

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 30.11.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10-83/2 "Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg";
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

<u>einstimmig</u>				
mit	10	gegen	0	Stimmen

beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.12.2017 bis einschl. 02.02.2018 zum Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ vom 04.03.2005 i.d.F. vom 01.12.2017:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 02.02.2018, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 10.01.2018

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 29.12.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.5 ausreichend berücksichtigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 09.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wurde immer noch die Bezeichnung Müll verwendet, dieses ist bereits wie in unserer letzten Stellungnahme genannt, gegen Abfall zu ersetzen.

Die vorgesehene temporäre Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter ist nicht ausreichend. Es muss davon ausgegangen werden, dass alle Abfallfraktionen an einem Tag anfallen können.

Die vorgesehene Schleppkurve muss für ein drei-Achsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der Anregung der Fachstelle hinsichtlich der Bezeichnung nachgekommen, Planzeichen A.5.1 wurde entsprechend geändert, Ziffer 4.5.3 der Begründung wurde dementsprechend korrigiert und überarbeitet.

Die temporäre Aufstellfläche für die Abfallbehälter wurde nach Rücksprache mit der Fachstelle auf ca. 33 m² vergrößert.

Für die im Plan dargestellten Wenderadien wurden die Schleppbereiche eines dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugs bereits zugrunde gelegt. Diese sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt.

2.3 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Schreiben vom 09.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Bedenken gegen die derzeitigen Planungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, 94405 Landau a.d.Isar
mit E-Mail vom 15.01.2018

Im Auftrag von Herrn [REDACTED] teile ich Ihnen mit, dass die von o.a. Planung betroffenen Flurstücke an keinem Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt sind. Vom Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern zu vertretenden Belange sind somit nicht betroffen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut - Abensberg
mit Schreiben vom 16.01.2018

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband nehmen wir zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Im Bereich der Grenze des Planungsgebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte unbedingt vorgegeben werden, dass niedrig wachsende Gehölze gepflanzt werden dürfen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregung der Fachstelle kann im vorgegebenen Umfang nicht als verbindliche Vorgabe im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Jedoch ist Ziel der Planung, zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine Ortsrandbegrünung auf den privaten Grundstücken auszubilden. Wegen der sparsamen Grundstückszuschnitte und der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den benachbarten Feldern ist die Verwendung von großen Bäumen und Gehölzen ohnehin sehr limitiert. Um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsflächen und landwirtschaftlich geprägten Flächen herzustellen wurde in Ziffer 6.1.4 der textlichen Festsetzungen wurde die Ortsrandeingrünung als freiwachsende einreihige Hecke verbindlich fixiert und eine entsprechende Passage in die Begrünung unter Punkt 4.4.2 aufgenommen. Damit wurde die o.g. Anregung der Fachstelle weitgehend berücksichtigt.

2.6 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg

mit Schreiben vom 17.01.2018

Östlich des Bebauungsplanes verläuft die o. g. Hochspannungsleitung mit einer Baubeschränkungszone von 21,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Alle Maßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone sind rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 43 80, bag-fub-hs@bayernwerk.de, abzustimmen.

Die Lage dieser Hochspannungsleitung können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH können wir dem Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ zustimmen, sofern die Sicherheit des Leitungsbestandes und -betriebes dadurch nicht beeinträchtigt wird und die folgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden.

Auflagen und Hinweise

Bauhöhen

Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN ermittelt werden. Dabei ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen. Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.)	11,00 m	Bauwerke	5,00 m
Verkehrsflächen Gelände	7,00 m 6,00 m	Zäune usw. Bepflanzung	3,00 m 2,50 m

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Witterungs- und naturbedingte Schäden

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Niveauperänderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erd-aushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Hinweise, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Kraneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung der Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Anlagen:

Lageplan M 1:500

Sicherheitshinweise

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Der Verlauf der Leitungstrasse und der beidseitigen Baubeschränkungszone wurden gemäß der Vorgabe des Betreibers bereits lagerichtig in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Zu „Bauhöhen“:

Die o.g. Vorgaben zu den Bauhöhen und Mindestabständen ersetzen die bisherigen diesbezüglichen Angaben des Versorgers. Die Begründung in Ziffer 4.5.4 wurde deshalb diesbezüglich entsprechend der Stellungnahme der Fachstelle geändert.

