



1. Ohne Anregungen hat 1 berührte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 28.08.2015

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 07.08.2015

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.
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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Flächen für die Feuerwehr werden eingehalten und in der Begründung unter Punkt 4.6.3 Belange der Feuerwehr darauf hingewiesen.  
Der Abstand der geplanten Gebäude liegt unter 50 m zu einer Feuerwehrezufahrt.

2.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 11.08.2015

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 821/5 kann nur über das Grundstück mit der Fl. Nr. 2548 erschlossen werden (so wie im Lageplan dargestellt).

Es ist sicherzustellen, dass eine Grunddienstbarkeit oder ähnliches bei dem Flurstück mit der Nr. 2584 eingetragen wird. Ansonsten ist die Erschließung so nicht gesichert. Die topographischen Verhältnisse sind nachzuweisen, da es sich hier um ein sehr hängiges Gelände handelt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Planungsbegünstigte legte mit Schreiben vom 27.10.2015 des Eigentümers der Flurnummer 2548 vor, in dem dieser die Rechte für eine Zuwegung für die drei Einfamilienhäuser zusichert.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 18.08.2015

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 19.08.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der für die Erschließung erforderliche Straßenabschnitt ist noch nicht realisiert und die dazu notwendigen Flächen befinden sich noch in Privatbesitz!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Planungsbegünstigte legte mit Schreiben vom 27.10.2015 des Eigentümers der Flurnummer 2548 vor, in dem dieser die Rechte für eine Zuwegung für die drei Einfamilienhäuser zusichert.

Die geplante Zufahrt wird als Privatweg ausgeführt werden.

2.5 Stadtwerke Landshut / Netze  
mit Schreiben vom 26.08.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München  
mit E-Mail vom 31.08.2015

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

mit E-Mail vom 31.08.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 :0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die oben genannten Telekommunikationsanlagen werden von der Bebauung nicht tangiert.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 04.09.2015

Keine Äußerung zu Klimaschutz und Altlasten / Abbruch.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Allgemeines

Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. Wasserrecht

Im nördlichen Teil des Grundstücks („umringt“ von den im „Lageplan mit Baumbestand“ mit den Ziffern 11 bis 38 gekennzeichneten Gehölzen) sowie an der Südgrenze des B-

Plan-Gebiets (zwischen den beiden Bäumen Nr. 3 und Nr. 4 und der Grundstücksgrenze) befinden sich zwei sog. „Himmelsteiche“ (künstlich angelegt, ausschließlich von Niederschlagswasser gespeist, keine Verbindung zum Grundwasser), die jedoch von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung sind. Wasserrechtliche Vorschriften sind demzufolge bzgl. der beiden Teiche gar nicht anwendbar. Einer eventuell beabsichtigten Verfüllung der beiden Teiche spätestens vor der Ausführung der geplanten Bauvorhaben steht nichts im Wege. Wir bitten lediglich zu beachten, dass zur Verfüllung nur unbelastetes, nicht verunreinigtes Material verwendet werden (Zuordnungskategorie < Z.0 nach LAGA) darf.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird folgende textliche Festsetzungen empfohlen:

Schallschutz

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schalleistungspegel  $L_{WA} \leq 50$  dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe 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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis zum Wasserrecht wurde unter Punkt 3.3 der Begründung eingefügt.

Die vorliegende Planung beinhaltet Festsetzungen durch Text. Entsprechend den vorgebrachten Anregungen wird unter Punkt 2. eine entsprechende Festsetzung zum Schallschutz eingefügt.

## 2.8 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 09.09.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die geplante Anliegerstraße ist mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen nicht befahrbar. Die Abfallbehälter sind deshalb am Tag der Entleerung/Abholung an der nächstgelegenen Fahrstraße für Abfallsammelfahrzeuge bereitzustellen. Ein entsprechender Sammelplatz ist an dieser Stelle festzulegen.

Grundsätzlich ist zu beachten:

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausweisung eines Sammelplatzes auf Privatgrund an der Hagrainer Straße wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ausweisung eines Sammelplatzes auf Privatgrund am Moniberg wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Punkt 4.6.4 Abfallbeseitigung in der Begründung mit aufgenommen.

