

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 02.12.2016

- Betreff: Bebauungsplan Nr. 10-79/1 "Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße - Bereich an der Mühlbachstraße"
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  - III. Städtebaulicher Vertrag
  - IV. Satzungsbeschluss

Referent: I.V. BOR 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. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2015 bis einschl. 17.04.2015 zum Bebauungsplan Nr. 10-79/1 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße - Bereich an der Mühlbachstraße“ vom 26.11.2012 i.d.F. vom 27.02.2015.

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 17.04.2015, insgesamt 36 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 24.03.2015

- 1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut  
mit Schreiben vom 08.04.2015

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernets GmbH, München  
mit E-Mail vom 17.03.2015

Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH auf die bayernets GmbH übertragen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10-79/1 "Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße - Bereich an der Mühlbachstraße" liegen keine Anlagen der Bayernets GmbH. Aktuelle Planungen oder andere Interessen der Bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Open Grid Europe GmbH, Essen  
mit E-Mail vom 17.03.2015

Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 PLEdoc GmbH, Essen  
mit E-Mail vom 17.03.2015

Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 20.03.2015

Die Situation ist für die Befahrung der öffentlichen Straße mit Abfallsammelfahrzeugen nicht optimal (beengter Wendepunkt, Freiräume). Die Befahrung ist nur möglich, wenn in dem Wendepunkt und der Stichstraße keine parkenden Fahrzeuge abgestellt sind.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung sieht eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in drei, von Süden nach Norden angeordneten Reihen vor, die mittels zweier Stichstraßen inkl. Wendemöglichkeit von der Mühlbachstraße aus erschlossen werden. Die westliche Stichstraße erschließt als öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich die westlichen Einzel- bzw. Doppelhausparzellen und kann im Rahmen einer Folgebauleitplanung zukünftig den Anschluss zu einer weitergehenden Bebauung nördlich des Hessengrabens bilden. Eine durchgehend geplante Breite von 6m sowie ein sich im Norden aufweitender Wendepunkt ermöglichen die Befahrbarkeit für Abfallsammelfahrzeuge. Der Wendepunkt in seiner Dimensionierung ist für das Wenden eines 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugs grundsätzlich geeignet. Der Flächenbedarf für die Fahrbeziehungen wurde entsprechend den fahrgeometrischen Erfordernissen überprüft und dargestellt. Die vorliegende Planung bietet durch Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten und Vorsehung ausreichend dimensionierter Garagenbauflächen Gewähr für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücksflächen, sie hält zusätzlich öffentliche Stellplatzflächen für 10 Fahrzeuge entlang des verkehrsberuhigten Bereichs vor und wirkt somit einer Behinderung durch parkende Fahrzeuge entgegen. Die öffentliche Erschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, ein Parken ist nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen und damit außerhalb des Wendepunktes zulässig.

#### 2.5 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 23.03.2015

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände. Es ist jedoch Punkt 2.5 zu beachten. 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, usw.).

Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Mühlbachstraße sowie der vielbefahrenen Theodor-Heuss-Straße. Letztere fungiert als Autobahnzubringer und verläuft ca. 125m nördlich des Geltungsbereichs. Es ist daher mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, usw.). Im Ergebnis wurden die im Zuge einer vom Büro Hoock-Farny mit

Datum vom 20.11.2013 durchgeführten schalltechnischen Untersuchung für das vorliegende Planungsgebiet empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert, um den Erfordernissen des Schutzes vor Verkehrslärmimmissionen gerecht zu werden.

