufgrund neuer Erkenntnisse auf der letzten UWI-Tagung müsste die nachfolgende textliche Festsetzung wie folgt abgeändert werden: Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA \leq 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) 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) Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

Festsetzung 5.8.:

→ in Ordnung

Festsetzung 5.9.:

→ in Ordnung

Weitere Anmerkungen zu Containerstandplatz und Tiefgaragenein- und -ausfahrten:

Wir verweisen auf Punkt 4 in unserer Vorabstellungnahme vom 08.12.2023:

Zu dem Containerstandort entlang der Veldener Straße liegen uns keine genauen Informationen vor. Insbesondere nicht, ob zusätzliche und welche Container angedacht sind. Hinsichtlich des Lärmschutzes bei der Errichtung von Containerstandplätzen sind ausreichende Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten. Maßgebend für die Geräuschemission einer Sammelstelle sind neben dem Anlieferverkehr (Rangiervorgänge, Be- und Entladevorgänge, etc.) und Containeraustausch bzw. Containerleerung besonders auch die Einwurfvorgänge (bei Glascontainers). Gemäß der gängigen Rechtsprechung werden dabei überwiegend die Empfehlungen des Umweltbundesamtes herangezogen, die einen grundsätzlichen Abstand von 50 m zur Wohnbebauung vorsehen. Der Abstand von 50 m kann im Ausnahmezustand unter bestimmten Voraussetzungen und besonderen Gegebenheiten auf 25 bis 12 m reduziert werden. Laut Landesamt für Umwelt (LfU) sollte in allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Mindestabstand von 20 m zur nächsten Wohnbebauung

eingehalten werden. Ebenso ist hinsichtlich der Geruchsbelastung aus unserer Erfahrung ein Mindestabstand unter 20 m nicht ausreichend. Es ist daher empfehlenswert mindestens ein Abstand von 20 m zu den nächstgelegenen Immissionsorten einzuplanen. Zwischen dem Containerstandort und dem geplanten Riegelblockblock entlang der Veldener Straße ist kein ausreichender Abstand vorhanden. Hier kann jedoch angemerkt werden, dass an der nächstgelegenen Fassade dieses Riegelblocks (Fassade zur Veldener Straße hin) sowieso Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm festgesetzt sind und somit in Bezug auf diesen Immissionsort, kein weiterer Handlungsbedarf mehr besteht. Es sollte lediglich darauf geachtet werden, dass ein ausreichender Abstand zum Wohngebäude „Veldener Straße 53“ eingehalten wird.

Ebenso verweisen wir auf Punkt 6 in unserer Vorabstellungnahme vom 08.12.2023: In der uns vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die Lärmeinwirkungen von nur einer Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der südwestlichen Fassade des Plangebäudes entlang der Veldener Straße berücksichtigt. Nach dem uns vorliegenden Planungsstand (Stand der Planunterlage 10.11.2022/jetzt 14.12.2022) sind jedoch zwei Tiefgaragenein- und -ausfahrten geplant. Eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Fassade des Riegelblocks entlang der Veldener Straße und eine östlich davon (zwischen dem Riegelblock entlang der Veldener Straße und den vorhandenen Immissionsorten „Veldener Straße 53“ und „Veldener Straße 53a.“ Die im Gutachten betrachtete kleine Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Fassade des Riegelblocks entlang der Veldener Straße führt zum Ergebnis, dass die dadurch entstehenden Lärmimmissionen am benachbarten Immissionsort „Veldener Straße 53“ eingehalten werden können. Dies aber auch nur, wenn die Tiefgarage schallabsorbierend ausgekleidet wird (Festsetzungsvorschlag 5 – Seite 25 im Bericht Nr. 700-6487 mit Stand vom 24.11.2022). Die Spitzenpegel können am nächstgelegenen Immissionsort gerade noch eingehalten werden. Eine Aussage ob die zusätzliche, in diesem Fall auch ungünstigere Tiefgaragenein- und -ausfahrt (näher an den Immissionsorten, längere Tiefgargenzufahrt und größeres Tiefgaragentor), auch zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten führt, kann unsererseits nicht getätigt werden und sollte gutachterlich überprüft werden. Nicht nachvollziehbar unsererseits ist, dass die schalltechnische Untersuchung nicht den aktuellen Planungsstand widerspiegelt (zusätzliche Tiefgargenzufahrt). Wir regen gegenüber der Stadtplanung dringend an, dass Planunterlagen und schalltechnische Gutachten aufeinander abgestimmt sind.

