

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 22.07.2011

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-31/8 "Nördlich Roseggerstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

                  einstimmig                    
mit --- gegen ---- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung !

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2010 bis einschl. 24.09.2010 zum Bebauungsplan Nr. 09-31/8 „Nördlich Roseggerstraße“ vom 23.07.2010 i.d.F. vom 22.07.2011.

### **I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 24.09.2010, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 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 Staatl. Vermessungsamt Landshut  
mit Schreiben vom 18.08.2010

1.2 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 23.08.2010

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe  
mit Schreiben vom 18.08.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße.
2. Die Müllgefäße sind zur Leerung an der Roseggerstraße bereit zu stellen.
3. An der Roseggerstraße ist ein Standplatz für die Müllgefäße auszuweisen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Baugebiet ist auf einer Breite von 5.0 m über eine Fahrstraße an die Roseggerstraße angebunden. Die Erschließung im Baugebiets erfolgt ausschließlich auf privaten Erschließungsflächen.

Für die Müllgefäße wird im Bebauungsplanentwurf eine eigene Fläche an der Roseggerstraße ausgewiesen, an der die Müllgefäße am Tag der Leerung bereitgestellt werden.

2.2 IHK Niederbayern, Passau  
mit Schreiben vom 19.08.2010

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu oben genanntem Bebauungsplan. Da die Unterlagen nur sehr geringen Informationsgehalt haben, können wir leider keine dezidierte Stellungnahme zum geplanten Vorhaben abgeben.

Es würde uns freuen, wenn Sie uns zu künftigen Vorhaben wieder detaillierte Planungsunterlagen zusenden würden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde unterrichtet.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 19.08.2010

Keine Einwände von Seiten des Gesundheitsamtes.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 DT Netzproduktion GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 23.08.2010

Keine Einwendungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München  
mit E-Mail vom 23.08.2010

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich 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 unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Anlagen der Kabel Deutschland werden, soweit auf dem Planungsgebiet vorhanden, beachtet bzw. ihre Umverlegung rechtzeitig vom Maßnahmenträger veranlasst. Ein Bestandsplan, wie in der Stellungnahme ausgeführt, wurde nicht zur Verfügung gestellt.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 23.08.2010

Soweit aus den Planunterlagen erkenntlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorzutragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abteilung für Bodendenkmalpflege des Landesamtes (Dienststelle 93055 Regensburg, Adolf-Schmetzer-Straße 1) gegebenenfalls gesondert Stellung nimmt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Schutz eventuell vorhandener Bodendenkmäler hat auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg Stellung genommen. Die in der dortigen Stellungnahme erwähnten Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wurden in die Begründung unter Punkt 7 aufgenommen.

## 2.7 Stadt Landshut - Tiefbauamt mit Schreiben vom 25.08.2010

Das im Betreff genannte Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den Rossbach. Das Gewässerentwicklungskonzept sieht einen Pufferstreifen zum Gewässer von beidseitig mindestens 10 m vor.

Nach den vorliegenden Unterlagen verringert sich der Abstand erheblich, was zu einer ökologischen Verschlechterung führen würde. Außerdem ist die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltsmaßnahmen anzustreben (siehe anliegende Skizze). Ein Zufahrtsrecht zu Gewässerpflegemaßnahmen ist vertraglich zu vereinbaren. Wir bitten Sie deshalb, die Planung diesbezüglich nochmals zu überdenken.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch das neue Bebauungs- und Grünordnungskonzept kann der vorgesehene Pufferstreifen zum Rossbach eingehalten werden. Es kommt zu keiner ökologischen Verschlechterung des Gewässers. Eine Zugänglichkeit zum Gewässer ist über einen nicht eingezäunten Weg eingeplant. Eine direkte Zugänglichkeit ist des Bachlaufs über die im Westen angrenzende öffentliche Straße ist zusätzlich ungehindert möglich. Das Zufahrtsrecht wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gesichert.

## 2.8 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 31.08.2010

Verkehrsbetriebe / Gas-Wasser-Bäder

Es liegen keine Einwände vor.

Strom

Im Bebauungsplanbereich gibt es einen Gebäudebestand mit Hausanschluss. Vor Abbruch der Gebäude muss der Rückbau von den Eigentümern beauftragt werden.