## 2.6 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 08.04.2015

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m. Die Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 1 bis 5, 6, 8, 10, 12 und 14 ist im westlichen Bereich über öffentliche Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Die restlichen Parzellen im östlichen Planbereich werden über einen 5m breiten, 100m langen, geraden Privatweg erschlossen. Um sämtliche Gebäude erreichen zu können, die nicht direkt an einer bestehenden öffentlichen Straße liegen, wird die Befahrbarkeit des Privatwegs für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge im Rahmen des nachgeordneten Umlegungsverfahrens rechtlich gesichert. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, ausreichender Wegbreiten und privaten Stellplatzflächen bietet die vorliegende Planung Gewähr für die Bewältigung des neu ausgelösten Anliegerverkehrs, die Erreichbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 2.7 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 10.04.2015

1. Die zur Erschließung des ausschließlich „privatnützigen“ Baugebiets erforderliche öffentliche Straße kann nur hergestellt werden, wenn die Eigentümer bereit sind, die hierzu benötigten Grundstücksflächen an die Stadt Landshut nach Maßgabe der Grundsätze für die kostenneutrale Bauleitplanung abzutreten oder wenn im Rahmen eines Umlegungsverfahrens eine entsprechende Zuteilung stattfindet. Über viele Jahre konnten sich die betroffenen Eigentümer weder untereinander

noch mit der Stadt Landshut über die Erschließung des Baugebiets einigen. Das nunmehr vorgesehene Umlegungsverfahren hat, wenn es durchgeführt werden sollte, zur Folge, dass der Stadt Landshut unter bestimmten Voraussetzungen eine Erschließungspflicht erwachsen kann. Zur Vermeidung einer finanziellen Belastung des Stadthaushalts mit Erschließungskosten sollte deren vollständige Tragung durch die Planbegünstigten in einem vor dem Satzungsbeschluss zustande kommenden Erschließungs- bzw. Folgelastenvertrag geregelt werden. Alternativ könnte auch eine Ablösevereinbarung in Betracht gezogen werden.

2. Die Eignung der als öffentliche Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung) vorgesehenen Straße zur Erschließung des nördlich des Hessengrabens im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiets (Anschlussplanung) sollte bereits im jetzigen Bebauungsplanverfahren kritisch hinterfragt werden. Straßen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst herzustellen. Dies bezieht sich auch auf ihre Verkehrsfunktion und Leistungsfähigkeit (im Straßennetz). Den sich dabei stellenden Fragen wurde, soweit aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich, noch nicht hinreichend nachgegangen.
3. Die beabsichtigte Festsetzung eines privaten Wohnweges erscheint straßenrechtlich bedenklich, da dieser faktisch einer öffentlichen Straße gleicht. Bei einer Länge von mehr als 80 m und der (teilweise Zweit-) Erschließung einer stattlichen Zahl von 9 Bauparzellen dürfte es sich (trotz der in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs als ausreichend erachteten Breite) um keinen Privatweg von begrenzter Länge handeln. Die planerische Festsetzung hätte eine negative Signalwirkung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Planungsgebiet war über viele Jahre hinweg keine Einigung über die Erschließung zwischen den Planungsbegünstigten zu Stande zu bringen. Die für die Herstellung der öffentlichen Straße benötigten Grundstücksflächen sollen daher im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens der Stadt zugeteilt werden. Geplant ist, die Erschließungsmaßnahme zeitnah durchzuführen und die dadurch der Stadt entstehenden Kosten durch Beiträge zu refinanzieren. Dazu haben sich die Planungsbegünstigten bereit erklärt, den städtischen Eigenanteil als Folgelast zu tragen, ebenso wie Folgelasten aus der Errichtung zweier Kindertagesstätten und der Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von min. 8m vor. In Verkehrsberuhigten Bereichen dürfen Fußgänger die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen, Kinderspiele sind erlaubt, der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten und das Parken außerhalb der markierten Flächen ist unzulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10-79/1 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“ wurde das vorliegende Planungsgebiet unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Grundstücke schon einmal beplant. Die ursprünglich vorgesehene Nordsüdverbindung sah ebenfalls öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von min. 10m vor, die an anderer Stelle weiter östlich in die Mühlbachstraße mündeten und ihre Funktion in Verbindung mit einem Ringschluss an der Von-Zabuesnig-Straße erfüllen sollten. In Abwägung privater und öffentlicher Belange wurde in der vorliegenden Planung von der ursprünglich vorgesehenen Lage und Breite abgewichen. Die vorliegend geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ermöglichen mit einer Breite von min. 8m weiterhin Fahrbahnen die gem. RAST12 Begegnungsverkehr