Ohnehin liegt nur das Wohngebäude der Parzelle 11 zum Teil im Bereich der Baubeschränkungszone. Da die geplante Bebauung sich bezüglich der Geschossigkeit und der Wand- und Firsthöhen an dem nachbarschaftlichen Baubestand orientiert, kann davon ausgegangen werden, dass keine Unterschreitung der Mindestabstände durch Gebäude erfolgt.

Zu „Dachdeckung“:

Die Vorgaben zur Dachdeckung wurden in der Planung bereits durch die textliche Festsetzung 2.1 berücksichtigt und in die Begründung unter Punkt 4.5.4. eingearbeitet.

Zu „Bepflanzung“:

Die hier genannte Vorgabe zur max. Höhe der Bepflanzung (2,5m) erscheint bei Betrachtung des o.g. Mindestabstands für Bepflanzungen zum Leiterseil (Mindestabstand 2,5m) und der angenommenen Mindesthöhe des Leiterseils vor Ort (ca. 15 m) als nicht stimmig und für die Situation nicht zielführend.

Deshalb wurde dieser Punkt in einem Telefonat am 04.07.18 mit dem Netzcenter Bamberg des Versorgers noch einmal eigens erörtert, auch um die Möglichkeit höherer Pflanzhöhen für Bäume konkret abzustimmen. Dabei wurde vom Versorger erklärt, dass die Vorgabe zur max. Höhe der Bepflanzung (H max. 2,5m) sich primär aus den schlechten Erfahrungen des Versorgers begründet, da oftmals zu hohe Bäume gepflanzt werden, die dann im weiteren Unterhalt oft zu Problemen führen.

Dem Versorger wurde erläutert, dass ein grünes Grundgerüst mit Bäumen v.a. entlang der Straßen, auch im Bereich der Baubeschränkungszone, ein wichtiges städtebauliches Ziel darstellt. Deshalb wurden in diesem Bereich im Bebauungsplan bereits nur Bäume 3. Wuchsordnung festgelegt, die langfristig eine max. Wuchshöhe von ca. 9m erreichen, so dass der geforderte Mindestabstand zu den Leiterseilen damit mehr als gewahrt ist.

Die Festsetzung A.7.2 (Bäume 3. Wuchsordnung) wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen im Plan zwecks besserer Ablesbarkeit noch bzgl. der Wuchsordnung ergänzt, zudem wurde diese Thematik in der Begründung in Ziffer 4.5.4 erläutert.

Dem Wunsch des Versorgers, die Bäume 3. Wuchsordnung mit Lateinischen Namen und deren langfristigen Wuchshöhen konkreter und besser nachvollziehen zu können wurde dahingehend gefolgt, dass die Artenliste im Anhang zur Begründung dementsprechend ergänzt wurde.

Zu „Witterungs- und naturbedingte Schäden“:

Der Hinweis der Fachstelle wurde in der Begründung in Ziffer 4.5.4 ergänzt.

Zu „Niveauperänderungen des Geländes“:

Aufgrund der Entwässerungssituation des Areals war es im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen notwendig, verbindliche Höhenkoten bzgl. der jeweiligen Straßen am nördlichen und westlichen Ende der festgesetzten Erschließungseinrichtungen festzusetzen. In der Folge waren für die privaten Grundstücksflächen Geländeänderungen bis maximal 1,0 m zum bestehenden Gelände zuzulassen. Die Anforderungen der Fachstelle bzgl. des Mindestabstandes zu den Leiterseilen bleiben davon jedoch unberührt und werden immer noch eingehalten.

Vor diesem Hintergrund wurde die textliche Festsetzung 6.4 dahingehend angepasst und die Begründung zum Bebauungsplan unter 6.5 entsprechend ergänzt.

Zu „Zäune, Einfriedungen“:

Die genannte Anforderung zur Erdung wurde in der Festsetzung C.6.3.1 des Bebauungsplans und in der Begründung in Ziffer 4.5.4 ergänzt.