Die Erschließungsflächen sind an den Engstellen sehr schmal (3,84 m). Je nach Art der Erschließung (Strom, Gas, Wasser, Kanal) kann es hier zu Kollisionen kommen.

#### Abwasser

Im o.g. Bebauungsplanbereich bleibt das bestehende Einleitungsrecht von Niederschlagswasser erhalten, auch wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung möglich ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand entwässert die bestehende Bebauung im Bebauungsplanbereich (Roseggerstraße 4 und 4a) über einen privaten Sammelrohrkanal an eine bestehende öffentliche Kanalleitung auf dem Grundstück Bachstraße 96a. Des Weiteren entwässern die Grundstücke Roseggerstraße 2, 2a, 6 und Veldener Straße 56 über die bestehende private Sammelrohrleitung.

Die bestehende Grundstückentwässerungsanlage mit den Zuleitungen aus den angrenzenden fremden Grundstücken ist vor Ort zu prüfen und die Sicherstellung bzw. der Umbau von den bestehenden Abwasserableitungen im Bebauungsplanbereich zur Gewährleistung bestehender Entwässerungen aus fremden Grundstücken vom Vorhabensträger zu gewährleisten.

Die Einlegung von Kanälen im Bereich fremden Grundstücke ist dinglich zu sichern und die gemeinsame Benutzung von Leitungen ist nachbarrechtlich zu regeln.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Abbruchmaßnahme der bestehenden Gebäude wird der Rückbau der Hausanschlüsse vom Eigentümer beauftragt.

Die Erschließungsfläche wurde im Zuge der nun vorliegenden Planung im Einfahrtbereich auf 5m verbreitert. Die Anschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Kanal) der einzelnen Reihenhäuser wird im Zuge der weiterführenden Hochbauplanung mit den Stadtwerken abgeklärt.

Die Sicherstellung bzw. der Umbau der Abwasserleitungen fremder Grundstücke wird gewährleistet, privatrechtlich geregelt und durch Dienstbarkeiten abgesichert. Im Bebauungsplan wurden die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

#### 2.9 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg mit Schreiben vom 01.09.2010

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v.a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georisiken, Flächenmanagement).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt. Deshalb haben wir im vorliegenden Verfahren keine Einwände.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes

verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferates in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut.

Diesen Stellen stehen wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall beratend zur Seite.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Die genannten Dienststellen wurden bereits im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

#### 2.10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut mit Schreiben vom 02.09.2010

Im Allgemeinen haben wir keine Einwände gegen Ihr geplantes Vorhaben.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich bestehende Kabelanlagen der Telekom im Planbereich befinden, um größtmögliche Rücksichtnahme wird gebeten.

Eventuell müssen noch vor Baubeginn bestehende Kabelanlagen umgelegt werden.

Ein Lageplan mit unseren bestehenden Kabelanlagen wird beigelegt.

Sollten Baumpflanzungen erfolgen, so ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits unserer Kabeltrasse freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und durchzuführen. Wir verweisen dabei auch auf die Vorgaben der Baumschutzverordnung nach RAS-LP 4 herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch den Maßnahmenträger unterrichtet. Auf die bestehenden Kabelanlagen wird Rücksicht genommen und es wird im Zuge der weiteren Hochbauplanung eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH Landshut erfolgen.

#### 2.11 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg mit Schreiben vom 03.09.2010

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110 kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die genannten Netzbetreiber wurden bereits im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

2.12 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
- Dienststelle Regensburg -  
mit Schreiben vom 07.09.2010

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die o.g. Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Schutz eventuell vorhandener Bodendenkmäler wurden die in der Stellungnahme erwähnten Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG in die Begründung unter Punkt 7 aufgenommen.

2.13 Stadt Landshut  
Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - SG Geoinformation und Vermessung  
mit Schreiben vom 15.09.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Der vorgesehene Eigentümerweg sollte bei dieser Länge eine Breite von 5 m aufweisen - evtl. mit Wendemöglichkeit.
- Auf Fl.Nr. 349/10 befindet sich ein Kanal mit Anschluss für die Anwesen Roseggerstraße 2, 2a, 4, 4b und 6. Die Entstehungsgeschichte ist nebulös. Siehe beiliegende Unterlagen der Stadtwerke vom 28.11.2001.