erlauben und als Wohnsammelstraßen entsprechend den einschlägigen Richtlinien geeignet sind. Angesichts der im Stadtgebiet bereits vorhandenen, in ähnlicher Weise geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, sind Mängel in Bezug auf Verkehrsfunktion und Leistungsfähigkeit im Straßennetz auch im Falle einer zukünftigen Erschließung von im Flächennutzungsplan dem Wohnen vorbehaltenen Flächen nördlich des Hessengrabens nicht zu erwarten.

Gemäß den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung dürfen Gebäude u.a. nur errichtet werden, wenn das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO). Abweichend davon sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils u.a. nicht erforderlich die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber der Stadt rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayBO). Vorliegend besteht bereits ein aufgekiester Privatweg zur Erschließung der Einzelhäuser Mühlbachstraße 24, 24a, 24b sowie des Doppelhauses Mühlbachstraße 24 e/f in einer Länge von 90m. Vorgenannte genehmigte Wohngebäude sind den Klassen 1 bis 3 zuzuordnen und liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die vorliegende Planung beinhaltet einen 5m breiten, 100m langen, geraden und unverzweigten Privatweg zur Erschließung der Parzellen Nrn. 7, 9, 11, 13 und 15 (im Falle der Doppelhausbebauung) und der Parzellen Nrn. 16-19 mit insgesamt max. 13 Wohneinheiten in Gebäudeklasse 2. Im Vergleich zur bereits bestehenden Bebauung bedeutet dies eine Verlängerung des bestehenden Privatweges um 10m sowie eine Ermöglichung von max. 6 zusätzlichen Wohneinheiten. Von einer planerischen Festsetzung des Privatweges wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht abgesehen, da die 10m-Verlängerung des Privatweges auch zu Gunsten einer Wendeanlage erfolgt und die vorliegende Planung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, ausreichender Wegbreiten und privaten Stellplatzflächen Gewähr für die Bewältigung des neu ausgelösten Anliegerverkehrs, die Erreichbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bietet. Notwendige rechtliche Sicherungen werden im nachgeordneten Umlegungsverfahren erfolgen.

## 2.8 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 11.04.2015

In Teilbereichen stimmen wir der vorliegenden Planung zu, bedauern aber den Verlust der Baumgruppen.

Die Bäume könnten erhalten werden, wenn eine andere Form der Bebauung gewählt würde. Wir schlagen vor, die Bebauung der Grundstücke 8 und 9 dem vorhandenen Baumbestand anzupassen. Es ist nicht zwingend notwendig eine rhythmische Verteilung der Gebäude anzustreben. Eine dichte Bebauung ist auch möglich, wenn eine flexiblere Anordnung der Gebäude gewählt wird.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das vorliegende Planungskonzept zielt darauf ab, eine im Flächennutzungsplan dem Wohnen vorbehaltene Fläche, die teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Münchnerau zu sehen ist, unter Aufnahme bestehender Häuserthemen der Nachverdichtung zuzuführen, die erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere entlang des Hessengrabens, weitestgehend dauerhaft zu sichern, dem Flächenfraß und der Zersiedelung im Außenbereich entgegenzuwirken, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und die zukünftige Entwicklung des Ortsteils zur Theodor-Heuss-Straße hin zu ordnen. Die geplante Bebauung mit Versiegelung und Erschließungsmaßnahmen bedeutet zwar einen Verlust an Lebensraum. Daneben werden sich Standortveränderungen v.a. im direkten Umfeld der Gebäude für die Flora und Fauna ergeben. Fünf Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut fallen (drei Eschen, eine Fichte und eine Walnuss), müssen aufgrund der Baumaßnahmen weichen. Der Verlust wurde aber im Rahmen der Planung in Abwägung der Wohnbedürfnisse mit realistisch zu erhaltenen Baumstandorten so gering wie möglich gehalten und adäquater Ersatz in Form von Hochstammpflanzungen bei der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Sieben vorhandene Baumstandorte werden als zu erhaltend festgesetzt. Da v.a. Wanderbeziehungen der Fauna durch künftige Einfriedungen behindert werden können, werden als Vermeidungsmaßnahme Einfriedungen ohne Sockel festgesetzt. Die Anlage der Ausgleichsflächen mit Pflanzmaßnahmen erhöht zudem den Struktureichtum für Flora und Fauna in unmittelbarer Nähe zum Eingriff und kann durch die vorliegende Planung dauerhaft gesichert werden.