Klimaschutzmanagement:

Aufgrund des derzeit hohen stadtklimatischer Ausgleichswert des Plangebiets sollten bei der Bebauung hohe klimaökologische Standards angesetzt werden. Dazu wird empfohlen, die Festsetzung von Fassadenbegrünung folgendermaßen anzupassen: „Zusammenhängende, geschlossene, fensterlose unstrukturierte Außenwandflächen von mehr als 50 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,00 m Wandlänge.“

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bodenschutz und Altlasten:

Die entsprechenden Untersuchungen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der späteren Umsetzung der Baumaßnahmen

durchgeführt, sollten sich Auffälligkeiten ergeben. Die in der Stellungnahme genannten Maßgaben hierzu wurden in die Hinweise durch Text aufgenommen.

Immissionsschutz:

Die Inhalte der Stellungnahme wurden zwischen dem Fachbereich Umweltschutz und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung abgestimmt. Das schalltechnische Gutachten wurde nach diesen Maßgaben überarbeitet; Änderungen der Festsetzungen sind in Abwägung aller Belange nun nicht mehr notwendig. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Von Seiten des Fachbereiches Umweltschutz wurde diesbezüglich Einverständnis erklärt.

Klimaschutzmanagement:

Fassadenbegrünungen werden aufgrund des Klimawandels immer wichtiger. Gleichzeitig soll ein sinnvolles Maß zwischen baulicher / struktureller Gestaltung und Gestaltung durch Begrünung möglich sein. Eine Reduzierung der Wandfläche auf 50 m² kann die Fassadengestaltung zu stark einschränken.

Darum wird die aktuelle Festsetzung so beibehalten, da auch mit dieser Festsetzung Fassadenbegrünungen bei zu großen Fassaden vorgeschrieben wird. Das Wort „unstrukturiert“ bleibt enthalten, da eine strukturierte Fassade ein wichtiges städtebauliches Stilmittel ist und auch dadurch auch als solches honoriert wird.

2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 03.02.2023

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu: Die reliktäre, steile Hangleitensituation mit Hangwiesen, Obstbäumen und Großbaumbeständen ist naturschutzfachlich äußerst wertvoll. Durch die vorgesehene Bebauung werden wesentliche Vernetzungsräume zerstört. Darüber hinaus ist ein erheblicher Verlust klimawirksamer Strukturen zu verzeichnen. Die vorgenommene Planungsänderung verbessert die Situation nicht. Die Gebäude fügen sich nicht in die Umgebung ein und der Eingriff in die Schutzgüter hat sich kaum verringert. Aufgrund der Tiefgaragen bleiben kaum natürliche Bodenstrukturen übrig. Der geplante Vegetationsaufbau von 50 cm, bzw. 80 cm ist für Großbäume zu gering. Die Bäume können sich nicht langfristig entwickeln. Durch die Bebauung wird massiv in das Schutzgut Boden eingegriffen. Wir können nicht nachvollziehen, warum ein so wertvolles, kleinstrukturiertes, steiles Gelände mit einer Tier- und Pflanzenausstattung die unter den § 30 BNatSchG fällt, als Baugebiet nach § 13 a BauGB behandelt wird. Aus unserer Sicht ist es notwendig einen Umweltbericht zu erstellen und die Eingriffs-Ausgleichsregelung anzuwenden. Eine maßvolle Nachverdichtung und/oder eine Neuordnung entlang der Veldener Straße ist sicherlich möglich. Die vorliegende Planung sprengt jedoch den städtebaulich vorgegebenen Maßstab und wird von und, auch aufgrund des massiven Eingriffs in die Schutzgüter, abgelehnt.

Beschluss: 8 : 0

Der § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB verweist bei der Zulässigkeit auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, also die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insofern ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung zulässig. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB gelten Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig, daher sind Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig. Die Biotopstrukturen nach § 30 BNatSchG in Zusammenhang mit Art. 23 BayNatschG und die Belange des Artenschutzes nach §44 BNatschG wurden jedoch unabhängig davon betrachtet. Hierzu wurde eine gesonderte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

vorgezogen erstellt und nahezu alle sich hieraus ergebenden Maßnahmen schon 2022 durchgeführt. Die Flächen wurden somit differenziert behandelt. Ebenso wurde der Wald entsprechend Waldgesetz im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Die Maßnahmen wurden mit dem Naturschutz der Stadt Landshut, des Landkreises und der Regierung von Niederbayern sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut umfangreich abgestimmt.