Zu „Unfallverhütung“:

Die Anforderung zum Unfallschutz betrifft v.a. die weiteren Objektplanungen, jedoch nicht den Bebauungsplan. Unbeschadet davon wurde ein entsprechender textlicher Hinweis im Bebauungsplan unter D.3 eingearbeitet sowie die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Zu „Kraneinsatz“:

Der Hinweis zum Kraneinsatz wurde auf dem Bebauungsplan im Hinweise D.3 berücksichtigt.

Abschließend ist anzumerken, dass die von der Fachstelle mit übersandte Anlage „Sicherheitshinweise“ zwischenzeitlich insgesamt als Anlage in die Begründung zum

Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Im textlichen Hinweis D.3 auf dem Plan wird diesbezüglich explizit auf die Begründung verwiesen.

2.7 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 18.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Für die Parzellen 2, 3, 5, 6, 7 und 8 ist die Erschließung rechtlich zu sichern.
(Anteile am PW u. beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut; je nach Katasterverlauf ist für die Parzellen 5 u. 6 auch evtl. noch zusätzlich ein „Geh- und Fahrrecht erforderlich.“)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bestellung von Dienstbarkeiten kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Dienstbarkeiten sind vielmehr unter Mitwirkung des städtischen Liegenschaftsamtes von den Planungsbegünstigten vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ins Grundbuch eintragen zu lassen.

Sollte - anders im vorliegenden Bebauungsplanentwurf dargestellt - die bestehende Abgrenzung der Parzelle 25/56 erhalten bleiben, so ist von den Anliegern auf der Parzelle liegenden Privatweganteiles eine schuldrechtliche Erklärung beim städtischen SG Geoinformation und Vermessung zu unterzeichnen.

Die o.g. Hinweise der Fachstelle wurden in der Begründung im zwischenzeitlich ergänzten Kapitel „10 Bodenordnung“ eingearbeitet.

2.8 Kindergarten St. Peter, Eugenbach
mit E-Mail vom 19.01.2018

Leider kann ich meine Stellungnahme in Ihrem Portal nicht abgeben, es kommt immer wieder eine Fehlermeldung!

Darum auf diesem Weg.

Als Leitung des örtlichen Kindergartens möchte ich auf dem Platzmangel in unserer Einrichtung hinweisen. Unser Kindergarten ist für 65 Plätze ausgelegt.

Wir nehmen die Kinder ab dem 2. Lebensjahr auf, weil auch im Stadtgebiet Münchenerau keine Krippe ist.

Schon das Baugebiet am Oberfeld, welches im Moment von sehr vielen jungen Familien bezogen wird bereitet uns große Sorgen.

Ich habe im laufenden Kindergartenjahr noch 2 Kinder auf der Warteliste. Am 29.01. folgt die Anmeldung für das kommende Kindergartenjahr.

Für Fragen diesbezüglich stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bzgl. der o. g. Stellungnahme des Kindergartens wurde im Nachgang eine Stellungnahme des Stadtjugendamtes Landshut, Abtlg. Kindertagesbetreuung eingeholt. Im Ergebnis ist festzuhalten, sich aus der Prognose der Bevölkerungsentwicklung aus Sicht der Fachstelle kein weiterer Bedarf nach einem Kindergarten exklusiv im Stadtteil Münchnerau ergibt.

Allerdings besteht Bedarf nach ca. 20 Krippenplätzen. Für einen Teil der fehlenden Plätze ist die Errichtung einer Großtagespflegestelle in Planung, alternativ sollte lt. der Fachstelle die Erweiterung des Kindergartens um einen Krippenbereich geprüft werden.

Weitere Betreuungsplätze in Tagespflege oder Krippen im Stadtgebiet stehen grundsätzlich auch für Kinder aus der Münchnerau zur Verfügung. In der Planung ist derzeit eine altersgemischte Einrichtung im Bereich des Hauptbahnhofes und die Erweiterung des Kindergartens in der Pestalozzischule. Beide Einrichtungen sind nach ihrer Fertigstellung in der Lage, zusätzliche Nachfrage auch von Eltern aus der Münchnerau zu befriedigen.

Erst im Falle der Ausweisung größerer Baugebiete im Stadtteil über die jetzige Bauentwicklung hinaus würde eine weitere Kita im Westen der Stadt notwendig (vgl. Beschluss des Bausenats vom 27.02.2015).

