

Beschl.-Nr. 6

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 01.12.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 03-6 "Westlich des Pflaumenweges" durch Deckblatt Nr. 3  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Beschluss Erschließungsvertrag  
IV. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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 05.09.2017 bis einschl. 06.10.2017 zum Bebauungsplan Nr. 03-6 „Westlich des Pflaumenweges“ vom 28.04.2017 i.d.F. vom 18.08.2017, redaktionell geändert am 01.12.2017:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 06.10.2017, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 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 Stadtjugendring, Landshut  
mit Schreiben vom 08.09.2017

- 1.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt –  
mit Schreiben vom 20.09.2017
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 05.10.2017

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 05.09.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Abfallentsorgung

Die vorgesehene Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter auf der östlichen Straßenseite der Planstraße an der Ecke zur Eichenstraße ist nicht ausreichend, da davon ausgegangen werden muss, dass Entsorgungstermine verschiedener Abfallarten zusammenfallen können. Zudem ist diese Fläche für die Anzahl der Wohneinheiten, insbesondere für die Parzellen 1 + 2, nicht ausreichend.

In der Begründung unter Punkt 4.5.6 sind die Begriffe „Müll- und Abfallbeseitigung“ sowie „Abfallbeseitigung“ durch den Begriff „Abfallentsorgung“ zu ersetzen, damit auch die Abfälle zur Verwertung eingeschlossen sind. Der Begriff „Mülltonnen“ ist durch „Abfallbehälter“ zu ersetzen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis bietet die vorliegende Planung durch Ausführung einer speziellen Baumscheibenabdeckung in Verbindung mit den unmittelbar angrenzenden, großzügig dimensionierten öffentlichen Flächen, mit einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup>, Gewähr für die einwandfreie Funktionalität des Abfallbehälterstandortes bzw. für ausreichend Stellfläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter bzw. gelber Säcke, gemäß dem Merkblatt Abfallbehältnisse. Da die Nutzung darüber hinaus nur temporär, am Tag der Abholung stattfindet und der Baumstandort vorliegend aus städtebaulichen Gründen (Klima, Ortsbild, Wohnqualität) beibehalten.

- 2.2 Stadt Landshut - Referat 3 / Abteilung 2 - Behindertenbeauftragter  
mit Benachrichtigung vom 05.09.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus dem Inhalt der vorliegenden Begründung ist erkennbar, dass auf zwei Parzellen Gebäude mit 3 Geschossen vorgesehen sind. Unter der Voraussetzung, dass in jedem

der Gebäude mehr als zwei Wohnungen entstehen, ist dann dringend zu beachten, dass die Wohnungen mindestens einer Etage barrierefrei erreichbar und die betroffenen Wohnungen barrierefrei nutzbar sind. Werden in den Gebäuden Aufzüge verbaut, dann ist ein Drittel der Wohnungen barrierefrei herzustellen. Die Barrierefreiheit muss in diesem Fall für jede Wohneinheit auf der Etage auch für die Wohn- und Schlafräume, der Toilette, des Bades, der Küche oder Kochnische sowie den Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine gegeben sein (Art. 48 BayBO).

Insgesamt ist die Erschließung der Gebäude dann ebenfalls unter den Aspekten der Barrierefreiheit durchzuführen. Das umfasst u.a. auch die Erstellung von barrierefreien Stellplätzen ein, deren Anzahl sich an der Anzahl der barrierefrei zu erstellenden Wohnungen richten müssen. Auf die Planungsgrundlagen der DIN 18040-2 wird Bezug genommen.

Bei der Herstellung und Anpassung öffentlicher Verkehrsflächen, hier speziell die Übergänge, und Wegeverbindungen, ist ebenfalls auf die barrierefreie Herstellung zu achten.

Eine barrierefreie Nutzbarkeit liegt dann vor, wenn dies für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe möglich ist (Art. 4 BayBGG).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Die hier vorgebrachten Informationen und Empfehlungen sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern der Objektplanung und des nachgeordneten Verfahrens.

