

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**
- IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplans**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	09.05.2025	Stadt Landshut, den	08.04.2025
Sitzungsnummer:	79	Ersteller:	Grünwald, Anita

Vormerkung:

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ 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 25.02.2025 bis einschl. 14.03.2025 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 - durch Deckblatt Nr. 5 vom 31.01.2020 i.d.F. vom 07.02.2025:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.03.2025, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen mit Schreiben vom 26.02.2025 und 10.03.2025
- 1.2 Stadt Landshut, Stadtjugendring mit Schreiben vom 11.03.2025
- 1.3 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 12.03.2025

Beschluss:

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 Stadt Landshut, Stadtgartenamt
mit Schreiben vom 25.02.2025

öffentliche Grünflächen:

Für die Bepflanzung der Straßenzüge Klötzlmüllerstraße und Obere Liebenau wird eine Verwendung von Tilia cordata Greenspire nicht in Frage kommen, wegen der geringen Entfernung zum Baukörper. Die vorhandenen Straßenbäume "In den Schwaigen" müssen im Zuge der Baumaßnahme besonders geschützt werden.

Hinweis 12 ist auch bei der Erstellung der neuen Straßenbaumstandorte zu beachten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Hinweis des Stadtgartenamtes wird gefolgt und die Art Tilia cordata 'Greenspire' wird in der Festsetzung C.6.2 „Öffentliche Grünflächen“ durch Tilia euchlora ersetzt. Die Festsetzung durch Text C.6.1.5 regelt den Schutz der Bestandsbäume.

2.2 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben 26.02.2025

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.

2.3 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben 28.02.2025

Die Stadt Landshut plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ mit Deckblatt Nr. 5. Durch das Deckblatt soll die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgen. Zugleich sollen sowohl die Platzsituation im öffentlichen Straßenraum neu geordnet als auch die Festsetzungen dem heutigen Stand angepasst werden.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 25.03.2020 und 12.06.2023 bereits genommen. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 weiterhin 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 zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bitte um eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form wird nach Inkrafttreten des Bauleitplanes nachgekommen.

2.4 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 28.02.2025

Die Stadt Landshut plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ mit Deckblatt Nr. 5. Durch das Deckblatt soll die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgen. Zugleich sollen sowohl die Platzsituation im öffentlichen Straßenraum neugeordnet als auch die Festsetzungen dem heutigen Stand angepasst werden.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Stellungnahme Nr.: S01420921
mit Schreiben vom 28.02.2025

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

Stellungnahme Nr.: S01420916
mit Schreiben vom 28.02.2025

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.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf die bestehenden Leitungen des Versorgers wird bereits in den Hinweisen durch Text (Nr. 10 „Leitungsanlagen“) und dem sorgfältigen Umgang mit ihnen hingewiesen. Sollten

Leitungsverlegungen oder Anpassungen erforderlich sein, betrifft dies primär die weiteren Objektplanungen, wo dann die entsprechenden Anträge und Abstimmungen mit dem Versorger rechtzeitig zu führen sind.

2.6 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 06.03.2025

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich betreiben wir keine Anlagen. Nach unserem Kenntnisstand ist als Netzbetreiber bzw. Träger öffentlicher Belange die Stadt Landshut tätig. Für die Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben übernehmen wir allerdings keine Gewähr.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Deutsche Telekom GmbH
mit Schreiben vom 10.03.2025

Unsere Stellungnahme vom 04.07.2023 gilt unverändert weiter.
Können Sie uns bereits Termine/Daten zu o. g. Vorhaben nennen?
Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurückzusenden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Leitungsverlegungen oder Anpassungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der späteren Objektplanung(en). Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die bestehenden Trassen berücksichtigt und die neuen, notwendigen Trassen geplant und ergänzt. Auf die o.g. bestehenden Leitungen des Versorgers wird in den Hinweisen durch Text (Nr. 10 „Leitungsanlagen“) und in der Begründung hingewiesen. Zudem wird darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen sind.

2.8 Stadtwerke Landshut / Netze
mit Schreiben vom 12.03.2025

Netzbetrieb Wasser:

Die im Umgriff des Bebauungsplanes vorhandene Wasseranschlussleitung Klötzlmüllerstraße 101 muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung des Hausanschlusses bzw. Demontage des Zählers zu stellen.

