

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. § 4a Abs. 3 Satz 3 seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 seitens der Öffentlichkeit**
- III. Satzungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	14	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	15.09.2023	Stadt Landshut, den	28.08.2023
Sitzungsnummer:	53	Ersteller:	Müller, Andreas

Vormerkung:

Der Städtebauliche Vertrag wurde bereits in der Bausenatssitzung vom 16.06.2023 beschlossen. Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der berührten Öffentlichkeit sowie berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschl. 28.07.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ vom 18.12.2020 i.d.F. vom 16.06.2023:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 28.07.2023, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen mit Schreiben vom 13.07.2023

1.2 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, Stadtarchäologie mit Schreiben vom 18.07.2023

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 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 11.07.2023

Die Bereitstellungsfläche für Abfallbehältnisse zur Abholung sind großzügig an einer für Sammelfahrzeuge zu befahrenden Stelle am Fahrbahnrand/Grundstücksgrenze zu bemessen. In der Abfallentsorgung wird pro Wohneinheit von 60 Liter Restabfall, 240 Liter Papierabfall und 120 Liter Leichtverpackung (Gelber-Sack) je Abholung ausgegangen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Aufstellungsfläche für jegliche Abfallbehältnisse ist ausreichend dimensioniert.

2.2 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 13.07.2023

Mit dem Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes aus hygienischer Sicht Einverständnis, sofern die Trinkwasserversorgung, die Abwasser- und die Müllentsorgung auf die für die Stadt Landshut bekannte Weise sichergestellt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, da die entsprechenden Stellen bei der Stadt Landshut ebenfalls beteiligt wurden und die Einwände innerhalb des Planungsprozesses abgearbeitet und behoben wurden.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 14.07.2023

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:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 18.07.2023

Netzbetrieb Strom:

Es gibt grundsätzlich keine Einwände, wenn die benötigte Fläche für die neue Trafostation laut Anhang eingehalten wird.

Abwasser:

Im Beb.-Plan ist unter D: „Hinweise durch Text“, Pkt. 7 (Entwässerung) wie folgt zu ergänzen: „Für ggf. in privaten Verkehrsflächen zu erstellende gemeinsame private Kanalleitungen sind bei Bedarf privatrechtliche Einigungen bzgl. der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung zu treffen (z.B. Kanalleitungsrecht).“

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die benötigte Fläche für die neue Trafostation ist in der dafür vorgesehenen „Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung“ festgesetzt. Der Punkt 7 der „Hinweise durch Text“ wird entsprechend ergänzt.

2.5 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 19.07.2023

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.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH
mit Schreiben vom 19.07.2023

Unsere Stellungnahme vom 01.02.21 gilt unverändert weiter.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

2.7 Vodafone GmbH
mit Schreiben vom 24.07.2023

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.

Eine Ausbauentcheidung 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:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Leitungsrechte werden berücksichtigt. In den Hinweisen durch Text, Nr. 4 sind die geforderten Fristen, als Vorlauf einer notwendigen Umverlegung aufgeführt.

**2.8 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 25.07.2023**

An dieser Stelle möchte ich an meine Stellungnahme vom 22.12.2022 verweisen. 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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Behindertenparkplätze sind im Zuge der Objektplanung gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut nachzuweisen.

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.

**2.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 27.07.2023**

Die Anmerkungen unserer Stellungnahme vom 11.01.2021 wurden berücksichtigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit Schreiben vom 27.07.2023

Immissionsschutz:

Bis auf einen Punkt, wurden all unsere Anmerkungen und Anregungen umgesetzt und abgearbeitet.

Bezüglich dem einen Punkt verweisen wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 02.02.2023, in der wir aufgrund neuer Erkenntnisse, um die Überarbeitung der textlichen Festsetzung 5.7. gebeten haben.

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (~~erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 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.

In der Begründung sollte unter Punkt 7.1 Schallschutz die Version des Gutachtens aktualisiert werden – schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner AG, Bericht Nr. 700-6487 vom ~~April 2023~~ **Mai 2023**).