2.9 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 23.01.2018

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring mit E-Mail vom 24.01.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.12.2017.

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen

- Zeichenerklärung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.11 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht - mit E-Mail vom 26.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Pkt. 1.3 und Punkt 2.2 (Vorbauten) der Satzung widersprechen sich aus unserer Sicht.
2. Unter Pkt. 3.8 der Legende sollte der Begriff „Wintergärten“ konkretisiert werden, z. B. „als Wohnraumerweiterung“ oder „nicht als Wohnraumerweiterung“.
3. Die unter Pkt. 2.1 der Satzung getroffene Festsetzung, dass die zul. Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Flächen im Gesamtgebiet um 3110 m² inkl. der bereits festgesetzten Grundflächen nicht überschritten werden darf, ist in der Praxis nicht umsetzbar. Es ist eine Regelung zu treffen, die auf die einzelnen Bauvorhaben anwendbar ist.
4. Unter Punkt 2.2 der Satzung wurden Dachgauben ausgeschlossen, hier sollte auch eine Regelung für Zwerchgiebel getroffen werden.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die sehr knapp bemessenen Bauräume eine an aktuellen Wohnbedürfnissen orientierte Grundrissbildung nur sehr schwer möglich ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die textlichen Festsetzungen C.1.3 und der von der Fachstelle angesprochene Teil der Festsetzung C.2.2 zugunsten einer Vergrößerung der betroffenen Baufenster nach Süden hin entfernt. Auf diesem Weg wurde die missverständliche Formulierung beseitigt.

Zu 2.

Weiterhin wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen auch die Systematik der Anbauzonen überarbeitet. Im Einzelnen wurden für die Anbauzonen 1a und b, 2 und 3 klare Zuordnungen bzgl. der von der Fachstelle angesprochenen Zugehörigkeit bzw. Nichtzugehörigkeit zum Wohnraum getroffen.

Zu 3.

Entsprechend der Anregung der Fachstelle wurde die textliche Festsetzung C.2.1 dergestalt modifiziert, dass sie durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) auf das jeweilige Einzelbauvorhaben anwendbar ist.

Zu 4.

Entsprechend der Anregung der Fachstelle wurden im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen Zwerchgiebel als „nicht zulässig“ festgelegt, da bereits für alle Hauptbaukörper Anbauzonen zulässig sind.

Wegen der überwiegend kompakten Grundflächen der Hauptgebäude, insbesondere für die Parzellen 1 bis 10, stellen die Anbauzonen sinnvolle Ergänzungen zur besseren Grundrissgestaltung und Nutzung der Gebäude dar.

Zu 5.

Im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption wurde die Grundrissbildung der einzelnen Baukörper untersucht. So lässt die relativ geringe Größe der Parzellen zwar nur limitierte Gestaltungsmöglichkeiten der Grundrisse zu. Jedoch sind die aktuellen Wohnbedürfnisse auch auf dem zur Verfügung gestellten Raum umsetzbar.

Im Zuge der Überarbeitung der Bauleitplanung konnten allerdings die Baufenster der Parzellen 1 bis 10 im jeweiligen straßenzugewandten Bereich geringfügig vergrößert und somit die Grund- und Geschossfläche der Baukörper entsprechend erhöht werden. Eine weitere Erhöhung der Dichte ist jedoch vor dem Hintergrund der Abstandsflächensituation und insbesondere auch im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht darstellbar.

2.12 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 30.01.2018

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 vorliegenden Bodengutachtens, der Höhenverhältnisse der im südlichen Bereich vorhandenen Kanalisation und in Anlehnung an die bereits getroffenen Festsetzungen wird hiermit folgendes festgelegt:

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.

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nur ein Schmutzwasserkanal erstellt. Ebenso ist das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen vor Ort zu versickern. Hierzu sollte geprüft werden, ob sich die (momentan private) Grünfläche westlich der Parzelle 12 dafür eignen würde (Muldenversickerung). Eventuell ist diese Fläche dann öffentlich zu widmen.

Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.

Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

In Pkt. 4.5.2 der Begründung ist im vorletzten Absatz der zweite Halbsatz ab dem Bindestrich zu streichen (~~„... es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene.“~~).