Netzbetrieb Strom:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan, soweit die Anmerkungen von Punkt 4.5.2 beachtet werden. Ob noch eine zusätzliche Trafostation oder eine Erweiterung der bestehende Trafostation nötig ist muss geklärt werden sobald uns endgültige Leistungsangaben vorliegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Wasser:

Sollten an der vorhandenen Wasseranschlussleitung Klötzlmüllerstraße 101 Leitungsverlegungen oder Anpassungen erforderlich sein, betrifft dies primär die weiteren Objektplanungen, wo dann die entsprechenden Abstimmungen mit den Stadtwerken rechtzeitig zu führen sind.

Zu Netzbetrieb Strom:

Um eine Erweiterung der bestehenden Trafostation zu ermöglichen wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zudem wurde eine diesbezügliche Dienstbarkeit in einem notariellen Vertrag geregelt.

2.9 Stadt Landshut, Tiefbauamt mit Schreiben vom 12.03.2025

SG 3 Verkehrsplanung:
keine Einwände

SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft – Starkregen:

Gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes der Stadt Landshut sind die Flurstücke im Umgriff des Bebauungsplanes bei einem hundertjährigen Niederschlagsereignis nur im nordwestlichen Randbereich des Bebauungsplan-Umgriffs von Starkregenabfluss betroffen. Bei der zukünftigen Umgestaltung und Bebauung des Areals muss sichergestellt werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation für die Nachbargrundstücke (vgl. § 37 WHG) kommen kann. Die Neubebauung sollte grundsätzlich in starkregenangepasster Bauweise geplant und ausgeführt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausführungen von SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft werden unter Punkt D.24 als Hinweis durch Text ergänzt.

2.10 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 13.03.2025

Bei der künftigen Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) sollen die künftigen Bauherren generell darauf hingewiesen werden, dass eine barrierefreie Erreichbarkeit und Ausgestaltung der entstehenden Bebauung für sinnvoll und notwendig erachtet wird. Barrierefreie Wohnbebauung kommt allen Menschen (Seniorinnen und Senioren, Familien und Menschen mit Behinderungen) zugute, weil sie zweckmäßig (und kostensparend im Vergleich zu einem späteren barrierefreien Umbau) sind. Gemäß Art. 48 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Dies kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. Die Ausgestaltung der Wohnungen richtet sich nach der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen).

Kinderspielplätze:

Bei der Ausgestaltung von Spielplätzen ist auf eine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Stellplätze für PKWs:

Bei der Erstellung der erforderlichen Stellplätze ist auch darauf zu achten, dass Stellplätze für Menschen mit Behinderung in lt. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in ausreichender Anzahl vorhanden sind. Bei der Erschließung des Baugebiets und der

Erstellung der öffentlichen Verkehrswege bzw. Fußwege ist ebenfalls auf eine barrierefreie Ausgestaltung zu achten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Punkt D.25 wird ein Hinweis durch Text zur Beachtung einer barrierefreien Nutzungsmöglichkeit der Wohnungen, Spielplätze, Stellplätze und Fußwege aufgenommen.

2.11 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 13.03.2025

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung 4.5.4 vom 24.02.2025 gewürdigt. Es liegen keinerlei Bedenken von Seiten des Brandschutzes vor, sofern die erwähnten Punkte umgesetzt werden.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut, SG Umwelt- und Klimaschutz
mit Schreiben vom 14.03.2025

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan:

Mit einer Änderung des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan festgelegten „Mischgebietes“ in eine „Wohnbaunutzung“ besteht Einverständnis. Dies wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Die im rechtsgültigen Landschaftsplan dargestellten 2 Baumpflanzungen sind in der vorgelegten Planung ausreichend umgesetzt.

Versiegelung und Klimaanpassung:

Wie in der Stellungnahme des Klimaschutzmanagements vom 14.07.2023 bereits dargestellt, sollten gemäß Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse (erstellt im Rahmen des Klimaanpassungskonzepts) bei einer Nachverdichtung im betrachteten Gebiet über klimaökologische Standards hinausgehende optimierende Maßnahmen umgesetzt werden.

Diese sind im Bebauungsplan festzusetzen. Textliche Hinweise sind nicht ausreichend. Die Hinweise zur Fassadenbegrünung (D 17) und zur Farbwahl (D 18) sind daher als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ1 (0,43 statt 0,4) sowie die max. GRZ für die Tiefgarage von 0,8 werden aus klima- und naturschutzfachlichen Gründen kritisch gesehen, da sie eine starke Versiegelung bedeuten und zugleich das Pflanzen größerer Bäume erschweren.