- Bezüglich der Roseggerstraße besteht seit längerem die Absicht, diese zu verbreitern. Aus diesem Grund würde eine Fläche aus Fl.Nr. 349/10 benötigt (siehe beiliegenden Plan). Wäre eine Festlegung im Bebauungsplan noch möglich?

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließungsfläche wurde im Zuge der nun vorliegenden Planung im Einfahrtbereich auf 5m verbreitert. Die Anschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Kanal) der einzelnen Reihenhäuser wird im Zuge der weiterführenden Hochbauplanung mit den Stadtwerken abgeklärt.

Die Sicherstellung bzw. der Umbau der Abwasserleitungen fremder Grundstücke wird gewährleistet, privatrechtlich geregelt und durch Dienstbarkeiten abgesichert. Im Bebauungsplan wurden die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

Für die geplante Verbreiterung der Roseggerstraße wird der benötigte Grundstückstreifen von ca. 60 cm Breite von der Stadt Landshut vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erworben.

#### 2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V.

- Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 23.09.2010

Es sind, lt. Bestandsplan einige große Bäume im Geltungsbereich vorhanden. Wir sind der Ansicht, dass diese Bäume erhaltenswert sind. Der Bebauungsplan ist so zu erstellen, dass diese Bäume, z.B. innerhalb eines Angers, erhalten werden können. Bei Durchführung der Umweltprüfung und der weiteren Planung ist dies zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist sehr verdichtet geplant. Es ist zu überprüfen, ob diese Verdichtung in die umliegende Bebauung passt und verkehrsmäßig zu verkraften ist.

Der Umgriff des zu erstellenden Umweltberichtes ist so zu wählen, dass wertvolle Grünstrukturen und Bäume, die an den Geltungsbereich angrenzen, berücksichtigt werden können.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um hochwertige bisher gewerblich genutzte Flächen im Baukontext handelt. Zur effizienten Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur ist der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben und eine vertretbare bauliche Dichte anzustreben. Der Baumbestand besetzt den zentralen Bereich der Planungsfläche und muss zu Gunsten einer städtebaulich schlüssigen und in der Dichte der Umgebungsbebauung angemessenen Planungskonzeption aufgegeben werden. Für die zu fällenden Birken wird ein hochwertiger Ersatz geschaffen. Die Überplanung des Grundstückes hat sich durch das neue Konzept grundsätzlich geändert und fügt sich gut in die bestehende Bebauung ein. Auch die an das Quartier angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen werden bei der Planung berücksichtigt und in die Konzeption integriert.

## 2.15 Stadt Landshut

Amt für Finanzen und Wirtschaft - SG Anliegerleistungen  
mit Schreiben vom 23.09.2010

Die Roseggerstraße, von der die geplante Erschließungsstraße im Plangebiet abzweigt, ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Der Endausbau ist derzeit nicht abzusehen. Eine zeitnahe Abrechnung der geplanten Anlage mit der Roseggerstraße ist daher nicht möglich. Zum Bau der geplanten Anlagen müsste daher von Seiten der Stadt Landshut finanziell in Vorleistung gegangen werden, was aus haushaltsrechtlicher Sicht derzeit nicht sinnvoll erscheint.

Ferner ist aus dem uns übersandten Lageplan nicht ersichtlich, ob es sich bei der geplanten Verkehrsfläche um eine private oder öffentliche Verkehrsfläche handelt.

Aus Sicht des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht sollte deshalb eine vertragliche Vereinbarung mit dem Planbegünstigten zur Herstellung der Verkehrsfläche und sonstigen der Erschließung dienenden Einrichtungen angestrebt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die geplante Erschließungsstraße ist eine Privatstraße und als solche im Rechtsplan dargestellt. Die Erschließungsfläche wurde im Zuge der nun vorliegenden Planung im Einfahrtbereich auf 5m verbreitert. Die Anschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Kanal) der einzelnen Reihenhäuser wird im Zuge der weiterführenden Hochbauplanung mit den Stadtwerken abgeklärt.

