

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 27.02.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 08-35/1 "Südwestlich Tal-Josaphat-Weg - westlich Einmündung Steppachweg"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. 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. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.10.2014 bis einschl. 21.11.2014 zum Bebauungsplan Nr. 08-35/1 „Südwestlich Tal-Josaphat-Weg - westlich Einmündung Steppachweg“ vom 25.09.2014:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 21.11.2014, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 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 - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 23.10.2014
 - 1.2 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 23.10.2014

- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 11.11.2014

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk AG, Altdorf
mit E-Mail vom 21.10.2014

Es werden keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 27.10.2014

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit E-Mail vom 28.10.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Flächensparen:

Aus landesplanerischer Sicht ist das Bestreben der Stadt Landshut, Potenziale der Innenentwicklung zu aktivieren (vgl. LEP 3.2 Z) grundsätzlich sehr zu begrüßen. Allerdings sollen gemäß LEP-Grundsatz 3.1 flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Vor diesem Hintergrund bieten die geplanten Grundstückszuschnitte mit Parzellengrößen bis über 1.000 m² aus hiesiger Sicht noch Spielraum für eine etwas stärkere Verdichtung, die unserer Meinung nach auch mit dem Charakter umliegenden lockeren Bebauung vereinbar wäre.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bebauung am Hofberg überwiegend geprägt ist von gartenstadtähnlichen Strukturen mit großen Grundstücken und vergleichsweise geringer baulicher Verdichtung. Insbesondere im näheren Umfeld des Adelmansschlosses und der Kirche Heilig Blut sollen diese Strukturen erhalten und entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung fortentwickelt werden. Ausgangspunkt für diese bauliche Entwicklung waren landwirtschaftlich genutzte Areale. Einzelne Gehöfte im Bereich Englbergweg, Brünnergasse und Tal-Josaphat-Weg mit teilweise umgebenden Obstwiesen prägen das Gebiet bis heute. Obstwiesen bilden die charakteristische Vegetationsstruktur im Gebiet um den Tal-Josaphat-Weg. Sie nehmen weite Flächen ein und lassen Grünzusammenhänge entstehen, deren Erhaltung auch im rechtgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Landshut ihren Niederschlag gefunden haben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind die Parzellen zwischen 618 und 1.077 m² groß. Bei Parzelle 1 muss die Bestandsbebauung berücksichtigt und von der Parzellenfläche abgezogen werden. Die Obstwiese im Süden der geplanten Bebauung soll erhalten werden und wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen,

2.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 03.11.2014

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.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist Ergebnis intensiver Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer. Es wurde ein Konsens dahingehend erreicht, dass die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Ausgleichsflächen bis zum Satzungsbeschluss kostenlos und unentgeltlich an die Stadt Landshut übereignet werden.

2.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 05.11.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan und dem Umweltbericht besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 10.11.2014

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 Wegersicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Trassen der Telekom Deutschland GmbH befinden sich nicht innerhalb des Bereiches, der von den Neubaumaßnahmen betroffen ist. Hierfür sind daher Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen der Telekom Deutschland GmbH nicht notwendig.

Bei der geplanten Erschließung handelt es sich um einen Privatweg. Der Eigentümer wird von diesem Schreiben in Kenntnis gesetzt um eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau vornehmen zu können.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.5.2 aufgenommen.

2.7 Stadtwerke Landshut, Netze / Technischer Service
mit Schreiben vom 12.11.2014

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Fernwärme

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Im überplanten Gebiet liegt die Schmutzwasserabteilung der Anwesen Lohreiglgasse 7-11c. Die Kanaltrasse verläuft am oberen westlichen Rand und dann ca. mittig in Südwest-Nordost-Richtung beginnend zwischen den Grundstücken Nr. 9c und 11c und mündet auf Höhe der Einmündung Steppachweg in den Kanal im Tal-Josaphat-Weg. Für diesen Kanal wurde 2004 am Grundstück Flur-Nr. 10 Gem. Berg eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Landshut - Stadtwerke - bestellt und im Grundbuch eingetragen.

Die Dienstbarkeitstrasse ist im Bebauungsplan darzustellen.

Weiterhin sind die Standorte geplanter neu zu pflanzender Bäume im Bereich des bestehenden Kanales auf ausreichenden Abstand zur Spartenstrasse zu prüfen und gegebenenfalls zu verschieben.

Außerdem verläuft die private Entwässerungsleitung des Grundstücks Tal-Josaphat-Weg 2 am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes durch die geplante Parzelle 1 (von der Südseite des Hauses in Richtung des öffentlichen Kanals im Tal-Josaphat-Weg). Auch hier sollten bei einem Wechsel des Grundstückseigentümers die Leitungsrechte geklärt werden.

Ebenso ist Folgendes zu ergänzen:

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Leitungstrasse wird im geänderten Bebauungsplan dargestellt und die Beschreibung der Lage der öffentlichen Kanaltrasse wurde in der Begründung unter Punkt 4.5.2 ergänzt. Die geplanten Baumstandorte wurden in entsprechendem Abstand zur Spartenstrasse festgelegt.

Die Textpassage zum Verbot zur Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage wurde in der Begründung unter Punkt 6.2 ergänzt.

Die private Entwässerungsleitung des Grundstücks Tal-Josaphat-Weg 2 am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes bedarf keiner Darstellung. Die Flächen befinden sich sämtlich im Besitz eines Eigentümers, die Kanalleitung dient lediglich dem

Bestandsgebäude des Grundstückseigentümers. Im Falle des Besitzüberganges sind auch die Erschließungserfordernisse zu berücksichtigen.