Grünordnung:

zur grünordnerischen Festsetzung 6.1.2:

- Ergänzung folgender Angabe: „weitere Baumarten sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Landshut möglich“
- Änderung: Je 200m² privater Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die alternative Pflanzung eines Strauches soll gestrichen werden. Aus der Liste der Sträucher sollte die Himbeere/Kratzbeere gestrichen werden.
- Die Angabe der max. Endwuchshöhe von 8m soll entfernt werden um groß-kronige Bäume zu ermöglichen. (Hinweis: auch die angegebenen Baumarten können teilweise höher werden.)

Bei der Festsetzung 6.1.5 soll ein Verweis auf den Hinweis 12 eingefügt werden.

Die Festsetzung 6.1.6. ist so abzuändern, dass eine Dachbegrünung bis 10° Dachneigung erforderlich ist. Zudem soll ergänzt werden, dass blütenreiche Mischungen mit vorwiegend heimischen Arten gepflanzt/gesät werden sollen.

Festsetzung 6.2 ist folgendermaßen abzuändern: um einen besseren Anwuchserfolg zu haben ist eine Pflanzqualität von 3x verpflanzt und ein Stammumfang von 18-20 cm ausreichend.

Artenschutz:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von 2021 liegt vor. Ein „Hineinplanen in den Ausnahmetatbestand“ kann nach aktuellem Wissen durch die festgesetzten Maßnahmen verhindert werden. Sofern der Baubeginn und die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung mehr als 5 Jahre auseinander liegen, sind vor Baubeginn ggf. weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen. Dies ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Diese Regelung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ebenfalls ist der Hinweis mit aufzunehmen, dass die Vorhabenträger während des Abrisses und der gesamten Bauzeit dafür verantwortlich sind, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §39 Abs. 1 oder §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sicher ausgeschlossen werden können. Bei möglichen Hinweisen auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die gefährdende Tätigkeit unmittelbar einzustellen und Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

Bereits jetzt steht fest, dass die abzureißenden Gebäude vor deren Abriss auf mögliche Artvorkommen untersucht werden müssen. Hierauf ist an geeigneter Stelle hinzuweisen. Festsetzung 8.8 soll um eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr ergänzt werden.

Die Festsetzung 7.1 (CEF-Maßnahmen) ist um folgenden Punkt zu ergänzen, der in der Begründung bereits dargestellt ist:

- „Als Ausgleich für den Verlust potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen sind im unmittelbarer Nähe 6 Fledermauskästen anzubringen und zu erhalten.“

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Versiegelung und Klimaanpassung:

Fassadenbegrünung: Es wird davon ausgegangen, dass Wohnbebauung mit Lochfassaden im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet entsteht. Ungegliederte Fassadenflächen mit mehr als 50m² sind sehr unwahrscheinlich. Der Hinweis 17 wird daher als ausreichend erachtet.

Farbwahl: Die Farbwahl per Festsetzung einzuschränken ist nicht möglich. Die Einschränkung wäre zu unbestimmt. Der Hinweis 18 wird daher belassen.

GRZ:

Die Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ 1 ist geringfügig und ergibt sich nicht aus einer zum vorherigen Entwurf erhöhten, zulässigen, überbaubaren Fläche, sondern durch Zuordnung ehemals als privat vorgesehene Flächen (KFZ-Stellplätze „In den Schwaigen“) zu öffentlichen Flächen. Somit wurde das zur Berechnung der GRZ zugrunde gelegte Baugrundstück verkleinert und es ergibt sich rechnerisch ein höherer Wert. Im Laufe des Verfahrens hat sich absolut betrachtet, die überbaubare Fläche, insbesondere der Tiefgarage, verringert.

Zu Grünordnung:

Bei der grünordnerischen Festsetzung 6.1.2 wird ein Absatz eingefügt, um zu verdeutlichen, dass sich der Erste Teil nur auf die nicht unterbauten Flächen bezieht, der zweite Teil nur auf die unterbauten. Die Angabe der Endwuchshöhe von 8 m bezieht sich lediglich auf die unterbauten Flächen und nicht auf die nicht unterbauten Flächen oder die Pflanzliste 1. In den nicht unterbauten Bereichen ist die Pflanzliste 1 mit größer werdenden Arten anzuwenden und beabsichtigt. Großbäume können sich auf den Tiefgaragen mit den festgesetzten Substratstärken nicht artgemäß entwickeln. Aus der Liste der Sträucher wird die Himbeere/Kratzbeere gestrichen.

Bei der Festsetzung 6.1.5 wird ein Verweis auf den Hinweis 12 eingefügt.

