

Beschl.-Nr. 8

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 19.10.2018

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 09-43  
"Klausenberg" durch Deckblatt Nr. 8

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3  
i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2  
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit \_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_ Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2018 bis einschl. 28.09.2018 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-43 „Klausenberg“ vom 22.07.1977 - rechtsverbindlich seit 19.12.1977 - durch Deckblatt Nr. 8 vom 22.06.2018:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 28.09.2018, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 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 10.09.2018

1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 12.09.2018

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 22.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -  
mit Benachrichtigung vom 23.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine Einwände gegen die bestehenden Planungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 31.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr sind in der Begründung unter Punkt 8.3. ausreichend berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 13.09.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Im südlichen Bereich der beiden Bauparzellen befindet sich ein geschützter Waldbereich der 50 % der Grundstücksfläche beansprucht. Nach § 5 der textlichen Festsetzungen ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Je Bauparzelle ergäbe dies eine Pflanzverpflichtung von 5 bzw. 6 Bäumen. Berücksichtigt man die geplanten Baukörper und den verbleibenden Gartenbereich nach Abzug der Waldflächen erscheint diese Pflanzverpflichtung nicht umsetzbar bzw. zumutbar für den Grundstückseigentümer.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den textlichen Festsetzungen ist vermerkt, dass Bäume des zu erhaltenden Laubmischwaldes angerechnet werden können. Zusätzlich zu den in den Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten Bäumen ist daher faktisch davon auszugehen, dass keine weiteren Bäume gepflanzt werden müssen.  
Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist zu erstellen.

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 19.09.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 14.08.2018 per E-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:

Entlang des Geltungsbereichs verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Eine in unseren Plänen dargestellte Anlage der Firma „Kabel Deutschland“ wurde in rotem Textfeld bezeichnet.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - 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.

Eine entsprechende Festsetzung durch Text wird unter § 3 aufgenommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 19.09.2018

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Allgemeines

Gegen das Deckblatt zum o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung für Wasserrecht beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

2. Wasserrecht

Probleme mit hohen Grundwasserständen sind uns aus dem B-Plan-Gebiet nicht bekannt (Berglage). Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen dürfte das Dargebot an Grundwasser (dazu zählt auch eventuell vorhandenes Schichtenwasser) nicht ausreichend sein. Unserer Ansicht nach könnten deshalb die Absätze 4 und 5 der Ziffer 5. der Begründung gestrichen, stattdessen auf die mögliche thermische Nutzung von Erdwärme durch vertikale Sonden hingewiesen werden.

Auch die Ziffer 9.2 der Begründung ist aus diesem Grund entbehrlich.

Stellungnahme Immissionsschutz:

In der Begründung zu o.g. Bebauungsplan wird unter Ziffer 6 „Schallschutz“ die Notwendigkeit der Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen erläutert. Bei den „Festsetzungen durch Text“ wurde diese Festsetzung jedoch offensichtlich übersehen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist daher folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen:

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen 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)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Absätze 4 und 5 der Ziff. 5 der Begründung werden gestrichen. Ein Hinweis auf die thermische Nutzung von Erdwärme durch vertikale Sonden wird aufgenommen.

Ziff. 9.2 der Begründung wird ebenfalls gestrichen. Die textliche Festsetzung zur Errichtung und zum Betrieb von Wärmepumpen werden unter § 4 aufgenommen.

2.7 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 19.09.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine Einwände bezüglich der Erschließung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 21.09.2018

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadtwerke Landshut  
mit Schreiben vom 25.09.2018

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

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom Gas & Wasser / Fernwärme

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Das Niveau OK-FFB der Parzelle 2 (Schnitt 2-2) ist von derzeit 447,50 auf 448,10 m ü. NN anzuheben, um eine rückstaufreie Freispiegelentwässerung zu gewährleisten.

Die Formulierungen der Ziff. 9.1 der Begründung sind wie folgt zu ändern / anzupassen:

Abs. 1, Satz 1: „Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern“, soweit technisch möglich.

Abs. 2: „Sollte dies..., ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Kanal einzuleiten.“ Hierzu ist mit entsprechendem Nachweis ein separater Antrag bei den

Stadtwerken Landshut – Abwasser für die Einleitung in den bestehenden Niederschlagswasserkanal zu stellen.

Dies ist jedoch damit verbunden, dass eine private Niederschlagswasserrückhaltung (Retention) mit Ablaufdrosselung mit folgenden Parametern zu errichten ist:

Retentionsvolumen: mind. 15 ltr/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche,

Ablaufdrosselung: max. 1,0 ltr/sec.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Höhenlage des Baukörpers auf der Parzelle 2 soll auf dem geplanten Höhengniveau von 447,50 m ü.NN bestehen bleiben, die Entwässerung unterhalb der Rückstauenebene muss gemäß DIN gegen Rückstau gesichert werden.

Die Ergänzungen unter Ziff. 9.1 Abs. 1 und Abs. 2 und 9.3 der Begründung werden entsprechend ergänzt.

2.10 Stadt Landshut – Baureferat 5 Amt für Bauaufsicht  
mit Schreiben vom 26.09.2018

---

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

§ 1 Pkt. 1 sollte dahingehend ergänzt werden, dass für die II-geschossigen Hauptbaukörper ausschließlich Satteldach und für die I-geschossigen Anbauten und die Garagen ausschließlich Flachdach festgesetzt wird.

§ 2 Pkt. 2 sollte ausschließlich für Satteldächer gelten.

Die an der jeweiligen Südseite der Hauptbaukörper vorgesetzten I-geschossigen Anbauten mit einer maximalen Traufwandhöhe von 3,20 m ausgehend von OK FFB EG bieten die Möglichkeit der Ausbildung von Terrassen auf den Dachflächen. Um Diskussionen über Verschattungseffekte von Dachaufbauten (wird sehr kontrovers gesehen!) zu vermeiden, sollte die Wandhöhe der beiden Baukörper inklusive Absturzsicherung angegeben werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Festsetzung durch Text unter § 1 und Festsetzung durch Planzeichen unter Pkt. 7 wird aufgenommen.

2.11 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 27.09.2018

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 27.09.2018

---

zum o.g. Vorhaben gibt es seitens des Tiefbauamtes folgende Anmerkungen:

Straßenbau:

- Keine Äußerung

Verkehr:

- Keine Äußerung

Wasserbau:

- Keine Äußerung

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 28.09.2018

---

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.08.2018.

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 GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

### III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 09-43 „Klausenberg“ vom 22.07.1977 - rechtsverbindlich seit 19.12.1977 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 22.06.2018, insbesondere mit Streichung „nicht einzäunbar“ unter der Festsetzung durch Planzeichen Nr. 4.1, redaktionell geändert am 19.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmung: 8 : 2 (*Die Ablehnung erfolgte nur aufgrund der Streichung „nicht einzäunbar“.*)

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 19.10.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss wird die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau für die im Jahr 2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne nicht erhöht. Durch detailliertere Festsetzung der Baugrenzen und der GR/GF wird die Geschossfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 15 % reduziert.

Abstimmung: 10 : 0

Landshut, den 19.10.2018  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

