

Beschl.-Nr. 1

STADT LANDSHUT

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 18.10.2013

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 09-15/3 "An der Ludwig-Thoma-Straße" 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

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

                  einstimmig                  

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2013 bis einschl. 01.07.2013 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/3 " vom 22.11.1996 i.d.F. vom 18.04.1997 - rechtsverbindlich seit 27.07.1998 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 26.04.2013:

### **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 07.07.2013, insgesamt 31 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 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 Stadtjugendring, Landshut  
mit Schreiben vom 21.05.2013
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 10.06.2013
- 1.3 Landesbund für Vogelschutz - Verband für Arten- und Biotopschutz  
mit Schreiben vom 14.06.2013
- 1.4 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 21.06.2013

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 21.05.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung unter Pkt. 6 letzter Satz nach dem Komma ist zu streichen. An dieser Stelle soll stehen:

Die Abfallentsorgung wird weiterhin entsprechend der Satzung der Stadt Landshut durchgeführt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung enthält folgende überarbeitete Begründung: Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

2.2 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 23.05.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

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. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung wurde unter Buchst. C um folgenden Hinweis durch Text ergänzt: Bestehende Ver- und Versorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Versorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

Unter Buchst. C wurde zusätzlich folgender Hinweis durch Text aufgenommen: Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ ist zu beachten

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 05.06.2013

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 25.06.2013

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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 Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt werden.

Ihre Lage ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.  
Um größtmögliche Rücksichtnahme wird gebeten.

Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung wurde unter Buchst. C um folgenden Hinweis durch Text ergänzt: Bestehende Ver- und Versorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Versorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

Unter Buchst. C wurde zusätzlich folgender Hinweis durch Text aufgenommen: Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ ist zu beachten

## 2.5 Stadtwerke Landshut - Netz / Technischer Service - mit Schreiben vom 27.06.2013

Verkehrsbetrieb / Erzeugung & Bäder / Netzbetrieb Strom / Netzbetrieb Gas & Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Falls eine Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz beabsichtigt ist, ist für die neu versiegelten Flächen eine Regenrückhaltung von 15 l/m<sup>2</sup> versiegelter Einleitungsfläche auf dem Grundstück zu erstellen. Es besteht ein Kanaleinleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung wurde unter Buchst. C um folgenden Hinweis durch Text ergänzt: Niederschlagswasser ist gedrosselt über eine Zisterne in die Kanalisation einzuleiten, für die neu versiegelten Flächen ist eine Regenrückhaltung von 15 l/m<sup>2</sup> versiegelter Einleitungsfläche auf dem Grundstück zu erstellen.

2.6 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 30.06.2013

Wir stimmen vorliegender Planung zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 01.07.2013

Zu Nr. 7 Grundwassersituation, Baugrund und Versickerung:

Der 3. Satz ist wie folgt zu ändern: "Bei langanhaltenden Niederschlägen...ist mit einem Ansteigen des Grundwasserspiegels bis Geländeoberkante zu rechnen." Der formulierte Wortlaut "knapp unter" Geländeoberkante ist zu streichen. Der letzten Satz sollte lauten "Niederschlagswasser ist gedrosselt über eine Zisterne in die Kanalisation einzuleiten."

Im Plan unter "C: Hinweise durch Text zu Nr.1 Keller" sollte stehen: Aufgrund der Grundwassersituation sind bei Bauvorhaben mit Unterkellerungen entsprechende Bauweisen - wasserdichte Wannen, wasserdicht ausgeführte Anschlüsse, wasserdichte Fenster im Kellerbereich - notwendig und die Auftriebssicherheit bei der Statik zu berücksichtigen. Notwendig ist aber auch eine ordnungsgemäße Bauausführung. Sie liegt immer in der Verantwortung des Bauherrn.

Inwieweit der Planungsumgriff vom Überschwemmungsgebiet des Roßbach betroffen ist, muss beim Tiefbauamt Stadt Landshut in den Unterlagen eingesehen werden, da es sich beim Roßbach um ein Gewässer III. Ordnung (Zuständigkeit Stadt Landshut) handelt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Punkt Nr. 7 wurde wie folgt geändert: Bei lang anhaltenden Niederschlagsperioden und bei Isarhochwasser ist mit einem Ansteigen des Grundwasserspiegels bis Geländeoberkante zu rechnen.

