

Beschl.-Nr. 11

STADT LANDSHUT

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 04.05.2018

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-30/2 "Am Tal-Josaphat-Weg - Bereich Ost" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit                      gegen                      Stimmen                      beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie 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 in der Zeit vom 18.10.2016 bis einschl. 18.11.2016 zum Bebauungsplan Nr. 08-30/2 „Am Tal-Josaphat-Weg - Bereich Ost“ vom 28.09.2016:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 18.11.2016, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 1 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 28.10.2016

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 18.10.2016

Es werden keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr  
mit E-Mail vom 19.10.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die in der Begründung unter Punkt 4.4.3.6. aufgeführten Punkte sind zu beachten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise sind in die Begründung eingearbeitet.

2.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung  
mit E-Mail vom 25.10.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind zu gegebener Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein Erschließungsvertrag vorgelegt.

2.4 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 28.10.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 08.11.2016

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.10.2016 per Mail bei uns eingegangen.

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 Wegesicherung 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.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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 Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination 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.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden, soweit nicht bereits vorhanden, in die Begründung eingearbeitet.

#### 2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 09.11.2016

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.7 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt mit Benachrichtigung vom 10.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Seitens des Straßenverkehrsamtes liegen keine Einwände gegen die geplante Bebauung vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerischer Bauernverband, Landshut  
mit E-Mail vom 10.11.2016

Wir haben Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband genommen.  
Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München  
mit E-Mail vom 10.11.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.10.2016.

Eine Ausbauentcheidung 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@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe  
mit E-Mail vom 11.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Abfallentsorgung

Die neu geplante Verkehrsfläche kann für Abfallsammelfahrzeuge genutzt werden, um die bisherige Sackgasse (Prof.-Dietl-Weg) im Ringschluss zu durchfahren.  
Hierfür sind die erforderlichen Kurvenradien für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Radien des Abfallsammelfahrzeuges werden gewährleistet.

2.11 Stadtwerke Landshut  
mit Schreiben vom 14.11.2016

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

Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Die Absicht, anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken eigenverantwortlich zu versickern, wird ausdrücklich begrüßt.

Das Kanalnetz der Stadt Landshut soll aus ökologischen und aus hydraulischen Gründen nicht mit zusätzlichem unverschmutzten Niederschlagswasser beaufschlagt werden. Deshalb ist vorgesehen, das Bebauungsplangebiet im Trennsystem zu entwässern. Eine alternativ mögliche Ableitung im Mischsystem würde die Errichtung einer baulich sehr aufwendigen und kostenintensiven Regenrückhaltung mit Drosselablauf in Form eines Stauraumkanals erfordern und ist auch für derartige Neuerschließungen generell nicht mehr geplant und vorgesehen.

Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt und der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut wird beabsichtigt, auch das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser zentral vor Ort zu versickern.

Für die ordnungsgemäße Beseitigung der Niederschlagswässer in Form einer zentralen Versickerungsanlage ist es erforderlich, dass die Stadt Landshut hierfür auf der östlichen Seite des Flurstückes 255 zur entsprechenden Verbreiterung des Nord-Süd-Streifens des Flurstückes 255/11 nach Westen hin eine entsprechende Fläche aus dem Flurstück 255 erwirbt.

Allerdings ist die Festsetzung eines generellen Verbotes für die Einleitung von Niederschlagswasser von Privatflächen in die Kanalisation, was übrigens Aufgabe des Trägers der Abwasserbeseitigung ist, ohne genaue Kenntnis der Versickerungsfähigkeit des Bodens äußerst problematisch.

Um dies aus Sicht des Bereiches Abwasser unzweifelhaft festsetzen zu können, muss die 100%-ige Versickerung auch per Nachweis sichergestellt sein. Anderenfalls müsste zusätzlich zur Schmutzwasserableitung ein Kanalsystem zur Ableitung der Niederschlagswässer aus den Privatgrundstücken errichtet und vorgehalten werden.

Deshalb ist es unabdingbar, dass den Stadtwerken Landshut - Abwasser vor der endgültigen Festlegung der Niederschlagswasserbeseitigung ein entsprechendes Bodengutachten vorgelegt wird.

Weiterhin 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.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser kann zentral vor Ort versickert werden. Die Tauw GmbH hat dies mit Gutachten vom 07.02.2018 bestätigt. Die Notwendigkeit der Versickerungsanlage auf dem Flurstück 255 wurde mit dem Eigentümer besprochen und der Grunderwerb wird vor dem Satzungsbeschluss stattfinden. Eine entsprechende Festsetzung zur Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser wurde unter E: Festsetzungen zur Grünordnung mit aufgenommen.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt/FB Naturschutz  
mit Schreiben vom 14.11.2016

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Bebauungsplan wird grundsätzlich zugestimmt.

Auf den geplanten Fuß- und Radweg sollte verzichtet werden, da hier ein entsprechender Anschluss im Landschaftsschutzgebiet fehlt. Südlich des Grundstücks Fl.Nr. 255/3 würde der Weg in einen geschützten Magerrasen an der Böschung eingreifen, der bereits Teil des Landschaftsschutzgebiets ist.

