

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 20.12.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 06-18/1 "Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1"  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 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. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.10.2013 bis einschl. 22.11.2013 zum Bebauungsplan Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ 06.02.2009 i.d.F. vom 26.09.2013:

### I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 22.11.2013, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

- 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 24.10.2013

- 1.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 25.10.2013
- 1.3 Stadt Landshut - Baureferat - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 07.11.2013
- 1.4 Erzbischöfliches Ordinariat München mit Schreiben vom 14.11.2013
- 1.5 LBV-Verband für Arten- und Biotopschutz, Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 22.11.2013

Beschluss: 8 : 0

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

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

2.1 Energie Südbayern GmbH, Dingolfing mit Schreiben vom 17.10.2013

Gegen den Bebauungsplan Nr. 06-18/1 besteht von Seiten der Energie Südbayern GmbH kein Einwand.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 23.10.2013

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.

mit Schreiben vom 07.11.2013

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen zum übersandten Umweltbericht keine Einwände.

Beschluss: 8 : 0

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 24.10.2013

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 25.10.2013

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 30.10.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden mit den Festsetzungen zum Bebauungsplan, sowie mit dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 E.ON Netz GmbH, Bamberg  
mit Schreiben vom 07.11.2013

Wie Ihnen mit Schreiben NE-TDLS KS ID 12579 vom 25. April 2013 mitgeteilt, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die o. g. Richtfunkstrecke der E.ON Netz GmbH.

Auf die in diesem Verfahren bereits vorab abgegebenen Stellungnahmen der E.ON Netz GmbH bzw. ihrer Vorgängergesellschaften, die nach wie vor gelten, wird nochmals verwiesen.

Da wir die Lage der Ausgleichsfläche nicht zuordnen können, sind wir nicht in der Lage eine ordentliche Stellungnahme abgeben. Da Magerrasen entwickelt werden soll, können wir auf die Angabe des Standortes verzichten. Sollte sich das Entwicklungsziel ändern, bitten wir Sie uns unter Angabe des Standortes erneut zu beteiligen.

Die übergebenen Unterlagen nehmen wir zu unseren Akten und danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der von der Fachstelle angesprochenen Ausgleichsflächen dem Umweltbericht zu entnehmen ist, der als Teil der Begründung an die Träger öffentlicher Belange übermittelt wurde.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 07.11.2013

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit E-Mail vom 07.11.2013

Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte 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 die Untere 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.

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens 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 unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachstelle mitgeteilten Inhalte sind bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 2.9 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 08.11.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:  
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.
2. Löschwasserversorgung:  
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.
3. Flächen für die Feuerwehr  
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.  
U.a. wird darauf hingewiesen, dass
  - die hinter d. Studentenwohnheim als private Verkehrsfläche ausgelegte Straße als Feuerwehrezufahrt vorzusehen ist,
  - für die zwei Häuserzeilen an der Schönaustraße zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges eine Feuerwehrezufahrt (hydraulische Leiter) erforderlich ist.
4. Zufahrt für die Feuerwehr  
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen. Zu den Punkten 1, 2, und 4 ist nichts Weiteres veranlasst.

Zu Punkt 3 „Flächen für die Feuerwehr“ ist anzumerken, dass der Planer des Studentenwohnheimes die zur Brandbekämpfung und Personenrettung benötigten Flächen mit der Freiwilligen Feuerwehr Landshut abgestimmt hat. Die Ergebnisse dieses Abstimmungsgesprächs wurden der Bauleitplanung zugrunde gelegt.

## 2.10 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 12.11.2013

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen gegen die gegenständliche Planung keine Einwände.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadtwerke Landshut - Netz / Technischer Service -  
mit Schreiben vom 13.11.2013

Verkehrsbetrieb / Erzeugung & Bäder / Netzbetrieb Gas & Wasser

Es liegen keine Einwände vor

Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung der Bereiche WA 1 bis 3 ist im Trennsystem geplant. Das heißt, dass für Schmutz- und Oberflächenwasser jeweils eigene Kanäle verlegt werden, Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal im Liesl-Karlstadt-Weg angeschlossen.