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

Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie das DWA-Merkblatt M 153 und das DWA-Arbeitsblatt A 183 zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).

Um eine ordnungsgemäße Freispiegelableitung des Schmutzwassers zu ermöglichen, ist das Höhenniveau des nord-östlichen Endes der Erschließungsstraße und des westlichen Endes des Privatweges auf mindestens 396,00 mÜNN - besser noch 396,20 mÜNN - festzulegen.

Die Entwässerung der Parzelle 4 muss über die dort vorhandene nichtöffentliche Kanalisation erfolgen und ist mit den entsprechenden Eigentümern des Privatweges privatrechtlich zu regeln.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zum Abwasser:

Beseitigung von Niederschlagswasser:

Die genannten Anforderungen zur Versickerung der Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken wurden durch die textliche Festsetzung C.4.1 und den textlichen Hinweis D.11 geregelt. C.4.1 wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen dahingehend ergänzt, dass kein Einleitungsrecht in das Kanalnetz der Stadt Landshut besteht. Der Hinweis zum Schmutzwasserkanal wurde in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 ergänzt.

Der Anforderung der Fachstelle, das Oberflächenwasser aller Straßen vor Ort zu versickern, wurde durch die zeichnerische Festsetzung zweier Retentionsbereiche im Süden (Geländetiefpunkt) nachgekommen.

Weiterhin wurden die von der Fachstelle modifizierten Hinweise und Anregungen in Ziffer 6.2 der Begründung und in D.11 der Hinweise durch Text ergänzt.

Anhebung des Straßenniveaus:

Die angeregte Anhebung der künftigen Straße auf 396,20 m ÜNN an den beiden o.g. künftigen Straßenenden wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen als Festsetzung im Plan aufgenommen.

Durch die Umsetzung der von der Fachstelle geforderten Höhenkoten liegt das künftige Straßenniveau im Nordosten etwa gut 1 m, im Westen etwa mindestens 0,5 m über dem derzeitigen Geländeniveau. Diese Anhebung bringt dabei auch Vorteile hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Aspekte und des Oberflächenwassermanagements.

So setzt die textliche Festsetzung C 6.4 die Auffüllung der Privatgrundstücke bis auf Höhe der geplanten Erschließung fest. Der so erreichte Abstand zum hoch anstehen-

den Grundwasser erleichtert die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken.

Schutz vor Oberflächenwasser und Rückstau aus dem Kanalnetz:

Der Forderung der Fachstelle wurde durch die Ergänzung des textlichen Hinweises D:8 „Schutz vor Rückstau und Oberflächenwasser“ Rechnung getragen.

Entwässerung Parzelle 4:

Der Hinweis der privatrechtlichen Regelung für die bisherige Parzelle 4 kann im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung entfallen, da diese Parzelle im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurde.

Die Bebaubarkeit der Parzelle ist somit nichtmehr Gegenstand der Bauleitplanung sondern gemäß des § 34 des Baugesetzbuches „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gegeben. Die Entwässerung ist mit den entsprechenden Eigentümern des Privatweges im Zuge der Baumaßnahme privatrechtlich zu regeln.

2.13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 30.01.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 15.12.2017 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentüme-
rin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom
Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesi-
cherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dem-
entsprechend 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 Ausbauent-
scheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits
bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen An-
bieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bür-
ger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich 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 Gültig-
keit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauaus-
führung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. be-
schädigt 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 sicher-
zustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungs-
gebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen
Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Di-
mensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung

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.

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den genannten Anregungen und Hinweisen des Betreibers wurde bereits entsprochen. So stellt die Festsetzung A.10.4 auf der Parzelle 1 die vorhandene Leitungsführung des Spartenträgers dar und setzt weiterhin die diesbezügliche grundbuchrechtliche Regelungsnotwendigkeit fest.

Im textlichen Hinweis D.2 wurde ebenso wie in den Ausführungen der Begründung in Ziffer 4.5.4 auf die Bestandsleitung hingewiesen.