2.9 Energie Südbayern GmbH, Dingolfing  
mit Schreiben vom 13.04.2015

Gegen dieses Schreiben besteht von Seiten der Energie Südbayern GmbH kein Einwand.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 14.04.2015

Erschließung: Die Parzellen 7, 9 und 16 sollen über einen Privatweg erschlossen werden. Die zulässige Länge von Wohnwegen sollen max. 60 m bis 80 m betragen. Bei diesen Parzellen liegen die Wegelängen zwischen ca. 97 m und 103 m. Für die westl. Erschließungsstraße sind die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung dürfen Gebäude u.a. nur errichtet werden, wenn das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO). Abweichend davon ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge nicht erforderlich, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der

Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber der Stadt rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayBO).

Vorliegend besteht bereits ein aufgekiester Wohnweg zur Erschließung der Einzelhäuser Mühlbachstraße 24, 24a, 24b sowie des Doppelhauses Mühlbachstraße 24 e/f in einer Länge von 90m. Vorgenannte genehmigte Wohngebäude sind den Klassen 1 bis 3 zuzuordnen und liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die vorliegende Planung beinhaltet einen 5m breiten, 100m langen, unverzweigten Privatweg zur Erschließung der Parzellen Nrn. 7, 9, 11, 13 und 15 (im Falle der Doppelhausbebauung) und der Parzellen Nrn. 16-19 mit insgesamt max. 13 Wohneinheiten in Gebäudeklasse 2. Im Vergleich zur bereits bestehenden Bebauung bedeutet dies eine Verlängerung des bestehenden Privatweges um 10m sowie eine Ermöglichung von max. 6 zusätzlichen Wohneinheiten.

Von einer planerischen Festsetzung des Privatweges wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht abgesehen, da die 10m-Verlängerung des Privatweges auch zu Gunsten einer Wendeanlage erfolgt und die vorliegende Planung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, ausreichender Wegbreiten und privaten Stellplatzflächen Gewähr für die Bewältigung des neu ausgelösten Anliegerverkehrs, die Erreichbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bietet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde außerdem bekannt, dass im Zuge der Baurechtsmehrung eine wesentliche Verbesserung der Ausführung des Privatweges erfolgen wird. Notwendige rechtliche Sicherungen werden im nachgeordneten Umlegungsverfahren erfolgen, ebenso wie die für die öffentliche Erschließung notwendige Zuteilung von Flächen im geplanten verkehrsberuhigten Bereich.

#### 2.11 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 15.04.2015

##### Wasserwirtschaft

Die Art der Querung des Hessengrabens ist nicht dargestellt. Die ökologische Durchgängigkeit muss sichergestellt sein (z.B. Rahmendurchlass oder zumindest Rohr mit ausreichendem Durchmesser und rauer Sohle)

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bekannt, dass bereits durch die bestehende Bebauung eingetragene Geh- und Fahrtrechte, insbesondere zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 72/4 der Gemarkung Münchnerau, nicht mehr ausführbar sind und verlegt werden sollten. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht daher in Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereichs Flächen für Geh- und Fahrtrechte vor, die den Hessengraben queren. Südlich des Hessengrabens kommen diese Flächen auf einem innerhalb der Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich geplanten Gewässerunterhaltungsweg zu liegen. Nördlich des Hessengrabens verläuft die Geh- und Fahrtrechtstrasse über den im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bezeichneten Bereich. Eine Festsetzung der Art einer Hessengrabenquerung wurde im Rahmen der Bauleitplanung nicht als notwendig erachtet, da die Möglichkeit einer Einigung der Betroffenen untereinander im Rahmen des nachgeordneten Umlegungsverfahrens möglich ist.