Die Sicherstellung bzw. der Umbau der Abwasserleitungen fremder Grundstücke wird gewährleistet, privatrechtlich geregelt und durch Dienstbarkeiten abgesichert. Im Bebauungsplan wurden die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

Für die geplante Verbreiterung der Roseggerstraße wird der benötigte Grundstücksstreifen von ca. 60cm von der Stadt Landshut vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erworben.

## 2.16 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr mit Schreiben vom 23.09.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Die erforderliche Löschwassermenge für das betreffende Gebiet ist über das öffentliche Wassernetz sicherzustellen.
- Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 sicherzustellen.  
Dabei ist zu beachten, dass eventuell der zweite Rettungsweg für die bestehenden Gebäude auf der Fl.Nr. 349/6 und 349/10 (Hs.Nr. 4) mittels Drehleiter sichergestellt werden muss.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Begründung wurde unter dem Ziffer 11 „Erschließung“ aufgenommen, dass die erforderliche Löschwassermenge für den allgemeinen Brandschutz über das öffentliche Wassernetz der Stadt Landshut sichergestellt werden kann.

Die Fußbodenhöhe der obersten Geschosse der bestehenden Gebäude ist unter 7m und muss somit nicht mit einer Drehleiter angefahren werden.

2.17 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 24.09.2010

Der Planbereich grenzt westlich an den Roßbach, ein Gewässer III. Ordnung an. Das Überschwemmungsgebiet des Roßbaches wurde im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Landshut am 16.07.2010 bekannt gemacht. Es hat entsprechend der uns momentan vorliegenden Pläne keine Auswirkungen auf den Planbereich.

Zu anderen wasserwirtschaftlichen Belangen kann erst nach genauerer Ausplanung Stellung genommen werden, da momentan keine Informationen dazu vorliegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Das Überschwemmungsgebiet wird im Bebauungsplan dargestellt. Durch die Neubebauung wird der Retentionsraum nicht beeinträchtigt.

2.18 Stadt Landshut  
Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Naturschutz  
mit Schreiben vom 24.09.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Mit dem Bebauungsplan Nr. 09-31/8 bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzliche Bedenken.

2. Die geplante grünordnerische Gestaltung ist unzureichend. Bei der grünordnerischen Gestaltung ist der vorhandene Gehölzbewuchs am Roßbach und der vorhandene Baumbestand auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 349/11) nicht berücksichtigt. Es fehlen grünordnerische Aussagen zum vorhandenen Gehölzbewuchs am Roßbach. Im Landschaftsplan der Stadt Landshut sind diese als zu erhaltende Einzelbäume dargestellt. Die geplanten 3 Baumpflanzungen sind wegen des vorhandenen Gehölzbewuchses und der Beschattungsproblematik für die geplanten Wohnhäuser kaum umsetzbar. Auch die 3 Baumpflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze sind wegen des vorhandenen Baumbewuchses auf dem Nachbargrundstück (Buchen) und der sehr nahen geplanten Bebauung kaum umsetzbar. In diesem Bereich würden ebenfalls erhebliche Beschattungsprobleme auftreten und regelmäßige Rückschnittmaßnahmen erforderlich sein. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der sehr erhaltenswerten und nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume ist zu rechnen. Der vorhandene Gehölzbestand am Roßbach und

auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 349/11) ist zu erhalten. Der Gehölzbestand dient auch der Eingrünung des Plangebiets und ist bei der grünordnerischen Gestaltung zu berücksichtigen. Auch die weitere geplante Durchgrünung des Baugebiets ist hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten der geplanten Bäume und der zu erwartenden Beschattungsproblematik unzureichend. Der vorhandene Grünanger mit 6 geschützten Bäumen würde bei der geplanten Bebauung verschwinden. Eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung für die 6 geschützten Bäume auf dem Grünanger kann bei der derzeitigen Planung nicht in Aussicht gestellt werden. Der Grünanger mit den Bäumen stellt ein wichtiges Eingrünungselement des geplanten Baugebiets dar, welches durch die geplanten Ersatzpflanzungen nicht kompensierbar ist. Ein Grünanger mit den Bäumen ist bei der Bebauung des Plangebiets zu erhalten. Die Flachdächer sollten begrünt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um hochwertige bisher gewerblich genutzte Flächen im Baukontext handelt. Zur effizienten Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur ist der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben und eine vertretbare bauliche Dichte anzustreben. Der Baumbestand besetzt den zentralen Bereich der Planungsfläche und muss zu Gunsten einer städtebaulich schlüssigen und in der Dichte der Umgebungsbebauung angemessen Planungskonzeption aufgegeben werden.