Die weitere Abstimmung zur Verlegung neuer Trassen der Telekom erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung. Diese erfolgt voraussichtlich durch den Planungsbegünstigten im Zuge der Realisierung der Gesamtmaßnahme. Die Stellungnahme der Fachbehörde wurde vor diesem Hintergrund an den Planungsbegünstigten weitergeleitet.

2.14 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 30.01.2018

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

1) Verkehrsplanung

Der verkehrsberuhigte Bereich ist mit über 7 Meter Straßenbreite insbesondere im Kurvenbereich zu breit angelegt. Die Anschlüsse an eine zukünftig nördlich angrenzende Straße und an den südlich angrenzenden Wilhelm-von-Kaulbach-Weg inklusive Gehweg bilden mit der geplanten Straßenbreite jeweils einen Versatz, die ungünstig für die Verkehrsführung sind.

2) Straßenbau - keine Äußerung!

3) Wasserwirtschaft - keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde die geplante Erschließungsanlage als Straßenverkehrsfläche statt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Dies ermöglicht in der weiteren Erschließungsplanung die Ausbildung eines Gehwegs (z.B. mit einer Breite von 1,5 m), mit Anbindung an den südlichen Gehweg-Bestand und in der Folge die Reduzierung der Fahrbahnbreite auf z.B. 5,50 m im Bereich der öffentlichen Straße.

Der mögliche Verlauf des zukünftigen Gehweges in Verlängerung der bestehenden Gehwegesituation wurde in der Plandarstellung lediglich als zeichnerischer Hinweis dargestellt. Die weitere Prüfung und Ausbaubestimmung hierzu ist Gegenstand der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Erschließungsplanung und muss in deren Zusammenhang erfolgen.

2.15 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 02.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan, dem Umweltbericht und der Eingriffsbilanzierung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Zuordnung der externen Ausgleichsfläche ist in Verbindung mit weiteren Ausgleichsflächen noch abschließend zu klären.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Rückfrage bei der Fachbehörde ergab, dass die Karte der externen Ausgleichsflächen im Umweltbericht bereits die abgestimmten Inhalte darstellt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen hat sich eine geringfügige Modifikation der städtebaulichen Konzeption ergeben. Diese machte eine geringfügige Änderung der Ausgleichsflächenberechnung im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf hat sich um 1 m² erhöht. Der Umweltbericht, der entsprechende Hinweis auf dem Plan sowie die Begründung wurden entsprechend modifiziert.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 02.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Immissionen durch Verkehrslärm:

Im Rahmen des übersandten schalltechnischen Gutachtens (hock-farny-ingenieure, Projektnummer LA-4299-01 vom 24.11.2017) wurden die Verkehrslärmbeurteilungsspiegel ermittelt und beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage sind die schalltechnischen Orien-

tierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen worden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind als „sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau“ aufzufassen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hingegen werden beim Bau und wesentlicher Änderungen von Verkehrswegen als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Sie liegen in der Tag- und in der Nachtzeit um 4 dB(A) höher als die Orientierungswerte der DIN 18005 und können in der Bauleitplanung hilfsweise als oberer Abwägungsspielraum interpretiert werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet lauten:

- Tagzeitraum: 55 dB(A) Nachtzeitraum: 45 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet lauten:

- Tagzeitraum: 59 dB(A) Nachtzeitraum: 49 dB(A)

Dass oben genannten Gutachten kommt nun zum Ergebnis, dass aufgrund der Höhe der Verkehrslärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Als Auslöseschwelle für diese passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz merken wir an, dass im Verfahren zum „Bebauungsplan Nr. 10-83/4 - Westlich Mühlbachstraße“, welcher aus Sicht des Immissionsschutzes eine grundsätzlich vergleichbare Situation aufzeigt, als Auslösewerte für passive Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerten der DIN 18005 herangezogen worden sind.

Außerdem kann durch die Anwendung der 16. BImSchV kein ungestörter Nachtschlaf für die Bewohner gewährleistet werden, da die passiven Schallschutzmaßnahmen erst ab nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von 49 dB(A) erforderlich wären. Laut DIN 18005 ist aber bereits ab Pegeln von 45 dB(A) bei teilweise geöffneten Fenstern häufig kein ungestörter Schlaf mehr möglich.