Es ist nicht nötig Dachbegrünung bis zu einer Dachneigung von 10° festzusetzen, da lediglich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3° zulässig sind. Der Zusatz, dass blütenreiche Mischungen mit vorwiegend heimischen Arten verwendet werden sollen, wird in der Begründung unter Punkt 4.4.2 ergänzt. Bei fachgerechter Umsetzung entwickelt sich die festgesetzte extensive Dachbegrünung hochwertig und blütenreich.

Die Festsetzung 6.2 der Pflanzqualität 4x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20-25 cm erzielt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine deutlich bessere städtebauliche Wirkung, die die Neubebauung besser in das bestehende Ortsbild integriert und die Akzeptanz der Nachbarn erhöht, insbesondere da es sich unter anderem um Straßenbäume handelt und wird daher nicht geändert.

zu Festsetzung 8.8: Die Festsetzung einer Teil- oder Vollabschaltung der Beleuchtung zwischen 23 und 6 Uhr ist durch den §9 BauGB nicht abgedeckt. Stattdessen wird der Sachverhalt in Hinweis 21 ergänzt.

Zu Artenschutz:

Im geschlossenen städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass sofern der Baubeginn und die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung mehr als 5 Jahre auseinanderliegen, vor Baubeginn ggf. weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen sind und mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Landshut abzuklären sind.

Dass die Vorhabenträger während des Abrisses und der gesamten Bauzeit dafür verantwortlich sind, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 39 Abs. 1 oder § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sicher ausgeschlossen werden können, wird in der Begründung und Hinweis 26 aufgenommen.

Die CEF Maßnahme der zu installierenden Feldermausnistkästen ist eine vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme, die zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchzuführen ist. Im Bebauungsplan können nur Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Die Umsetzung der Maßnahme wurde verpflichtend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:


mit Schreiben vom 11.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir möchten uns für die Zusendung der Sitzungsniederschrift vom 07.02.2025 bedanken. Bezüglich des Punktes IX. „Stellplätze und Tiefgarage“ möchten wir unsere Besorgnis zum Ausdruck bringen. Wir bewohnen eine Eigentumswohnung in der Oberen Liebenau 8 und verfügen leider über keinen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage. Somit steht unser PKW stets vor dem Haus auf einem der wenigen Stellplätze oder entlang der

Straße, was bislang auch noch kein größeres Problem darstellte. Mit der Bebauung des Nachbargrundstücks wird sich die Situation für uns jedoch grundlegend ändern. Wir befürchten, dass es kaum mehr möglich sein wird, einen nahegelegenen Parkplatz zu bekommen. Momentan gestaltet sich die Sachlage bereits schon so, dass sich besonders am Wochenende eine Knappheit an Stellplätzen herausgebildet hat, was vor allem durch Besucher und Nichtbenutzer der Tiefgarage geschuldet ist. Weiterhin locken die Isarauen und der Bolzplatz viele Erholungssuchende und Sportler, die auch mit Autos anfahren. Dieser Aspekt wird sich unseres Erachtens mit der neuen Bebauung potenzieren. Auf Grund unseres Gesundheitszustands (Frau schwerbeschädigt, Mann ist momentan nach sehr schwerer Krankheit teilgenesen) und unseres fortschreitendes Alters, ist es für uns kaum vorstellbar, das Auto in großer Entfernung zu platzieren und die Einkäufe des täglichen Bedarfs über längere Strecken nach Hause zu tragen. Aus dieser auf uns zukommenden Zwangslage möchten wir uns erkundigen, ob die Möglichkeit einer Anmietung/Pacht oder des Kaufs eines Stellplatzes für unseren PKW besteht, da dies die einzige Möglichkeit wäre, dieser drohenden Notlage zu begegnen. Wir bitten um eine wohlwollende Prüfung unserer Anfrage.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stellplätze im Straßenraum sind öffentlich gewidmet, daher ist kein Verkauf und keine Pacht möglich. Ob die Möglichkeit besteht, dass die öffentlichen Parkplätze den Anwohnern vorbehalten sind, ist eine verkehrsrechtliche Regelung und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden. Die Stellungnahme wurde an die entsprechende Stelle (Straßenverkehrsamt) weitergeleitet.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 31.01.2020 i.d.F. vom 07.02.2025 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 07.02.2025 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 4.752,50 m² auf insgesamt 5.093 m² für die im Jahr 2025 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft BP

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)

Anlage 4 – Plangeheft FNP DB Nr. 77

Anlage 5 – städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)