### 2.3 Bayernwerk Netz GmbH / NC Altdorf mit Benachrichtigung vom 06.09.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH betroffen sind.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### 2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 12.09.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr sind in der Begründung unter Punkt 4.5.4 ausreichend berücksichtigt worden.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -  
mit Benachrichtigung vom 14.09.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Bedenken gegen die derzeitigen Planungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayerischer Bauernverband HGSt./Gst. Landshut  
mit E-Mail vom 15.09.2017

Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die emissionsschutzrechtlichen Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben sind zu beachten und die Bauwerber daraufhinzuweisen, dass zeitweise von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken Emissionen in der Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die emissionsschutzrechtlichen Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden eingehalten. Die Hinweise bzgl. der Nähe zu landwirtschaftlichen Grundstücken und der Emissionen in der Form von Lärm, Staub und Geruch sind bereits im Plan und in der Begründung enthalten.

2.7 Stadt Landshut - Kämmereiamt - SG Anliegerleistungen  
mit E-Mail vom 20.09.2017

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird, soweit der im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB behandelten Stellungnahme nicht bereits durch Änderungen in den beabsichtigten Festsetzungen Rechnung getragen worden ist, wie folgt Stellung genommen:

1. Die Kenntnis davon, dass die Kosten für den geplanten Fußweg wegen seiner nur erschließungserleichternden Funktion dem Stadthaushalt zur Last fallen, ersetzt nicht die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Betroffen ist der abwägungserhebliche Belang der Anforderungen des Kosten sparenden Bauens in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, der nach dem Willen des Bundesgesetzgebers auch die Erschließungskosten (im weiten Sinn) umfasst.

2. Die Ausdifferenzierung der mit einer Straßenbegrenzungslinie definierten öffentlichen Verkehrsfläche, die aufgrund der „Hinweise“ im Bebauungsplan der "Objektplanung" überlassen bleiben soll, berührt keine Fragen im Zusammenhang mit § 125 BauGB, da es sich bei der hier gegenständlichen Eichenstraße um eine bereits vorhandene Erschließungsanlage handelt (für die keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden müssen). Bei der ausbaubeitragsrechtlichen Beurteilung stellt sich die Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Maßnahme nicht. Generell wird aber wegen der erkennbaren Änderung der Planungspraxis der Stadt Landshut darauf hinge-

wiesen, dass in einem Bebauungsplan, um den Erfordernissen des § 125 Abs.1 BauGB zu genügen, Festsetzungen enthalten sein müssen, die nach § 9 Abs. 1 BauGB normiert werden können. Nach der bisher ergangenen Rechtsprechung bezieht sich dies auf die Erschließungsanlage als solche, nicht aber auf ihre Ausführungsdetails, insbesondere nicht die zulässige Untergliederung in Fahrbahn und Gehweg. Werden Aussagen zu flächenhaften Teileinrichtungen als „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen, sind sie rechtlich ebenso zu beurteilen, wie nachrichtliche Aussagen zu von vornherein nicht festsetzbaren Planungsinhalten, die nach der obergerichtlichen Rechtsprechung - obwohl sie nicht an der normativen Qualität von Festsetzungen teilnehmen - für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von erheblicher Bedeutung sein können. Die Rechtslage ist im Einzelnen durch die Rechtsprechung (anders als dies bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Planabweichung, § 125 Abs. 3 BauGB, der Fall ist) noch nicht hinreichend geklärt. Im Interesse der Rechtssicherheit sollte die bisherige Praxis der Stadt Landshut, flächenhafte Teileinrichtungen im Bebauungsplan festzusetzen, wenn im Zeitpunkt der Entscheidung hierüber hinreichende Klarheit herrscht, beibehalten werden. Schließlich sind Grundstückseigentümer eher bereit, die im Bebauungsplan geregelte Ausführungsart zu akzeptieren als eine von der Verwaltung im Rahmen der Aufstellung des konkreten Bauprogramms gewählte Gestaltung hinzunehmen.

3. Es wird gebeten, künftig im Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig auf die Absicht hinzuweisen, die Erschließungsaufgabe bzw. die Erfüllung anderer öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (etwa beim Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft) Dritten zu übertragen. Bei der beitragsrechtlichen Stellungnahme kann dann berücksichtigt werden, dass insoweit ein anderweitig gedeckter Aufwand vorliegt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1) Nach erneuter Prüfung der Einwände bzgl. des geplanten Geh- und Radweges ist folgendes festzustellen: Der geplante Geh- und Radweg stellt eine Erschließungsfläche für den nördlichen Spielplatz auf öffentlichen Flächen dar. Darüber hinaus stellt er eine Wegevernetzung zu den nördlich angrenzenden Grünflächen dar und ergibt eine sinnvolle Maßnahme auch zur ortgebundenen Naherholung, um im Ergebnis vorhandene Siedlungsflächen mit den Grünflächen zu vernetzen. Aus diesem Grund ist es im Sinne einer integrierten Siedlungsentwicklung von wesentlicher Bedeutung diesen Geh- und Radweg weiter aufrecht zu erhalten.