Naturschutz:

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 Baumaßnahmen vollständig umgesetzt sein. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind den Angaben entsprechend vor oder während der Baumaßnahme durchzuführen. Eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt sein.

Die Vorgaben zum Monitoring aus dem Bericht zur Zauneidechsen Umsiedlung vom 18.10.2022 müssen eingehalten werden.

Sollte bis zum kommenden Frühjahr (bis Anfang März) kein Beginn der Baumaßnahme erfolgen, muss die Zäunung um den Abfangbereich weiterhin funktionstüchtig sein. Das heißt, dass der Zaun zu Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen kontrolliert und ggf. repariert werden muss. Er ist dann auch weiterhin an den Rändern auszumähen, um ein Einwandern von Tieren aus der Umgebung bis zum endgültigen Baubeginn verhindern zu können.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Immissionsschutz:

Die geforderten Änderungen wurden in die Festsetzungen durch Text und in die Begründung eingearbeitet.

Zu Naturschutz:

Die in der saP vom 07.07.2022 festgelegten CEF- und FCS-Maßnahmen sind bereits teilweise durchgeführt worden und werden zu den in der saP angegebenen Zeiten durchgeführt.

Gleiches gilt für die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Der Ersteller der saP ist bei der Ausführung der jeweiligen Maßnahmen beratend involviert.

Die ökologische Baubegleitung wird ebenfalls durch den Ersteller der saP und einem Planungsbüro durchgeführt.

Die Zäunung wurde bereits erneuert und wird auch weiterhin auf Funktionsfähigkeit überprüft und an den Rändern ausgemäht.

2.11 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr

mit Schreiben vom 28.07.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.5.4 der zweiten Auslegung und in der Sitzungsniederschrift vom 16.06.2023 unter Punkt 2.9 ausreichend gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung

mit Schreiben vom 28.07.2023

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es haben bereits Gespräche mit dem staatlichen Bauamt bezüglich eines Grundstückstausches stattgefunden. Der notwendige Grundstückstausch wird im Nachgang des vorliegenden Aufstellungsverfahrens umgesetzt. Die Anpassung der Widmung kann anschließend erfolgen. Die Umbau der Busbucht ist im städtebaulichen Vertrag zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt geregelt.

2.13 Stadt Landshut, Tiefbauamt

mit Schreiben vom 31.07.2023

Sachgebiet Straßenunterhalt:

- Seitens des Tiefbauamtes (SG Straßenunterhalt) besteht grundsätzlich Einverständnis
- Die Tiefbauarbeiten sind von einer - für den öffentlichen Straßenraum – zugelassenen Tiefbaufirma, entsprechend den technischen Richtlinien auszuführen.
- Bei der erforderlichen Verlegung der bestehenden Busbucht ist auf entsprechende Richtlinien für „barrierefreie Bushaltestellen“ zu achten.
- Die für den Ausbau erforderliche Planung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen bzw. wird vom Tiefbauamt erstellt.

Sachgebiet Verkehrsplanung:

Die Bushaltestelle mit Busbucht und Buskapsteinen ist mit den Standardmaßen nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen, 2006 (RASt06) zu planen. Das Ein- und Ausfahren des Busses muss gewährleistet sein. Dem Busfahrer ist eine ausreichende Sichtweise auf den nachfolgenden Verkehr zu erlauben. Während der Bauarbeiten ist eine Ersatzhaltestelle einzurichten, die nicht durch Baustellenfahrzeuge behindert werden darf.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Art und Qualität der baulichen Umsetzung der Verlegung der Busbucht wurde im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Landshut und den Planungsbegünstigten geregelt und entspricht den genannten Vorgaben. Diese wurden im Vorfeld mit den Stadtwerken Landshut – Verkehrsbetriebe abgestimmt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 seitens der Öffentlichkeit

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.12.2020 i.d.F. vom 16.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 5.231 m² auf insgesamt 6.251 m² für die im Jahr 2023 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)