

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 21.03.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

-
- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 08-26/1
"Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost" durch Deckblatt Nr. 1
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Satzungsbeschluss

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 13.09.2024, insgesamt 34 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 07.08.2024
 - 1.2 ADBV Landshut
mit Schreiben vom 09.08.2024
 - 1.3 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 22.08.2024
 - 1.4 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 05.09.2024

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1. Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 12.08.2024

Mit dem vor genannten Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Landshut Einverständnis, sofern die infektionshygienisch relevanten Punkte wie

- Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung von Abwasser
- Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

sichergestellt sind.

Daher sollten alle Gebäude an das öffentliche Kanalnetz, sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden (Infektionsschutzgesetz §§ 37, 38, 41). Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Sachgebiet Umweltschutz/Bodenschutz, Altlasten der Stadt Landshut unverzüglich verständigt wird.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme genannten Punkte wurden in der Planung berücksichtigt. Das zuständige Sachgebiet der Stadt Landshut wurde am vorliegenden Bauleitplanverfahren ebenfalls beteiligt.

2.2. Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 14.08.2024

Das Bauvorhaben befindet sich in einer Hanglage, wodurch Stützmauern notwendig werden. Das Auftreten von Hang- und Schichtenwässern ist zu berücksichtigen. Bei Starkregenereignissen ist die Thematik wild abfließendes Wasser zu berücksichtigen. Nachteilige Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf Dritte sind zu vermeiden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung ändert lediglich einen bereits bestehenden Bebauungsplan für eine Parzelle. Die dortige überbaubare Fläche wird nicht großflächig verändert, so dass im Vergleich mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen durch Starkregenereignisse zu erwarten sind.

2.3. Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 19.08.2024

Bei der künftigen Bebauung mit Einzelhäusern sollen Bauherren generell darauf hingewiesen werden, dass eine barrierefreie Erreichbarkeit und Ausgestaltung der entstehenden Bebauung sinnvoll, zweckmäßig, notwendig und kostensparend im Vergleich zu einem späteren barrierefreien Umbau ist.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 ermöglichen die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum im Planungsgebiet. Die konkrete Umsetzung ist allerdings Gegenstand der Objektplanung.

2.4. Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 21.08.2024

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5. Bay. Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 22.08.2024

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Burgfriedensäulen der Stadt Landshut, eingetragene Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, lagen ursprünglich mit weitem Abstand zur historischen Stadt Landshut weit ab von jeder größeren Bebauung. Das hat sich insbesondere in den letzten Jahrzehnten nennenswert geändert, auch im Falle der Burgfriedensäule südlich des östlichen Abschnittes der Hagrainer Straße.

Mit dem nun geplanten Neubau und dem dafür erforderlichen Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 08-26/1 2 „südlich Hagrainer Straße – Bereich Ost“ wird dieser Abstand nun erneut reduziert, wodurch die bei den beiden Burgfriedensäulen südlich der Hagrainer Straße noch nachvollziehbare freie Lage dieser „Grenzmarkierung“ weiter erheblich geschwächt wird.

Aus den aufgeführten Gründen kann dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 08-26/1 der Stadt Landshut aus denkmalfachlichen Gründen nicht zugestimmt werden.

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Aussage zum Heranrücken der geplanten Bebauung an das vorhandene Baudenkmal ist nicht korrekt, da das Baufester im Gegensatz zur ursprünglichen Planung des Baugebietes nun vom dem Denkmal Richtung Osten weiter abrückt. Die Lage Richtung Süden entspricht der nahezu selben wie in der Ursprünglichen Planung (rechtskräftig seit 13.09.2021). Insofern beeinträchtigt die Planung das Denkmal nicht.

2.6. Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 26.08.2024

Für die Erschließung über die Privatwege ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Landshut notwendig.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wurde bereits die Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben aus der Stellungnahme bereits erfüllt sind.

2.7. Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 30.08.2024

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.5.9 gewürdigt

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8. Vodafone GmbH
mit Schreiben vom 06.09.2024

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.

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

mit Schreiben vom 06.09.2024

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:

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: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9. Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 12.09.2024

Abwasser

Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 2552/5 besteht kein historisch erworbenes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Demnach sind sämtliche anfallende NW grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei Baumaßnahmen wie

Neubebauungen (auch Ersatzneubauten o. Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen/Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden NW auf den Grundstücken zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). Sollte eine Versickerung jedoch aufgrund der Geologie und der Untergrundverhältnisse nachweislich (z.B. Bodengutachten) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter NW-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 ltr./m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1 – max. 2 l/s je Grundstück. Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig! 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. Das Einleitverbot gilt ebenso für Schicht- und Drainagewasser. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem NW in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zur Erfassung hierbei anfallender Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzl. Zum Frischwasserzähler vorzusehen. Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße, bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene). In der Begründung ist der Punkt 4.5.3 (Oberflächenversiegelung...) entsprechend anzupassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde in der Begründung unter Punkt 4.5.3 vollständig ergänzt.