2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 09.09.2015

Das Planungsgebiet ist, lt. beiliegender Begründung, als gliedernde und abschirmende Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist Teil des Landschaftsbestandteils „Südlich Moniberg - Höglberg“ und innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das kartierte Biotop Nr. 141.

Lt. dieser Aussagen besteht auf diesen Flächen kein Baurecht.

Der beiliegende Plan gibt keine Auskunft über die Lage des Biotops, die Grenzen des Landschaftsbestandteils und über den Verbleib der Gehölze. Die Pläne sind nicht aussagefähig, es fehlen wesentliche Angaben.

Wir lehnen die vorgesehene Bebauung ab.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Grundstück liegt im kartierten Biotop Nr. 141. Allerdings entspricht die tatsächlich gegebene langjährige gärtnerische Nutzung auf dem für die Bebauung vorgesehenen Plateau (östlicher Teil des Grundstückes) nicht der Beschreibung des Biotops. Das Grundstück ist parkähnlich angelegt und gärtnerisch relativ intensiv genutzt und besitzt keine überragende naturschutzfachliche Wertigkeit. Biotopfläche ist laut Kartierung ein „dichter, strukturreicher Gehölzbestand auf südwestexponiertem Hang mit bewegtem Mikrorelief“. Diese Beschreibung entspricht dem west-/südwestlichen Teil des betreffenden Grundstückes, der mittlerweile Bestandteil des rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsbestandteiles (BayNatSchG Art. 12) „Südhang Moniberg - Höglberg“ ist.

Die vorliegende Planung beinhaltet Festsetzungen durch Text die welche den Landschaftsbestandteil schützen wird: Punkte 1.-3. der Festsetzungen auf dem Plan.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung im Punkt 4 der Festsetzungen auf dem Plan von Garagen und Nebengebäuden ist ein sinnvoller und wirkungsvoller Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung, 80 % der Dachflächen sind extensive zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht mind. 8 cm aufweisen. Sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen, kann der Anteil auf 50 % reduziert werden.

Es erfolgt eine Schaffung von Baurecht, was aber dem Gebot der Innenentwicklung folgt. Somit wird vermieden, dass entsprechende Flächen in noch nicht erschlossenen Lagen im Außenbereich bebaut werden müssten, was zu einer Verringerung der Flächenversiegelung führt. Ermöglicht wird das in diesem Fall, weil der intensiv genutzte Garten im Nordosten des Planungsgebietes einer Bebauung zugeführt werden kann, ohne dass der Landschaftsbestandteil beeinträchtigt wird.

Die Auflage zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes wurde unter Punkt 5 der Festsetzungen durch Text und Punkt 4.4 in der Begründung festgesetzt und beschrieben um Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung des Geschützten Landschaftsbestandteils zu sichern.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 15.09.2015

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis, jedoch stellt die bisherige Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als abschirmende und gliedernde Grünfläche einen optimaleren, puffernden Übergang von der bestehenden Bebauung zum naturschutzfach hochwertigen Geschützten Landschaftsbestandteil Moniberg dar.

Der Bereich der überbaubaren Flächen ist derzeit gärtnerisch genutzt und von geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Allerdings grenzt unmittelbar im Westen und Süden der Geschützte Landschaftsbestandteil Moniberg an, der teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung des Geschützten Landschaftsbestandteils sind daher in den grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. Die Maßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz und unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum jeweiligen Bauantrag darzustellen. Hierbei sind insbesondere die erhöhten Anforderungen an die Wahrung der Verkehrssicherheit zu benennen. Die Verkehrssicherungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Biotopqualität nicht reduziert wird.

Das Baufenster für die Grundstücke A und C sind vorzugeben und auf maximal 400-500 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Im Bebauungsplan ist klar zwischen den bebaubaren und gärtnerisch genutzten Grundstücksteil und dem geschützten Landschaftsbestandteil trennen (wie bisher im Plan dargestellt). Im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils ist der vorhandene Vegetationsbestand, insbesondere die Bäume mit ihrer ökologischen Wertigkeit, z.B. als Biotopbaum, und mit ihrer Kronentraufe zum bebaubaren Bereich hin zu erfassen. Die gilt auch für den im Süden angrenzenden Bereich des Landschaftsbestandteils in einer Tiefe einer Baumwurfänge. Ebenfalls zu erfassen sind die geschützten Nachbarbäume (z. B. mehrere große Eichen) auf dem östlichen Grundstück.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet Festsetzungen durch Text welche den Landschaftsbestandteil schützen werden: Punkte 1.-3. der Festsetzungen auf dem Plan.