2.12 Stadtwerke Landshut / Netze  
mit Schreiben vom 15.04.2015

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas  
Es liegen keine Einwände vor

Netzbetrieb Strom

Auf dem Planungsgebiet liegen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut. Diese müssen für die bestehenden Häuser verlegt oder gesichert werden.  
Eine Spartenankunft ist bei den Stadtwerken (Stefan Wolf Tel. 0871/1436-2136) einzuholen. Dazu sollte ein Spartengespräch für die spätere Planung durchgeführt werden.

Netzbetrieb Wasser

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen (siehe Anlagen). Der Hausanschluss Mühlbachstraße 30 muss im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage des Hausanschlusszählers Wasser zu stellen.

Der bestehender Wasserhausanschluss Mühlbachstraße 28 muss der neuen Verkehrsfläche angepasst und entsprechend umgelegt werden (siehe Anlage).

Abwasser

Wie schon in der Stellungnahme vom 01.02.2013 angeführt, ist es für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Ableitung der Abwässer erforderlich, das Niveau der neuen Fahrbahn am derzeitigen nördlichen Ausbauende der Erschließungsstraße auf eine Höhe von mindestens 395,50m ü.NN herzustellen (ab dem Niveau der Mühlbachstraße mit ca. 395,00m ü.NN kontinuierlich ansteigend).

Dies ermöglicht auch eine Weiterentwicklung der abwassertechnischen Erschließung nach Norden zur Theodor-Heuss-Straße hin (Flächen nördlich des Hessengrabens).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet unter Buchstabe C einen textlichen Hinweis bzw. unter Ziff. 4.5.2 der Begründung Ausführungen zum Umgang mit bestehenden Leitungsanlagen. Die von den Stadtwerken festgestellten Rahmenbedingungen für die Neubebauung sind im Rahmen der zeitnah geplanten Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.13 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München  
mit E-Mail vom 20.04.2015

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 Neubauegebiete 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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet im Stadtteil Münchnerau existierte bisher noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ziel der Planung ist es, das vormals überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areal zwischen Mühlbachstraße und Hessengraben unter Aufnahme bestehender Häuserthemen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen einer Nachverdichtung zuzuführen und die erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen entlang des ehemaligen Bachlaufs weitestgehend dauerhaft zu sichern, um somit dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegenzuwirken, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und auch die zukünftige Entwicklung des Ortsteils zur Theodor-Heuss-Straße hin zu ordnen.. Die Realisierung erfolgt dabei teilweise aus privater Hand. Der Grundstückseigentümer erhält die Stellungnahme zur Kenntnis.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt/ FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 22.04.2015

---

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

In Bezug auf den Abschnitt 5 „Energiekonzept und Klimaschutz“ bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung Erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Richtung Süden ausgerichteten Dachflächen (Dachfirst Ost-West) ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der

Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Probleme der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Des Weiteren ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen auf Grund des anstehenden Grundwassers möglich. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis beinhaltet die Begründung zum vorliegenden Verfahren nun unter Ziff. 5 abgestimmte Ausführungen zum Themenfeld Energiekonzept und Klimaschutz.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

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

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

#### IV. Satzungsbeschluss

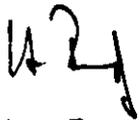
Der Bebauungsplan Nr. 10-79/1 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße - Bereich an der Mühlbachstraße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 26.11.2012 i.d.F. vom 27.02.2015, redaktionell geändert am 02.12.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 02.12.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 02.12.2016

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