2.15 Vodafone GmbH

mit Schreiben vom 07.02.2023

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.

mit Schreiben vom 07.02.2023

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.12.2022. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anforderungen aus der Stellungnahme wurden in die „Hinweisen durch Text“ unter Punkt 4 aufgenommen.

2.16 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz

mit Schreiben vom 14.02.2023

Zum Bebauungsplan Nr. 09-15/7 "Zwischen Veldener Straße und am Schopperfeld" fanden bereits während des Verfahrens vor dem Billigungsbeschluss umfangreiche Abstimmungen mit dem Fachbereich Naturschutz statt. Die in der saP vom 07.07.2022 festgelegten CEF- und FCS-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahme vollständig umgesetzt sein. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind den Angaben entsprechend vor oder während der Baumaßnahme durchzuführen. Eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt sein. Die Beseitigung der Gehölze muss bis zum 28.02., vor Beginn der Vogelbrutzeit, erfolgen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Gehölze wurden im Januar 2023 unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung entfernt. Die weiteren Schritte und vor allem während der Baumaßnahme werden ebenfalls durch einen Fachbiologen ökologisch baubegleitet.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED] mit Schreiben vom 01.02.2023

Wir beabsichtigen das Haus Veldener Str. 39 zu kaufen. Dies befindet sich auf Flurstück 193/3. Zu dem Haus gibt es keine Zufahrt, sondern nur eine schmale Treppe/Weg auf bzw. entlang dem Flurstück 193. Einen Stellplatz gibt es bisher nur auf den öffentlichen Parkplätzen an der Veldener Straße vor den Gebäuden 47 und 51, die jetzt überplant werden. Nun werden dort Neubauten für 150 neue Einwohner geschaffen mit einer Tiefgarage für 100 Fahrzeuge. Entsprechend der Planunterlagen soll es weiterhin 11 öffentliche Parkplätze geben. Wir befürchten, dass diese Stellplätze nicht ausreichen, da man davon ausgehen kann, dass die Besucher der neuen Bewohner diese nutzen werden und für die Nachbarn ohne eigene Stellplätze (Haus-Nr. 39, 41, 53) nicht mehr genügend zur Verfügung stehen werden. Ebenfalls befürchten wir, dass während der mehrere Jahre andauernden Baustelle, diese öffentlichen Stellplätze nicht mehr ausreichend zur Verfügung stehen, wegen der Baustelleneinrichtung, Baufahrzeugen und Fahrzeugen der Handwerker. Entlang der Veldener Straße gibt es keine weiteren Park-Möglichkeiten, ebenso in der angrenzenden Bachstraße. Wir bitten darum, diese Stellplatz-Problematik für die Nachbarn zu prüfen und ggf. diesen die Möglichkeit zu bieten, Stellplätze zu reservieren bzw. als privat zu kennzeichnen. Vielleicht besteht sonst auch vor dem Neubau

Haus-Nr. 45 die Möglichkeit noch zwei weitere Stellplätze für Anlieger zu schaffen. Über eine ersthafte Prüfung des Anliegens würden wir uns freuen und bitten um eine entsprechende Rückmeldung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden neu geordnet, um vor Allem die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Es gibt nun eine definierte Zu- und Abfahrt, die Fahrzeuge müssen nicht mehr wie bisher rückwärts auf die Bundesstraße einfahren. Durch diese Neuordnung müssen leider einige wenige Stellplätze entfallen.

Für die Neubaumaßnahme der Einwenderin müssen die Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Planungsbegünstigte bietet darüber hinaus an, dass Stellplätze in der Tiefgarage auch extern angemietet werden können, sofern nicht alle für die geplante Bebauung benötigt werden.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 8 : 0

IV. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ vom 18.12.2020 i.d.F. vom 16.06.2023 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 16.06.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB für die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird hierzu zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschluss: 8 : 0

Abstimmungsergebnis: JA 8 NEIN 0 (Siehe Einzelabstimmung)

Landshut, den 16.06.2023

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