2.10. Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz mit Schreiben vom 12.09.2024

Mit dem Dbl. 1 besteht Einverständnis. Es ist im Zuge der Baumaßnahmen verstärkt darauf zu achten, dass sowohl der östlich angrenzenden Gehölzriegel mit den Bäumen (am Hohlweg) als auch der westliche Ranken mit den als zu erhalten festgesetzten Bäumen während der gesamten Bauzeit nicht beeinträchtigt werden. Um den Ranken und die geschützten Bäume soll zusätzlich ein fest verankerter, mind. 2 m hoher Holzlattenzaun aufgestellt werden. Die Schutzzone umfasst den Ranken und die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m, vgl. hierzu die Vorgaben DIN 18 920. Die Zufahrten und Baustellenablageflächen sind dementsprechend zu planen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wurde bereits die Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben aus der Stellungnahme bereits mitgeteilt wurden.

2.11. Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz
mit Schreiben vom 12.09.2024

Altlasten:

Ein Altlastenverdacht liegt für den Bebauungsplanumgriff nicht vor.

Hinweis (Luftbilder vom April 1945):

Gemäß den der Stadt Landshut zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945, hier die Luftbilder 4007 (Aufnahmedatum 11.04.1945) und 3127 (11.04.1945), liegt der Bebauungsplanumgriff etwa 600-800 Meter östlich von einem stark bombardierten Bereich um das heutige Kinderkrankenhaus St. Marien entfernt. Etwa 100 Meter nördlich sind mehrere kleinere, runde weiße Schattierungen zu erkennen. Eine genaue Zuordnung von diesen ist von unserer Seite nicht möglich. Auf mögliche Ausläufer dieser Bombardierung sollte geprüft werden.

Diese Auskunft dient lediglich als Hinweis und stellt keine Kampfmittelfreigabe dar. Es kann keine Aussage getroffen werden, ob es für den jeweiligen Bereich anderweitig noch weitere Luftbilder (etwa im Zusammenhang mit anderen Luftangriffen) gibt, die für eine Aussage von Bedeutung sind. Für eine grundstücksbezogene Recherche und Bewertung empfiehlt es sich, Fachfirmen mit moderner volldigitaler oder optisch-digitaler Auswertestation und entsprechender Erfahrung in der Auswertung von Kriegsluftbildern zu beauftragen. 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.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Deckblatt Nr. 1 ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan nur für eine Parzelle und dort wird die überbaubare Fläche auch nur wenig geändert. Die Thematik wurde im Rahmen der seinerzeitigen Bebauungsplanaufstellung aber nicht vorgebracht. Die Aussagen aus der Stellungnahme wurden aber in die Begründung aufgenommen.

2.12. Stadt Landshut, Tiefbauamt, SG Wasserwirtschaft
mit Schreiben vom 13.09.2024

Grundsätzlich besteht mit dem Bebauungsplan unter Beachtung folgender Anmerkungen Einverständnis. Das im Bereich der Deckblattänderung vorgesehene, zweigeschoßige Gebäude liegt direkt im Hangbereich. Die hydraulische Berechnung des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzepts der Stadt Landshut zeigt, dass einer der Hauptzuflüsse zum unterhalb gelegenen Hagrainer Bach östlich am geplanten Gebäude vorbeiführt. Es ist auf Grund der Berechnungen davon auszugehen, dass das geplante Gebäude im Starkregenfall von flächig über den Hang

zum Zufluss des Hagrainer Baches in ablaufendem Niederschlagswasser betroffen sein wird. Die Gebäude sind dementsprechend starkregenangepasst auszuführen. Durch die Bebauung dürfen die benachbarten Flurstücke im Falle eines Starkregens nicht zusätzlich mit Niederschlagswasser belastet werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wurde bereits die Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt. Der Grundstückseigentümer wurde über den Inhalt der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

Die vorliegende Planung ändert zudem lediglich einen bereits bestehenden Bebauungsplan für eine Parzelle. Die dortige überbaubare Fläche wird nicht großflächig verändert, so dass im Vergleich mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen durch Starkregenereignisse zu erwarten sind.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Beschluss: 10 : 0

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ vom 19.07.2019 i.d.F. vom 18.12.2020 - rechtsverbindlich seit 13.09.2021 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 19.07.2024, redaktionell geändert am 21.03.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 21.03.2025 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau für die im Jahr 2025 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne nicht.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 21.03.2025
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

