

Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 "Südlich Schönbrunner Straße - Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz";

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

III. Beschluss Städtebaulicher Vertrag

IV. Satzungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	12.07.2024	Stadt Landshut, den	24.06.2024
Sitzungsnummer:	68	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschl. 03.05.2024 zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“ vom 20.05.2021 i.d.F. vom 07.03.2024:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 03.05.2024, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung mit Schreiben vom 23.04.2024

1.2 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 24.04.2024

1.3 Stadtwerke Landshut, Abt. Netze mit Schreiben vom 29.04.2024

1.4 Stadt Landshut, Tiefbauamt mit Schreiben vom 02.05.2024

1.5 Stadtjugendring Landshut

mit Schreiben vom 03.05.2024

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 03.04.2024

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.

2.2 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 04.04.2024

Die Stadt Landshut beabsichtigt den Erlass der Satzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunne Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung einer alten Hofstelle geschaffen werden. Das Vorhaben liegt im Niedermayerviertel an der Isarhangleite im Stadtteil Peter und Paul und umfasst 19.034 m². Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Isar-Hangleiten zwischen Carossahöhe und B 299“ sowie am Rande der kartierten Biotope LA-0122-001 „Gehölzbestand an einem nordexponierten Hang von der Schönbrunner Straße durchschnitten“ und LA-0125-001 „Hangwald entlang der Schönbrunner Straße zwischen Carossahöhe und B299“. Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist daher besonderes Gewicht beizumessen. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde im vorliegenden Beteiligungsverfahren um Stellungnahme gebeten; sie hatte keine Einwände gegen die Planung vorzubringen.

2.3 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 08.04.2024

Die Stadt Landshut beabsichtigt den Erlass der Satzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung einer alten Hofstelle geschaffen werden. Das Vorhaben liegt im Niedermayerviertel an der Isarhangleite im Stadtteil Peter und Paul und umfasst 19.034 m². Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Isar-Hangleiten zwischen Carossahöhe und B 299“ sowie am

Rande der kartierten Biotope LA-0122- 001 „Gehölzbestand an einem nordexponierten Hang von der Schönbrunner Straße durchschnitten“ und LA-0125-001 „Hangwald entlang der Schönbrunner Straße zwischen Carossahöhe und B299“. Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist daher besonderes Gewicht beizumessen. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde im vorliegenden Beteiligungsverfahren um Stellungnahme gebeten; sie hatte keine Einwände gegen die Planung vorzubringen.

2.4 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 09.04.2024

Bei der künftigen Bebauung mit Einzelhäusern sollen Bauherren generell darauf hingewiesen werden, dass eine barrierefreie Erreichbarkeit und Ausgestaltung der künftigen Bebauung sinnvoll, zweckmäßig und notwendig ist.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In die Einbeziehungssatzung wurde ein textlicher Hinweis eingefügt, welcher auf die Einhaltung der Maßgaben an das barrierefrei Bauen entsprechend Art. 48 BayBO verweist.

2.5 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 17.04.2024

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.

2.6 Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Landshut
mit Schreiben vom 18.04.2024

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bayerisches Landesamt für Umwelt
mit Schreiben vom 24.04.2024

Mit E-Mail vom 02.04.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grund-

satzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Aufgrund des geologischen Aufbaus des Gebietes in Kombination mit der Steilheit des Hanges ergibt sich jedoch eine besondere Empfindlichkeit des Hanges gegenüber Hangrutschungen und Eingriffen. Um eine Destabilisierung des Hanges zu vermeiden, empfehlen wir alle Baumaßnahmen in dem Gebiet vorab auch mit Blick auf mögliche Geogefahren durch ein Baugrundgutachten zu prüfen und im Verlauf der Baumaßnahmen fachlich zu begleiten. Insbesondere Abgrabungen und Aufschüttungen aller Art als auch Versickerung von Niederschlagswasser und sonstige Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt sind kritisch zu prüfen. Dies sollte allen Bauwerbern auferlegt werden. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Galleman (Tel. 0821/9071-1368, Referat 102). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltamtes in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text war unter der Nr. 2 bereits ein Hinweis auf den geologischen Aufbau des Planungsgebietes sowie auf die Empfehlung zur Erstellung eines entsprechenden Baugrundgutachtens vorhanden.

Für den Bereich der Fl.Nr. 801 wurde für ein dortiges Bauvorhaben bereits ein Baugrundgutachten (Voruntersuchung nach DIN 4020) erstellt; die Ergebnisse wurden in die Begründung unter Punkt 6 integriert. Zur Bauwasserhaltung wurde zusätzlich die Nr. 12 in die Hinweise durch Text eingefügt.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 25.04.2024

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: Im Geltungsbereich befinden sich eine oberirdische Telekommunikationslinie und ein Telekommunikationsmast 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, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen. 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die bereits vorhandene Nr. 3 der Hinweise durch Text wurde entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

2.9 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 26.04.2024

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.5.3 und in der Sitzungsniederschrift vom 07.03.2024 unter Punkt 2.6 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz
mit Schreiben vom 29.04.2024

Zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände. Die FFH -Verträglichkeitsprüfung, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fanden in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde statt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 30.04.2024