Die bestehenden Birken werden als nicht erhaltenswert beurteilt. Für die zu fällenden Birken wird ein hochwertiger Ersatz geschaffen. Die Überplanung des Grundstückes hat sich durch das neue Konzept grundsätzlich geändert und fügt sich gut in die bestehende Bebauung ein. Die geplanten Gehölzstrukturen befinden sich an geeigneter Stelle. Auch die an das Quartier angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen werden bei der Planung berücksichtigt und in die Konzeption integriert. Es wird ein qualitativvolles Grünkonzept entwickelt. Der Gehölzbestand am Rossbach kann durch die Planung erhalten bleiben. Für die Flachdächer im Bereich über dem 1. OG ist eine Dachbegrünung festgesetzt.

## 2.19 Stadt Landshut

Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Umweltschutz  
mit Schreiben vom 27.09.2010

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Wasserrecht:

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Randbereich des Bebauungsplangebietes im Überschwemmungsgebiet des Roßbaches liegt. Das Überschwemmungsgebiet wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landshut vom 16.07.2007 / 28.01.2008 vorläufig gesichert (§§ 76 Abs. 3 und 78 Abs. 6 WHG, Art. 47 BayWG) und entfaltet damit die Rechtswirkungen eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Detailpläne zum Überschwemmungsgebiet sind im Tiefbauamt der Stadt Landshut vorhanden.

In vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind neue Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 6 WHG grundsätzlich untersagt. Ausnahmen können nach § 78 Abs. 2 WHG nur bei kumulativer Erfüllung aller neun

Voraussetzungen (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 - 9 WHG) genehmigt werden. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für den vorläufig gesicherten Bereich des Bebauungsplangebiets beim Fachbereich Umweltschutz zu beantragen.

In den Antragsunterlagen wäre hinreichend nachzuweisen, dass die Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG eingehalten sind.

Insbesondere darf der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden. Ferner ist sicherzustellen, dass im Überschwemmungsfall keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Das Überschwemmungsgebiet wäre im Bebauungsplan darzustellen.

#### Stellungnahme Immissionsschutz:

Der Bebauungsplan liegt im Einwirkungsbereich der stark frequentierten Veldener Straße.

Aufgrund der Topografie, der Bebauungshöhe und Anordnung der bestehenden Gebäude kann nicht von einer ausreichenden Abschirmung der Verkehrslärmemissionen ausgegangen werden. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA überschritten werden.

Aus fachtechnischer Sicht sind daher die Verkehrslärmimmissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Prognose ist von einem nach § 26 BImSchG für Lärmschutz anerkannten Gutachter zu erstellen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Das Überschwemmungsgebiet wird im Bebauungsplan dargestellt. Durch die Neubebauung wird der Retentionsraum nicht beeinträchtigt.

Ein Immissionsschutzgutachten wurde von em plan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg erstellt.

Zur Wahrung der Belange des Schallschutzes werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

„Zur Wahrung der Belange des Schallschutzes sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen an folgenden Fassaden nicht zulässig:

Gebäude Nr.	Fassade
RH3 3.1-3.6	Ost, alle Etagen
RH3 3.1	Nord, alle Etagen
RH3 3.4	Nord, 2. OG
RH2 2.1	Nord, Ost, alle Etagen

RH2	2.2	Ost, alle Etagen
RH2	2.3	Ost, 1. und 2. OG
RH2	2.4-2.6	Ost, 2. OG
RH1	1.2-1.3	Ost, 2. OG
E4		Ost und Süd, 1. und 2. OG

Eine Grundrissorientierung dieser Räume ist dennoch nicht erforderlich, wenn die schutzbedürftigen Räume über zum Lüften notwendige Fenster, oder andere geeignete Lüftungsmöglichkeiten, verfügen, die nicht zu diesen Fassaden hin orientiert sind.

