

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-90 "Östlich Reitfeld"

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

IV. Satzungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	08.12.2023	Stadt Landshut, den	15.11.2023
Sitzungsnummer:	59	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2022 bis einschl. 18.11.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ vom 24.02.2022 i.d.F. vom 21.09.2022:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 18.11.2022, insgesamt 49 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 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 Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz mit Schreiben vom 15.11.2022

1.2 Stadt Landshut, Tiefbauamt mit Schreiben vom 17.11.2022

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 18.10.2022

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Schreiben vom 29.03.2022 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit

behält. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregungen aus der Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits eingearbeitet.

Die Lage der Versorgungsleitung wurde in die Planzeichnung unter Hinweise durch Planzeichen aufgenommen. Auf den Schutzzonenbereich von insgesamt 1,0 m wurde bereits hingewiesen. Zudem wurde die Trasse der 20kV-Freileitung durch das Planzeichen „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gesichert. Die Leitung liegt außerhalb der Baufenster. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Leitung durch die Baumaßnahmen nicht berührt wird. Die Leitungen werden gemäß Planzeichnung von Baumstandorten freigehalten. In den Hinweisen durch Text wurden unter Punkt 3 die gewünschten Hinweise zum Schutz der Kabeltrassen bereits aufgenommen.

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

2.2 Bayernets GmbH
mit Schreiben vom 18.10.2022

Im Geltungsbereich Ihres o.g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut, Stabstelle Bodenordnung
mit Schreiben vom 19.10.2022

Es ist kein bodenordnungstechnischer Eingriff notwendig.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 20.10.2022

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. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 21.04.2022 Stellung genommen. Der Hinweis zu kompakteren Grundstücksgrößen im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bleibt bestehen. 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:

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. Eine flächensparendere Siedlungsentwicklung ist aufgrund der Notwendigkeit der Ausgleichsfläche sowie der Sicherung der Gartenfläche mit Obst- bzw. Laubbäumen nicht möglich.

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

2.5 Landshut
mit Schreiben vom 21.10.2022

2.6 Regionaler Planungsverband 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.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 24.10.2022

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.

2.8 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 26.10.2022

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 PLE-doc
mit Schreiben vom 26.10.2022

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
 - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
 - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
 - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
 - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
 - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
 - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
 - Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
 - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bayerischer Bauernverband
mit Schreiben vom 31.10.2022

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 02.11.2022

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Allerdings liegt für die West- und Süd-Grenze des Flurstücks 4/4 kein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Diese Grenzen sind nicht abgemarkt. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut empfiehlt daher, eine Grenzermittlung zu beantragen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Eine Grenzermittlung wurde bereits vom Planungsbegünstigten in Auftrag geben und wird im Zuge einer notwendigen Grundabtretung durchgeführt.

2.12 Stadt Landshut, Sozialamt – Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 07.11.2022

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 zugute kommen (Beispiel Kinderwägen). (Begründung bereits am 29.03.2022 hierzu erstellt)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die evtl. notwendige Überplanung bzw. Ausbau der bereits vorhandenen Erschließung folgt im Nachgang an das Bauleitverfahren. Die Festsetzungen und die Topographie erlauben eine barrierefreie Anbindung.

2.13 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 07.11.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Versorgungslinien der Telekom befinden sich außerhalb der Neubauparzellen und sind daher von den geplanten Baumaßnahmen vorerst nicht betroffen. Der Ausbau der Leitungen erfolgt nach dem Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit den Planungsbegünstigten. In den „Hinweisen durch Text“ unter Punkt 3 wurde ein Verweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bereits aufgenommen.

2.14 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 07.11.2022

Die Erschließung der beiden Flurstücke 4/4 und 4/5 Frauenberg erfolgt über das Flurstück 4/3. Es ist auf eine rechtlich ordnungsgemäße Erschließung zu achten. Nach den vorliegenden Unterlagen, ergeben sich zwei Erschließungsmöglichkeiten:

1. Anteile am Weg: hier ist zusätzlich die Eintragung einer „beschränkt persönlichen Dienstbarkeit“ für die Stadt Landshut erforderlich
2. Eintragung der notwendigen Dienstbarkeiten am Weg: hier ist zusätzlich jeweils die „Schuldrechtlich verpflichtende Erklärung zur Sicherung der Erschließung“ gegenüber der Stadt Landshut erforderlich Weg = Flurstück 4/3 Frauenberg

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Liegenschaftsamt Landshut hat für die Erschließung über die Fl.Nr. 4/3, Gemarkung Frauenberg, bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Landshut beantragt, die bereits notariell beurkundet wurde.

2.15 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 16.11.2022

Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbaren Straße „Frauenberg Kreuzung bei Hausnummer 3a“ an den Leerungs- bzw. Abholtagen ab 6:00 Uhr zur Abholung bereitgestellt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Standort der Abholung ist ortsüblich bekannt und wird bereits durch die Bewohner des bestehenden Hofes angewandt.

2.16 Vodafone GmbH
mit Schreiben vom 16.11.2022

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz
mit Schreiben vom 18.11.2022

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Reitfeld“ gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Es werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Die Erschließungsflächen beanspruchen das notwendige Mindestmaß und schließen unmittelbar an die bestehende Hofstelle an. Es sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden. Der im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zugestimmt. Das Planungsgebiet fällt nach Süden hin stark ab. Geländeanpassungen sind nur im Bereich der Bebauung zulässig. Der Ortsrand von Frauenberg verschiebt sich durch die geplante Bebauung nach Süden. Dem Erhalt des typischen Dorfrandcharakters wird durch die Pflanzung von Obstbäumen Rechnung getragen und Eingriffe ins Landschaftsbild werden minimiert. Aus der Artenschutzkartierung liegen auf der Fläche leider keine Hinweise vor. Allerdings sind die Daten der Artenschutzkartierung meistens über 30 Jahre alt. Bezüglich des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgelegt, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Fledermaus- und Vogelarten untersucht werden. Entsprechend dem Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen auf geschützte Fledermausarten und auf die im Geltungsbereich nachgewiesenen Vogelarten zu erwarten. Die Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden. Die in der saP vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen V1 (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf ein notwendiges Maß) und V2 (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasfenstern) sind umzusetzen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Festsetzungen zur Grünordnung wurde bereits unter Punkt 1 „Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers“ festgelegt, dass Wege, Einfahrten, Stellplätze und befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden sind und zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen müssen.

Der Äußerung des Fachbereiches Naturschutz, dass Geländeanpassungen nur im Bereich der Bebauung zulässig sein sollen, wird nicht nachgekommen. Es wird keine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ getroffen. Es ist aufgrund der Gartennutzung auf dem überwiegenden Teil der Flächen aber davon auszugehen, dass Geländeanpassungen im Wesentlichen auf den Bereich der Bebauung beschränkt sein werden.

Die in der saP vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind bereits im Bebauungsplan 07-90 „Östlich Reitfeld“ in den Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 5 „Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG“ festgesetzt.

2.18 Freiwillige Feuerwehr Landshut
mit Schreiben vom 21.11.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter 6.3 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2

BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 24.02.2022 i.d.F. vom 21.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 21.09.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 840 m² auf insgesamt 7.091 m² für die im Jahr 2023 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag (nicht öffentlich)
- Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 5 – Umweltbericht
- Anlage 6 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)