

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 16.10.2014

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1  
"Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg" durch Deckblatt Nr. 1  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3  
und § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2  
und § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Beschluss städtebaulicher Vertrag  
IV. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2014 bis einschl. 19.09.2014 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 - rechtsverbindlich seit 28.08.1997 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 04.04.2014 i.d.F. vom 23.07.2014:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 19.09.2014, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 13 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 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 20.08.2014
- 1.2 Regierung von Niederbayern, SG 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung mit E-Mail vom 27.08.2014
- 1.3 Stadtjugendring Landshut  
Eingegangen am 04.09.2014
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - Abfallentsorgung - mit E-Mail vom 08.09.2014
- 1.5 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 10.09.2014

Beschluss: 9 : 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 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg mit E-Mail vom 14.08.2014

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (z.B. M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen, gesichert oder wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text, Nr. 7 wird dargelegt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen, sowie bestehende Leitungen zu schützen und zu sichern sind. Ferner erfolgt der Hinweis dass im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegungen von Ver- oder Entsorgungsanlagen die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren sind.

Zudem regelt ein städtebaulicher Vertrag, der unter anderem die Erstellung und den Endausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen zum Thema hat, die Sicherung der

vorhandenen Leitungen sowie die rechtzeitige Koordination von Um- oder Neuverlegungen durch den planungsbegünstigten Grundstückseigentümer.

2.2 Bayernwerk AG, Altdorf  
mit Schreiben vom 29.08.2014

Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von Netzanlagen der Bayernwerk AG nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadtwerke Landshut Netze / Technischer Service  
mit Schreiben vom 11.09.2014

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

**Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser, Strom / Abwasser**

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 11.09.2014

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 15.09.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die für die Umsetzung des Deckblattes Nr. 1 notwendigen Grundstücksangelegenheiten wurden bereits in einem notariellen Vertrag geregelt.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, G 23 Bauleitplanung  
mit E-Mail vom 17.09.2014

---

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:**

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden zum Teil berücksichtigt, allerdings fehlt der Hinweis auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4-6DSchG. Auch reagiert der Planende auf die bestehenden Sichtbeziehungen zur und von der Erlöserkirche nicht erkennbar, um Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen zumindest maximal zu minimieren (Platzierung der Baufenster, zulässige Baumassen und Bauhöhen, Gestaltung, Material- und Farbwahl).

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu bodendenkmalpflegerisch Belange:

In der Begründung wurden unter Punkt 7.2 die bodendenkmalpflegerischen Belange mit der Aufnahme der Art. 7 Abs. 1 sowie Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG bereits berücksichtigt.

Zu bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Hinweis auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wurde unter der Nr. 9 der Hinweise durch Text bzw. unter der Nr. 7.1 der Begründung bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Thematik der Sichtbeziehungen zur Erlöserkirche ist in Abwägung mit weiteren Belangen wie dem bestehenden Baurecht, den Grundwasserverhältnissen, dem Schallschutz oder dem Innenentwicklungsgebot zu prüfen. In Anbetracht der im Bebauungsplan Nr. 05-33/1 zulässigen Gebäudekubaturen, des teilweise bis auf Geländeneiveau ansteigenden Grundwassers, was eine entsprechende planerische Reaktion bei den Gebäudehöhen erforderlich macht, der Einschränkung der Möglichkeiten bei Material- und Farbwahl aufgrund der in der Nähe der Konrad-Adenauer-Straße notwendigen Schallschutzmaßnahmen oder auch der notwendigen Nachverdichtung der Siedlungsstrukturen im innerstädtischen Bereich zur Verhinderung der Zersiedelung von Freiflächen wird die ledigliche Abwendung einer Verschlechterung der Sichtbeziehungen, wie sie im Punkt „Kultur- und Sachgüter“ der Umweltbelange bereits dargestellt sind, als angemessen betrachtet. Somit war auch eine planerische Reaktion aufgrund der Sichtbeziehungen zur Erlöserkirche im Bezug auf den Stand der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht angebracht.

## 2.7 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 18.09.2014

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:  
Vom Grundsatz her stimmen wir vorliegender Planung zu.

Die Nebengebäude im Umgriff der zu erhaltenden Pappel sind so zu gestalten, dass der Wurzelraum des Baumes ausgespart bleibt. Die eingezeichnete Lage der Nebengebäude reicht zu weit in den Wurzelbereich hinein. Wir bitten um eine Änderung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Großbäume im Siedlungsgefüge besitzen für die Stadt Landshut aus Gründen des Stadtklimas, der Erholungsvorsorge und Grüngliederung sowie der Biodiversität einen sehr hohen Stellenwert. Dem wird auch mit der Baumschutzverordnung Rechnung getragen. Der Erhalt bestehender, raumwirksamer Bäume steht hierbei im Vordergrund. Allerdings gilt es im Einzelfall immer die gesetzlichen Vorgaben zu prüfen.