Ist eine lärmabgewandte Orientierung zum Öffnen notwendiger Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den genannten Fassaden nicht möglich, so ist durch technische Hilfsmittel eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte Lüftung, z. B. mechanische schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, oder eine zentrale Lüftungsanlage, sicherzustellen. Hierbei dürfen die Lüftungseinrichtungen das Gesamtschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile des schutzbedürftigen Raums nicht wesentlich verringern.

Unbeschadet obiger Festsetzungen sind stets nach dem Stand der Technik die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für alle Fassadenelemente einzuhalten.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Umfassungsbauteilen von Aufenthaltsräumen beträgt  $R'_{w,res} = 40$  dB. Bei üblichen Fenstergrößen bis rund 30 % der Raumaußenfläche und Ausführung der Wände in Massivbauweise ist ein Schalldämm-Maß der Fenster von 35 dB im eingebauten Zustand vorzusehen. Im Einzelfall kann aufgrund eines schalltechnischen Einzelnachweises ein geringeres Schalldämm-Maß vorgesehen werden.

Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage ist nach dem Stand der Technik zu errichten. Die Rampen sind auf der Innenseite hochabsorbierend zu verkleiden.

Regenrinnen, Tore und Torantriebe im Bereich der Einfahrt sind lärmarm auszuführen. Durch geeignete Vorkehrungen, wie Schlüsselschalter oder Funkfernbedienung, ist dafür Sorge zu tragen, dass Ein- und Aussteigvorgänge beim Befahren der TG-Zufahrt nicht erforderlich werden.“

## 2.20 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 27.09.2010

Hinsichtlich der Baunutzung ersuchen wir zu bedenken, dass die Roseggerstraße auf Grund des vorhandenen Querschnittes und der Trassenführung wenig leistungsfähig ist. Die Einmündung in die Veldener Straße ist äußerst unübersichtlich und nicht geeignet, dauerhaft zusätzliche Verkehre sicher in die Bundesstraße 15 einfließen zu lassen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die Umnutzung des Betriebsgeländes zum Wohngebiet wird durch den Wegfall des Schwerlastverkehrs die Roseggerstr. entlastet. Die Zahl der momentan bereits über die Roseggerstraße erschlossenen Wohneinheiten wird durch die neu geplanten Wohneinheiten nur maßvoll erhöht.

Für die geplante Verbreiterung der Roseggerstraße wird der benötigte Grundstücksstreifen (Teilstück der Flurnummer 349/10) von ca. 60cm Breite von der Stadt Landshut vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erworben.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

### 1. Einwender 1

Schreiben eingegangen am 31.08.2010

Da wir die unmittelbaren Angrenzer zum Bebauungsgrundstück sind, bitten wir bei der Baumaßnahme um folgende Beachtung:

- Abstandsflächen
- Höhe der Baumaßnahme
- Lärmschutz.

Außerdem läuft der Kanal für die drei angrenzenden Grundstücke durch dieses Baugrundstück.

Bitte um Weiterleitung an den Bauträger und um Berücksichtigung.

Wir bitten um Bestätigung des Eingangs unseres Schreibens und um Auskunft über die Baumaßnahme.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung werden für die Neuplanung eingehalten. Die geplante Bebauung orientiert sich in Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung an der Bestandsbebauung der Umgebung.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und somit die bestehende Situation einer störenden gewerblichen Nutzung (Lagerplatz einer Baufirma) in mitten der Wohnbebauung bezgl. der Emissionen und Schwerlastverkehre wesentlich verbessert.

Die Sicherstellung bzw. der Umbau der Abwasserleitungen fremder Grundstücke wird gewährleistet, privatrechtlich geregelt und durch Dienstbarkeiten abgesichert. Im Bebauungsplan wurden die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

### 2. Einwender 2

mit Schreiben vom 09.09.2010

In o.a. Angelegenheit dürfen wir zurückkommen auf das mit Ihnen vor wenigen Tagen geführte Gespräch, in dem Sie uns gesagt haben, dass wir Sie über die Kanaldurchführung auf dem an unser Grundstück angrenzenden sogen. „Lainer-Grundstück“ (Fl.Nr. 349/10 Gem. Achdorf) informieren sollen.