Der Ausgleich ist anhand der noch erforderlichen Eingriffsbilanzierung noch zu konkretisieren.

mit Schreiben vom 18.04.2018

---

Dem Bebauungsplan wird grundsätzlich zugestimmt.

Südlich des Grundstücks Fl.Nr. 255/3 greift der geplante Weg in einen geschützten Magerrasen an der Böschung ein, der bereits Teil des Landschaftsschutzgebiets ist. Der Weg sollte daher etwas nach Süden außerhalb der Böschung verlegt werden. Der daraus resultierende Erhalt des Magerrasens kann dann als Minimierungsmaßnahme anerkannt werden, was zu einer Verringerung des Ausgleichsbedarfes führen sollte.

Der Ausgleich ist anhand der der noch erforderlichen Eingriffsbilanzierung noch zu konkretisieren.

Beschluss:

Antrag Stadträtin März-Granda: Auf den Gehweg wird verzichtet.

Abstimmung: 7 : 1

2.13 Stadt Landshut - Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 16.11.2016

Das Tiefbauamt der Stadt Landshut nimmt dazu wie folgt Stellung:

1 Straßenbau

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken, Abteilung Abwasserbeseitigung, ist die Ableitung des Oberflächenwassers in das bestehende Kanalsystem nicht tragbar. Es wird von seiten des Tiefbauamtes vorgeschlagen, eine Möglichkeit zu schaffen, das Oberflächenwasser anhand einer Versickerrigole zu beseitigen. Die beste Möglichkeit eine solche Versickeranlage zu realisieren wäre entlang des stadteigenen Weges an der östlichen Seite, auf der Wiese Flur Nr. 255. Um diese Versickeranlage ausreichend dimensionieren zu können, ist eine Mindestbreite für diesen Streifen von 4 Metern nötig. Da nicht sicher ist, ob dann eine solche Versickeranlage tat-

sächlich den nötigen Leistungswert erbringt, ist zudem ein aussagekräftiges Bodengutachten notwendig.

## 2 Verkehrswesen

keine Äußerung!

## 3 Wasserwirtschaft

keine Äußerung!

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser kann zentral vor Ort versickert werden. Die Tauw GmbH hat dies mit Gutachten vom 07.02.2018 bestätigt. Die Notwendigkeit der Versickerungsanlage auf dem Flurstück 255 wurde mit dem Eigentümer besprochen und der Grunderwerb wird vor dem Satzungsbeschluss stattfinden.

### 2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt/FB Umweltschutz mit E-Mail vom 18.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassungen:

In Bezug auf den Abschnitt 5 „Energiekonzept und Klimaschutz“ der Begründung bitten wir um die redaktionelle Änderung und Ergänzung 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 der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates 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 die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Gebäudeorientierung, Verglasung von Südfassaden, Schließung von Nordfassaden oder weitere bauliche Maßnahmen bieten die Möglichkeit passiver Solarenergienutzung. Dabei leisten technische Verschattungen und Pflanzmaßnahmen in Sommermonaten wirksamen Schutz vor möglicher Überhitzung im Innenraum.



Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise wurden, soweit nicht bereits vorhanden, in die Begründung eingearbeitet.

2.15 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 21.11.2016

Mit Schreiben vom 11.10.16 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zu Pkt. 4.4.3.2 „...Niederschlagswasserbeseitigung“ und Pkt. 6 „Bodenverhältnisse“:

Wir begrüßen die Notwendigkeit der Erstellung eines Baugrundgutachtens, gerade auch im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und die Abklärung der Besonderheiten bei Hanglagen (z.B. evtl. auftretende Schichtenwässer, Einfluss von Starkregen).

Ansonsten besteht mit der Aufstellung des o.g. BP aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Tauw GmbH hat mit Gutachten vom 07.02.2018 die Bodenverhältnisse überprüft, die daraus geforderten Festsetzungen wurden in den vorliegenden Plan eingearbeitet.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 8 : 0

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-30/2 „Am Tal-Josaphat-Weg - Bereich Ost“ vom 28.09.2016 i.d.F. vom 20.04.2018 wird in der Fassung mit folgenden Modifikationen

- Legende: TH wurde mit OK Attika ergänzt
- C: Festsetzungen
  - 2.1 aus Traufhöhe wurde "Wandhöhe an der Traufseite"
  - 3.1 Aus Wandhöhe wurde "Wandhöhe an der Traufseite" und es wurde "Straßenseitige" Außenwandmitte ergänzt
  - 4.2 - 4.4 wurde die Wandhöhe der AZ in Bezug zum Hauptbaukörper gesetzt
  - 6.1 wurde das Zwerchhaus mit ausgeschlossen
- E: Festsetzungen zur Grünordnung
  - 1.3 "zu den öffentlichen Flächen" wurde bei den privaten Einfriedungen ergänzt
- F: Hinweise zur Grünordnung
  - 3.1 die Aufschüttungen und Abgrabungen im geringen Maße wurden genauer gefasst

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.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 20.04.2018 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. 08-30/2 „Am Tal-Josaphat-Weg - Bereich Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 04.05.2018  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