Zu 2) Bei der Eichenstraße handelt es sich um eine bereits vorhandene Erschließungsstraße. Auch wenn der Bebauungsplan nur einen kurzen Abschnitt der Eichenstraße betrifft, wird die festgesetzte Straßenraumaufteilung und somit auch die Führungsform des Radverkehrs zukünftig den gesamten Abschnitt zwischen dem Aternweg und der Goethestraße definieren. Für die Straßenraumgestaltungen und die Führungsform des Radverkehrs ist auf Grund des vorhandenen Straßenraums zwischen zwei grundsätzlich unterschiedlichen Konzepten abzuwägen:

Führung des Radverkehrs im Seitenbereich bzw. fahrbahnseitige Führung des Radverkehrs. Detaillierte Ausführungen dazu sind der Begründung unter Punkt 4.5.1 zu entnehmen.

Die Art der Darstellung im hier vorliegenden Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zum Ausbau der Eichenstraße entspricht den Vorstellungen der Stadtplanung.

Zu 3) Entsprechend dem Wunsch des Planungsbegünstigten wird die Erschließung privat erstellt und die Details zu Eigentumsübergang, Qualität des Ausbaus, Haftung und Gewährleistung und werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.8 Stadtwerke Landshut - Netze -  
mit Schreiben vom 26.09.2017

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Aufgrund des nunmehr vorliegenden Bodengutachtens und nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut wird hiermit in Ergänzung/Abänderung zur Stellungnahme vom 07.06.2017, analog zum nördlich gelegenen Wohngebiet an der Goethestraße (ehem. Bebauungsplangebiet „Nördlich Wolfgangssiedlung...“), folgendes festgesetzt:

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nur ein Schmutzwasserkanal erstellt.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, soweit die vorhandenen Untergrundverhältnisse dies zulassen bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so ist der Anschluss eines eventuell benötigten Notüberlaufs zur Kanalisation (Mischsystem) nur dann zulässig und möglich, wenn dieser mit entsprechendem Rückstauschutz ausgeführt wird sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

Ebenso ist das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen vor Ort zu versickern, eine Einleitung ins Kanalnetz ist nicht zulässig.

Nach Rücksprache mit dem Planer des Erschließungsträgers ist hierzu das Oberflächenwasser zum Knick der Straße zw. Parzelle 2 und 3 zu führen (Ausbildung Tiefpunkt) und dort in eine parallel zum Geh- und Radweg zu erstellende 2,00 m breite Sickersmulde bis in die öffentliche Grünfläche im Norden abzuleiten, wo bei Bedarf noch zusätzliche Versickerungsanlagen erstellt werden können (siehe Skizze anbei). Dazu muss neben dem Geh- und Radweg eine Trasse für die Sickersmulde zur Verfügung gestellt werden. Die Parzelle 3 ist entsprechend so anzupassen, dass die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen.

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser zu schützen (z.B. OKFB 30 cm üb. OK-Straße).

Bebauungsplan und Begründung sind entsprechend zu ändern.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die oben aufgeführten Ausführungen zum Thema Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung wurden in den Hinweisen und der Begründung entsprechend übernommen. Die erforderliche Sickermulde entlang des Geh- und Radweges wurde in der Planung berücksichtigt und wird über die vertraglichen Regelungen mit den Planungsbegünstigten abgesichert.

2.9 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 27.09.2017

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Bauleitplanung weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München  
mit E-Mail vom 29.09.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.09.2017.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Ausführungen zum Umgang mit Telekommunikationslinien sind der Begründung unter Punkt 4.5.2 zu entnehmen.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 01.10.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir stimmen der Änderung durch das Deckblatt Nr. 3 zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **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

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag auf Basis des vorgelegten Entwurfs abzuschließen.

Beschluss: 9 : 0

### IV. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 03-6 „Westlich des Pflaumenweges " wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 28.04.2017 i.d.F. vom 18.08.2017, redaktionell geändert am 01.12.2017 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 01.12.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 01.12.2017  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