Die Auflage zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes wurde unter Punkt 5 der Festsetzungen durch Text und Punkt 4.4 in der Begründung festgesetzt und beschrieben.

Die Baufenster für die Grundstücke A und C sind in ihrer Größe auf 240 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> begrenzt worden.

Im Baumbestandsplan wurde der vorhandene Vegetationsbestand, insbesondere die Bäume mit ihrer ökologischen Wertigkeit, z.B. als Biotopbaum, und mit ihrer Kronentraufe zum bebaubaren Bereich hin erfasst.

## 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. [REDACTED]  
mit E-Mail vom 11.09.2015

Als Nachbarn des im o.g. Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstückes erbitten wir einige Auskünfte betreffs der Kanalisation oder, falls Sie hierfür nicht zuständig sein sollten, die Kontaktdaten des richtigen Ansprechpartners.

Zur Situation: Als Miteigentümer des Flurstücks 821/18, Gemarkung Hoheneggkofen (vormals Band 18 Blatt 671) ergibt sich die Frage, welche Rechte und Pflichten sich im Bebauungsfall für die Eigentümer der Grundstücke aus Bebauungsplan Nr. 05-73 ergeben und wo diese niedergelegt werden, falls die Abwässer durch die bestehende Kanalisation unter dem Flurstück 821/18 abgeleitet werden sollen. Straße und Kanal sind privat, erbaut 1987 (siehe entsprechende Grundbucheinträge), der Kanal (nicht aber die Straße) wurde später verlängert über das Flurstück 821/30 nach oben. Dies wäre die Kanalisations-Anschlussmöglichkeit für die Neubauten aus dem Bebauungsplan.

Das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht aus dem Grundbuch für die Flst. 2549/5 und 821/30 wird von den Eigentümern bereits wahrgenommen.

Es spricht nichts gegen einen Anschluss der Neubauten an dieses Kanalsystem, es wäre aber hilfreich zu wissen, ob die Eigentümer außer dem Entsorgungsleitungsrecht auch Pflichten zur anteiligen Instandhaltung oder fallweisen Sanierung haben würden und wo diese Rechte und Pflichten festgeschrieben werden.

Gerne stehe ich für weitere Fragen zur Verfügung, wenn nötig.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke nehmen mit Schreiben vom 15.09.2015 wie folgt Stellung:  
Die abwassertechnische Erschließung der geplanten (Bau-)Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 05-73 „Moniberg Süd - östlicher Bereich“ ist in nördliche Richtung über den unterhalb des Anwesens Moniberg 66 verlaufenden öffentlichen Kanal vorgesehen.

Aufgrund des Höhenunterschiedes wird das Abwasser allerdings gepumpt werden müssen (mittels privater Druckentwässerung).

Ein Freispiegelabfluss kann seitens der Stadtwerke Landshut nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die von Ihnen angesprochene Abwasserableitung in südliche Richtung über den privaten Kanal im Flurstück 821/18 ist grundsätzlich auch möglich, wenn dessen Leistungsfähigkeit / Kapazität für die zusätzliche Belastung noch ausreichend Reserven bietet.

Für diese (rein private!) Ableitungstrasse sind jedoch privatrechtliche Regelungen zu treffen (z.B. Dienstbarkeiten), um die Dauerhaftigkeit der Entsorgung zu gewährleisten.

Auch gilt es hier, die anderen Rechte und Pflichten wie z.B. die anteilige Beteiligung an Unterhalt, Sanierung und Erneuerung privatrechtlich zu regeln.



### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 05-73 „Moniberg Süd - östlicher Bereich“ vom 13.11.2015 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 mit folgenden Ergänzungen:

- Die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus wird beschränkt auf max. eine Wohneinheit. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten zulässig, soweit die Wohnfläche einer der beiden Wohneinheiten weniger als 50 m<sup>2</sup> beträgt.
- Freibereiche und Terrassen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 13.11.2015 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. 05-73 „Moniberg Süd - östlicher Bereich“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 13.11.2015  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf

Oberbürgermeister