Es handelt sich bei dem benannten Baum um eine Pappel außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 1, aber innerhalb des Umgriffs im rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungsplan. In letzterem ist in diesem Bereich ein Reihenhaus mit zugehörigen Nebenanlagen und Gartenflächen festgesetzt. Der Baum ist somit nicht als „zu erhalten“ definiert und kann vom zukünftigen Eigentümer im Falle einer Bebauung gerodet werden.

Weiterhin stellt eine Pappel als ein sehr bruchanfälliges Gehölz, insbesondere ab einem gewissen Alter, immer eine Gefährdung für die Verkehrssicherheit im Umfeld dar.

Unter Würdigung der Bedeutung von Großbäumen im Siedlungsbereich wird im vorliegenden Fall an der bisherigen Lage der Nebengebäude in der Plandarstellung festgehalten. Dies ist dem Einzelfall geschuldet, da es sich hier um eine sehr beengte Situation handelt, die kaum sinnvolle Alternativen zur Situierung der Nebengebäude ermöglicht. Hier wurde bei der Anordnung der Nebengebäude dem Erhalt der Walnuss weiter östlich innerhalb des Geltungsbereichs eine deutliche höhere Priorität zugeordnet. Ein Zurücknehmen der festgesetzten Nebenanlage erscheint hier nicht sinnvoll, vor allem bei einem baurechtlich nicht als „zu erhalten“ festgesetzten Baum außerhalb des Geltungsbereichs, der aufgrund seiner Bruchanfälligkeit auch nur bedingt erhaltenswert ist.

2.8 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz -  
mit Schreiben vom 19.09.2014

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]  
mit Schreiben vom 16.09.2014

Wir erheben hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.: 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 16 vom 04.08.2014) mit folgenden Begründungen:

1. In der Sitzung des Bausenats am 23.07.2014 wurde beschlossen, dass die östlich des Baugebiets liegenden Stellplätze um zwei weitere zu vermehren sind. Dies wurde mir von den Mitgliedern des Bausenats Herrn Rudolf Schnur und Herrn Stefan Gruber bestätigt. In dem aktuellen Bauleitplan ist dies aber nicht berücksichtigt bzw. nicht vollzogen.

Es wird gebeten, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellplatzverordnung der Stadt Landshut sieht bei Ein- und Zweifamilienhäuser einen Stellplatz je Wohneinheit mit weniger als 130m<sup>2</sup> Wohnfläche, wie sie auch im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ eingeplant wurden, vor. Diese Anforderung wäre bereits mit den geplanten 18 Garagenstellplätzen erfüllt. Zusätzlich werden im Deckblatt Nr. 1 aber noch 6 Stellplätze im Nordosten des Planungsgebietes sowie eine Längsparkerzone entlang der beiden Stichstraßen mit jeweils 5 Stellplätzen, insgesamt also weitere 16 Stellplätzen vorgesehen. Somit wird insgesamt die Zahl der privaten Stellplätze auf 34 erhöht. Es ergibt sich pro Wohneinheit ein Stellplatzschlüssel von 1,89. Im Masurenweg wurden darüber hinaus im Zuge der Verbreiterung der Straße auf 5,50m weitere 6 Stellplätze in die Straßenbauplanung, die dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer und der Stadt Landshut (der städtebauliche Vertrag regelt die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Errichtung der privaten Stellplätze sowie die Pflanzmaßnahmen in den privaten Grünflächen, die nicht Hausgärten sind) als Anlage beiliegt, integriert.

Zur Beschlussfassung in der Sitzung des Bausenates am 23.07.2014 ist noch folgendes anzumerken: gemäß der schriftlichen Beschlussfassung sind keine zwei weiteren Stellplätze vorzusehen. In der beschlussmäßigen Behandlung der Stellungnahme des Einwandträgers vom 26.05.2014 im Rahmen der Auslegung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB heißt es dagegen zu diesem Thema: „Diese 18 Stellplätze wurden wieder eingeplant, diesmal jeweils sechs Garagenstellplätze in drei Garagenhöfen. Zusätzlich werden 10 Stellplätze im Bereich der Reihenzugänge vorgesehen, um den ruhenden Verkehr zu entzerren. [...] Über die genannten 28 Stellplätze hinaus werden im Deckblatt Nr. 1 sechs zusätzliche Stellplätze auf der Nordseite der geplanten Bebauung vorgesehen.“ Dies ergibt dann die oben bereits genannten und auch im Deckblatt Nr. 1 vorgesehenen 34 privaten Stellplätze.

Trotz der genannten Aspekte werden durch redaktionelle Änderung entgegen der Empfehlung der Verwaltung in der nordwestlichen Stichstraße 2 weitere Parkplätze dargestellt.



### **III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

#### IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 - rechtsverbindlich seit 28.08.1997 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 04.04.2014 i.d.F. vom 23.07.2014 mit der unter II.1. beschlossener redaktioneller Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 23.07.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 16.10.2014  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf  
Oberbürgermeister