Da jedoch in der westlich gelegenen Kasernenstraße ein großer Regenwasserkanal verläuft, soll das Oberflächenwasser über diesen abgeleitet werden.

Deshalb ist es erforderlich, dass das Fahrbahnniveau der neu zu erstellenden Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet (orange-weiß gestreift) an keiner Stelle tiefer ist als der Bestand in der westlich verlaufenden Kasernenstraße.

Netzbetrieb Strom

Im Bereich der markierten Teilflächen befinden sich Stromkabeltrassen der Stadtwerke Landshut.

In diesen Bereichen darf eine Baumbepflanzung nicht durchgeführt werden.

Eine Verrohrung der Mittelspannungsversorgungsleitungen ist nicht vorhanden. Hierzu muss weiterhin auf die Bepflanzung an der Südseite der Trafostation verzichtet werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu „Abwasser“:

Die von der Fachstelle mitgeteilten Informationen wurden zur Kenntnis genommen. Auf Anfrage teilte das städtische Tiefbauamt mit, dass auch dort diese Informationen bereits vorliegen.

Zu „Netzbetrieb Strom“

Die von der Fachstelle angesprochenen markierten Teilflächen liegen außerhalb des Umgriffs dieses Bebauungsplanes. Sie sind Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-24 sowie des Bebauungsplanes im Verfahren 06-18, aus dem sich der vorliegende Bebauungsplan 06-18/1 entwickelt hat.

Die Bäume im vom Einwender markierten Bereich sind zum Großteil bereits Bestand, wie sich aus den jeweiligen Bebauungsplanunterlagen leicht entnehmen lässt.

Insofern ist dieser Teil der Stellungnahme insgesamt gegenstandslos.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 19.11.2013

Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

Vertreten durch  
mit E-Mail vom 19.11.2013

Zum Bebauungsplan 06-18/1 zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Schönaustraße haben wir, die Planungsgruppe „Wohnen in Schönbrunn“ der folgende Fragen und Anmerkungen:

1. Ist eine Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) möglich/vorgesehen?
2. Ist neben dem Aufbringen von Sonnenkollektoren auf dem vorgeschriebenen Flachdach mit extensiver Begrünung weitere Dachnutzung möglich? Wir denken an Ruhezeiten, die Möglichkeit, Wäsche zu trocknen ...
3. Ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung denkbar, wenn für das Wohnprojekt (24 Wohneinheiten) ein besonderes Mobilitätskonzept vorgelegt wird?

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.: Eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Baunutzungsverordnung BauNVO sieht für „allgemeine Wohngebiete – WA“ in § 4 lediglich Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe vor.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.

Im Hinblick auf störungsfreies Wohnen sind Nutzungen die ausnahmsweise zugelassen werden können – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – hier ausdrücklich nicht zulässig,

Zu 2.: Eine weitere Dachnutzung ist hier nicht vorgesehen. Für die von Ihnen angeführten Nutzungen stehen vielmehr die individuellen Freibereiche die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet sind zur Verfügung.

Zu 3.: Mobilitätskonzepte und in der Konsequenz Abweichungen von der Stellplatzsatzung sind bislang nicht vorgetragen worden. Eine Berücksichtigung ist wegen der konzeptionellen Unklarheiten und des fortgeschrittenen Verfahrensstandes nicht mehr möglich. Der Stellplatznachweis ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut zu führen. Besondere Mobilitätskonzepte und die hieraus resultierenden Stellplatzzahlen sind im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Bauaufsicht abzustimmen.



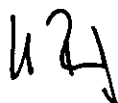
### III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1" wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 06.02.2009 i.d.F. vom 26.09.2013, redaktionell geändert am 20.12.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht vom 26.09.2013, redaktionell geändert am 20.12.2013 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 20.12.2013  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