Mit Schreiben vom 28.03.2024 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange in o.g. Verfahren.
Mit den Planungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen
mit Schreiben vom 02.05.2024

Im vorgenannten Bebauungsplanverfahren findet der Eingriff und Ausgleich von Ausgleichsflächen innerhalb des privat genutzten Grundstücks statt weshalb keine räumliche Abkopplung gem. §1a Abs. 3 Satz 3 BauGB besteht.
Aus diesem Grund ist eine Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages nicht erforderlich.
Die Durchführung von Festsetzungen für den Ausgleich der Flächen ist dem Bauherrn im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufzugeben, sofern sie nicht bereits Gegenstand des Bauantrags sind.
Straßen- und erschließungsbeitragsrechtlich gibt es keine Bedenken. Mit der Planung besteht Einverständnis.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen, die ausschließlich für die Einbeziehung von Flächen auf der Fl.Nr. 810 der Gemarkung Landshut in den Innenbereich erforderlich sind, wurde per städtebaulichem Vertrag zwischen den Eigentümern der Fl.Nr. 810 und der Stadt Landshut geregelt. Die Flächen sind dementsprechend von den Eigentümern der Fl.Nr. 810 herzustellen.

2.13 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umwelt- + Klimaschutz
mit Schreiben vom 03.05.2024

Altlasten:

Aufgrund eines Hinweises vom Stadtarchiv wurde von der Sachbearbeitung Bodenschutz eine historische Altlastenrecherche zur alten Wasenmeisterei (Abdeckerei), Flurstück 810 der Gemarkung Landshut, durchgeführt. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf stoffliche Belastungen im Boden. Biologische Belastungen (Bakterien/Viren, insbesondere ist hier Milzbrand zu nennen) im Boden können hingegen nicht ausgeschlossen werden, da der Ort des alten Verscharrungsplatzes (in Betrieb von etwa 1734-1923) nicht ermittelt werden konnte. Es liegt im Bereich des Möglichen, dass sich dieser innerhalb der Flurstücksgrenzen (Nr. 810) befand. Von der Sachbearbeitung wurde eine Stellungnahme vom Gesundheitsamt Landshut eingeholt. Die Antworten des Gesundheitsamts sowie der Aktenvermerk der historischen Recherche liegen zur Berücksichtigung bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In die Einbeziehungssatzung wurde unter der Nr. 14 der Hinweise durch Text ein Passus eingefügt, der den Sachverhalt bezüglich der Wasenmeisterei und die hierdurch erforderlichen Maßnahmen darstellt. Zudem wurde der Umgang mit dem Sachverhalt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Eigentümern der Fl.Nr. 810 geregelt. Zusätzlich wurde unter der Nr. 13 noch ein Hinweis durch Text eingefügt, der im Falle des Anfallens sensorisch auffälliger Böden die Abstimmung des weiteren Vorgehens mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Sachgebiet Umweltschutz anmahnt.

2.14 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg - Landshut
mit Schreiben vom 07.05.2024

Bereich Landwirtschaft:

Das AELF Abensberg-Landshut Bereich Landwirtschaft erhebt keine Einwände.

Bereich Forsten

Die Baugrenze wurde gegenüber der Innenbereichsabgrenzung der Entwurffassung des Bebauungsplanes vom 20.5.2021 noch weiter in Richtung Wald versetzt. Wir weisen darauf hin, dass dadurch auch der Bereich von aktuell konkret drohenden Gefährdungen und abstrakten Gefährdungen seitens des Waldes nochmals erweitert worden ist. Ansonsten verweisen wir auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 28.07.2021.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Abgrenzung des Innenbereiches wurde entlang der vorhandenen topographischen Kante, die zugleich auch Waldkante ist entsprechend der gängigen Rechtsprechung als klarstellende Festsetzung ohne Erweiterung des bisher schon gültigen Innenbereiches (mit Ausnahme des Bereiches der Fl.Nr. 810 der Gemarkung Landshut) dargestellt. Es wurde aber zusätzlich eine Baugrenze in die hangseitige Richtung festgesetzt, die überwiegend von der früheren Innenbereichsabgrenzung wenig (2 Meter oder weniger) abweicht. Die Errichtung von Baukörpern für die Hauptnutzung (v.a. Wohnen) ist außerhalb dieser Baugrenze unzulässig. Im Bereich der Fl.Nr. 810, wohin der

Innenbereich entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Einbeziehungssatzung erweitert wird, wurde die Baugrenze in einem Abstand von ca. 20m von der Grenze des FFH-Gebietes 7439-371, die dort in etwa der Waldgrenze entspricht, vorgesehen. Die Gründe für diese Festlegungen wurden bereits in der Behandlung der Stellungnahme vom 28.07.2021 entsprechend dem Beschluss des Bausenates der Stadt Landshut vom 07.03.2024 erörtert.

2.15 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
mit Schreiben vom 13.05.2024

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.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 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

Die Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 20.05.2021 i.d.F. vom 07.03.2024 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Einbeziehungssatzung sowie die Begründung vom 07.03.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um ca. 640m² auf insgesamt 14.235 m² für die im Jahr 2024 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne bzw. städtebaulichen Satzungen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Geheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Bodengutachten (nicht-öffentlich)

Anlage 4 – Städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)