Im Jahre 1966, also vor 44 Jahren haben wir unser Wohnhaus an der Veldener Straße 56 gebaut. Zum damaligen Zeitpunkt hat der damalige Eigentümer Kurt Lainer (sen.) entgegen der ursprünglich mitten durch sein Grundstück (Fl.Nr. 349/10) geplanten Führung unseres Kanales es uns gestattet, dass wir unseren Kanal auf seinem Grundstück parallel in einer Abstandsfläche von 3 Metern zum angrenzenden

„Haimrath-Grundstück“ (Fl.Nr. 349/11) auf seinem Grundstück verlegen können. Unser Kanal leitet sich auf dem „Lainer-Grundstück“ in den städtischen Hauptkanal ein. Demzufolge gehen wir davon aus, dass diese Kanalführung auch in den Plänen Ihrer Stadtwerke so eingetragen und genehmigt ist.

Wir dürfen Sie höflich bitten, diesen unseren Kanal bei Ihrer anstehenden Bebauungsplanung des im Betreff genannten Grundstückes zu berücksichtigen. Vielen Dank!

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Sicherstellung bzw. der Umbau der Abwasserleitungen fremder Grundstücke wird gewährleistet, privatrechtlich geregelt und durch Dienstbarkeiten abgesichert. Im Bebauungsplan wurden die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

3. Einwender 3  
mit Schreiben vom 20.09.2010

Als Eigentümerin des angrenzenden Anwesens FINr. 349/4 Gemarkung Achdorf, Roseggerstraße 2, weise ich darauf hin, dass der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem des Grundstücks FINr. 349/4 über das Nachbargrundstück FINr. 349/10 bzw. 342 der Gemarkung Achdorf verläuft.

Eine dinglich grundbuchrechtliche Absicherung dieser Kanalleitungen über entsprechende Dienstbarkeiten gibt es nicht.

Wir werden zwar versuchen, eine entsprechende Absicherung mit den derzeitigen Eigentümern Herr Kurt sen. und Elfriede Lainer herbeizuführen - es wird trotzdem gebeten, dies bei der Ausstellung des Bebauungsplans nördlich der Roseggerstraße zu berücksichtigen.

Der Leitungsverlauf ist uns nicht bekannt - die Leitung besteht schon seit Bau des Anwesens Roseggerstraße 2 - ein Abschneiden unseres Anwesens Roseggerstraße 2 von der öffentlichen Kanalversorgung wäre unserer Meinung nach rechtlich nicht zulässig, da wir trotz fehlender grundbuchrechtlicher Sicherung Bestandsschutz haben.

Außerdem weisen wir auf eine evtl. notwendige Grenzregelung am Grenzverlauf der FINr. 349/4 und 349/10 hin, da hier wohl eine Grenzüberbauung besteht - siehe Auszug aus Bayernviewer. Hierbei ist uns aber lediglich das Bestehen bleiben der bisher vorhandenen Einfriedung unseres Grundstücks wichtig.

Sonstige Einwendungen irgendwelcher Art bestehen von unserer Seite gegen das Bauvorhaben nördlich der Roseggerstraße nicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Sicherstellung bzw. der Umbau der Abwasserleitungen fremder Grundstücke wird gewährleistet, privatrechtlich geregelt und durch Dienstbarkeiten abgesichert. Im

Bebauungsplan wurden die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

Die bestehende geringfügige Grenzüberbauung beeinflusst die Neuplanung nicht und hat auf das Bauleitplanverfahren keine Auswirkung. Eine Beseitigung der vorhandenen Bebauung ist weder vorgesehen noch vom Maßnahmeträger beabsichtigt.

### III. Billigungsbeschluss

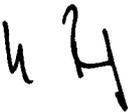
Der Bebauungsplan Nr. 09-31/8 „Nördlich Roseggerstraße“ vom 23.07.2010 i.d.F. vom 22.07.2011 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 22.07.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09-31/8 „Nördlich Roseggerstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 22.07.2011  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf

Oberbürgermeister