2.8 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 17.11.2014

Die Obstwiesen sind typisch für den Hofberg und es ist bedauerlich, dass durch eine Bebauung in diese besonderen Strukturen, die für den Artenschutz und die Diversität von besonderer Bedeutung sind, eingegriffen wird.

Aufgrund der besonderen Bedeutung dieser Obstwiesen ist der Kompensationsfaktor von 0,8 anzuwenden. Die noch verbleibende Obstwiese ist durch Maßnahmen kaum zu verbessern, so dass sie aus unserer Sicht nicht als Ausgleichsfläche gewertet werden kann. Anders ist der trocken gefallen Weiherbereich der als Ausgleichsfläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden kann.

Wir bitten um Beachtung unserer Stellungnahme.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der gewählte Kompensationsfaktor von 0,5 wird aufgrund der geringen Schwere des Eingriffs (GRZ 0,15) und der großzügig bemessenen privaten Freiflächen als angemessen erachtet. Durch die bewusst locker gehaltene Bebauung kann der Obstbaumbestand auch innerhalb der privaten Freiflächen zu einem großen Teil gesichert und erhalten werden.

Durch das vorgesehene Pflege- und Gestaltungskonzept für die, durch die Bebauung nicht beeinträchtigte Obstwiese findet eine Aufwertung statt, die die Anrechnung der Obstwiese als Ausgleichsfläche rechtfertigt:

Ein regelmäßiges Pflegeregime trägt zum Erhalt und Verjüngung des Baumbestandes bei, Nachpflanzungen ergänzen die vorhandene Bepflanzung. Durch das Anlegen von ergänzenden Heckenstrukturen, Totholzstapeln oder Reisighaufen werden neue, bisher nicht vorhandene Lebensräume für weitere Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Vorgesehen ist außerdem die Fläche für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Somit kann die Streuobstwiese, im Gegensatz zum eingezäunten Zustand im Moment, als erlebbares Biotop in die vorhandene Landschaft eingebunden werden.

Zur Sicherung dieser öffentlichen Nutzung ist die Umsetzung, wie im Umweltbericht beschrieben, mit dem Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten. Im besten Fall soll die Ausgleichsfläche an die Stadt übereignet werden.

2.9 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 21.11.2014

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch und Wasserrecht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz

wir weisen auf folgenden Sachverhalt hin: Die geplante Wohnbebauung rückt teilweise nahe an die Fahrbahn heran. Die derzeitige bzw. zukünftige durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) des Tal-Josaphat-Wegs ist uns nicht bekannt. Überschlägige Berechnungen wurden für das am stärksten betroffene Gebäude im Osten des Umgriffs durchgeführt. Die Berechnungen zeigen, dass dort zur Nachtzeit die schalltechnischen

Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet ab einem DTV-Wert von circa 450 überschritten werden. In diesem Fall sind aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen. Folgende Parameter sind bei der Berechnung **angenommen bzw. abgeschätzt** worden:

- minimaler Abstand zur Fahrbahnmitte: $s = 11 \text{ m}$
- LKW-Anteil: $p = 0 \text{ \%}$
- zulässige Höchstgeschwindigkeit: $v = 30 \text{ km/h}$
- Straßensteigung: $g = 12 \text{ \%}$

Bei den weiter westlich geplanten Gebäuden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet erst bei entsprechend höheren DTV-Werten erreicht bzw. überschritten.

Der oben genannte Bebauungsplan ist aus Sicht des Immissionsschutzes um die nachfolgenden Festsetzungen zu ergänzen:

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen:

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $L_{WA} \leq 50 \text{ dB(A)}$) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA:	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	49 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	34 dB(A)

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Kirche Heilig-Blut und der zugehörige Parkplatz sind vor allem über die Pfarrgasse erschlossen. Die Asphaltierung des Straßenraums endet mit dem Parkplatz. Der Tal-Josaphat-Weg übernimmt im fraglichen Abschnitt lediglich für zwei Bestandsgebäude Erschließungsfunktion und dürfte zu den am wenigsten befahrenen Straßenabschnitten im Landshuter Stadtgebiet zählen. Die geringe verkehrliche Bedeutung findet Niederschlag darin, dass weder der Tal-Josaphat-Weg noch der Steppachweg ausgebaut sind. Vielmehr sind diese Straßenabschnitte als wassergebundene Decken ausgeführt. Konsequenterweise sind derart geringbelastete Straßen weder vom Landshuter Verkehrsmodell erfasst, noch lassen sich durch Interpolation auch nur halbwegs aussagekräftige Daten generieren. Verkehrszählungen liegen nicht vor und Erhebungen und der damit verbundene Aufwand lassen sich angesichts der Sachlage auch nicht rechtfertigen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der DTV-Wert von 450 bei weitem unterschritten wird.

Die Festsetzung zur Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen wurde auf dem Bebauungsplanentwurf ergänzt und eine Erläuterung dazu entsprechend in der Begründung unter Punkt 7.1 Schallschutz ergänzt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Billigungsbeschluss

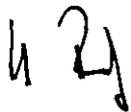
Der Bebauungsplan Nr. 08-35/1 „Südwestlich Tal-Josaphat-Weg - westlich Einmündung Steppachweg“ vom 25.09.2014 i.d.F. vom 27.02.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 27.02.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-35/1 „Südwestlich Tal-Josaphat-Weg - westlich Einmündung Steppachweg“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 27.02.2015
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