Die vorliegende Planung wurde unter Buchst. C um folgenden Hinweis durch Text ergänzt: Aufgrund der Grundwassersituation sind bei Bauvorhaben mit Unterkellerungen entsprechende Bauweisen wasserdichte Wannen, wasserdicht ausgeführte Anschlüsse, wasserdichte Fenster im Kellerbereich notwendig und die Auftriebssicherheit bei der Statik zu berücksichtigen. Notwendig ist aber auch eine ordnungsgemäße Bauausführung. Sie liegt immer in der Verantwortung des Bauherrn.

Beim Tiefbauamt der Stadt Landshut wurde die Information eingeholt, dass sich der Planungsumgriff nicht im Überschwemmungsgebiet des Roßbaches befindet.

2.8 E.ON Netz GmbH, Bamberg  
mit Schreiben vom 03.07.2013

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im Bereich der Änderung des von Ihnen angefragten Bebauungsplanes Nr. 09-15/3 keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV – und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Nachdem eventuell Anlagen der Bayernwerk AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut befinden und rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen ist. Eine außerhalb des gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahrens herbeigeführte Abstimmung hatte keine Betroffenheit der E.ON Bayern AG zum Ergebnis.

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

Im Rahmen der gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

  
mit Schreiben vom 28.06.2013

---

1. In dem o. g. Bebauungsplan wird dieses Grundstück aus der Ludwig-Thoma-Straße herausgenommen. Dies ist sachlich falsch, da der Straßenteil und der Weg entlang dieser Grundstücke gewidmete Ludwig-Thoma-Straße sind. Die Bezeichnung „an der Ludwig-Thoma-Straße“ ist unrichtig, juristisch wohl nicht haltbar.
2. Diese Art der Bebauung für 357/14 und 357/70 ist grundsätzlich zu begrüßen, da sie den tatsächlichen Bedürfnissen von anbauwilligen Hausbesitzern entgegen kommt. Der bisherige Bebauungsplan war ein „Bauverhinderungsplan“ mit einem Sammelsurium von kaum durchführbaren teils sogar fehlerhaften Vorschriften, mit denen sich bisher nicht ein einziger Besitzer anfreunden konnte. Die Bauvariante für 3,57/14 und 357/70 ist bereits mehrfach erfolgreich umgesetzt worden, und würde in den nächsten Jahren bei einigen Besitzern durchgeführt.
3. Deshalb fordern wir die Stadt Landshut auf, den Bebauungsplan für 357/14 und 357/70 auf die gesamte Ludwig-Thoma-Straße auszuweiten, um endlich Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, neuen Wohnraum zu schaffen, auch für Familien mit mehr als einem Kind.
4. Eine Ausnahmegenehmigung nur für eine Familie, widerspricht unserer Meinung nach dem Gleichheitsgrundsatz und ist juristisch fragwürdig. Unser Dachverband besitzt gute einschlägig versierte Juristen. Bei etlichen Mitgliedern unseres Vereins herrscht momentan Unruhe, weil keiner verstehen kann, dass die Vernunft nur für eine Familie gelten darf und alle anderen dem „Antibebauungsplan“ unterworfen bleiben sollen; entweder gilt es für alle oder für keinen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 09-15/3 „An der Ludwig-Thoma-Straße“ wird durch Deckblatt Nr. 1 geändert. Die Bezeichnung für den zu ändernden Bebauungsplan bleibt grundsätzlich unverändert.

Der Grundsatzbeschluss für den rechtskräftigen Bebauungsplan 09-15/3 wurde am 22.11.1996 gefasst. Das durchgeführte Verfahren erfüllte die gesetzlichen Maßstäbe. Am 26.09.1997 folgte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Die Bekanntmachung folgte am 27.07.1998, die Regierung von Niederbayern wurde am 11.08.1998 benachrichtigt. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Nachverdichtungskonzept wurde in Teilen realisiert.

Aus städtebaulicher Sicht wird grundsätzlich die Möglichkeit gesehen, die Konzeption des Deckblatts zur Nachverdichtung auf weite Teile des rechtsgültigen Bebauungsplan im Rahmen eines Änderungsverfahrens analog anzuwenden. In einem ersten Gespräch am 09.07.2013 mit dem Siedler- und Eigenheimerbund Landshut-Achdorf wurden die Möglichkeiten einer Bebauungsplanänderung erörtert und die Erforderlichkeiten im Hinblick auf eine für die Stadt kostenneutrale Bauleitplanung dargelegt.

### III. Satzungsbeschluss

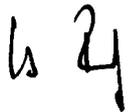
Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 09-15/3 „An der Ludwig-Thoma-Straße " vom 22.11.996 i.d.F. vom 18.04.1997 - rechtsverbindlich seit 27.07.1998 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.10.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 18.10.2013 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 18.10.2013

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