Im Ergebnis obiger Ausführungen wird daher dringend empfohlen, sowohl im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes als auch zur Sicherstellung eines ungestörten Schlafs, als Auslösewerte für passive Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 zu Grunde zu legen und die Planung dahingehend zu überarbeiten.

Weiterhin ist anzumerken, dass der gutachterliche Festsetzungsvorschlag zu passiven Schallschutzmaßnahmen lediglich auf Schlafräume abzielt. Diesem Vorschlag können wir nicht folgen. Eine Begrenzung auf Schlafräume wäre nur möglich, wenn in der Konsequenz die Flexibilität in der Raumnutzung aufgegeben würde (Es dürften in der Praxis dann nur Räume mit entsprechenden passiven Schutzmaßnahmen zum Schlafen genutzt werden. Dies müsste auch durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt werden).

Aus unserer Sicht sind die passiven Schallschutzmaßnahmen für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 festzulegen. Dies entspräche im Übrigen auch dem oben genannten Gleichbehandlungsgrundsatz, denn im Verfahren des bereits zuvor erwähnten „Bebauungsplan Nr. 10-83/4 - Westlich Mühlbachstraße“ sind die passiven Schallschutzmaßnahmen für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 festgesetzt worden.

Immissionen durch elektromagnetische Felder:

Das übersandte Gutachten zur elektromagnetischen Verträglichkeit (EM-Institut GmbH, IMST GmbH, Projektnummer 17/064 vom 24.11.2017) kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV auch in Bezug auf den kürzesten zulässigen Abstand zu den Leiterseilen unterschritten werden. Von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit ist daher auszugehen.

Ergänzend möchten wir jedoch Nachfolgendes anmerken: Entsprechend der Planunterlagen ist direkt unterhalb der Hochspannungsfreileitung ein Kinderspielplatz vorgesehen. In diesen Bereichen sind erfahrungsgemäß die höchsten Immissionsbelastungen zu erwarten. Auch wenn, wie oben beschrieben, die Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden, halten wir es hinsichtlich des Vorsorgegedankens im Umweltschutz für unangebracht sensible Nutzungen wie Kinderspielplätze oder Wohnungen unmittelbar unterhalb einer Hochspannungsfreileitung zu situieren.

Wir empfehlen die Planung dahingehend zu überarbeiten, sodass keine sensiblen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld der Hochspannungsfreileitung vorgesehen werden.

Festsetzung zu Wärmepumpen:

Die bestehende Festsetzung 5.1 „Wärmepumpen“

„Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $LWA \leq 50$ dB(A)) 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)“

ist wie folgt zu ergänzen:

„Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $LWA \leq 50$ dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) 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.

Zu „Immissionen aus Verkehrslärm“:

Das Schallschutzgutachten und dessen Festsetzungsvorschläge wurden in einem ersten Schritt hinsichtlich der o.g. Hinweise und Anregungen überarbeitet und mit dem FB Umweltschutz vorabgestimmt.

Die geänderten Festsetzungen und die geänderten Darstellungen der Fassaden mit Schallschutzaufgaben wurden im Plan eingearbeitet, die Begründung entsprechend den Änderungen hin überarbeitet oder ergänzt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen hat sich jedoch eine geringfügige Modifikation der städtebaulichen Konzeption ergeben. Diese wurde nochmals

vom Ingenieurbüro Hoock-Farny untersucht. Die Festsetzungen zur Bebauung wurden entsprechend des Untersuchungsergebnisses angepasst.

Zu „Immissionen durch elektromagnetische Felder“:

Das von der Fachstelle o. g. Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die nach 26. BImSchV für die Allgemeinbevölkerung geltenden Grenzwerte für das elektrische bzw. das magnetische Feld im betrachteten Baugebiet bei maximaler Anlagenauslastung auch noch im kürzesten zulässigen Abstand zu den Leiterseilen unterschritten werden. Somit ist dort ein Daueraufenthalt von Personen der Allgemeinbevölkerung ohne Einschränkungen möglich und auch z. B. die Errichtung von Wohngebäuden oder eines Kinderspielplatzes grundsätzlich zulässig.

Die festgestellte Verträglichkeit der Anlage ist prinzipiell auch für die Spielplatznutzung übertragbar.

Um jedoch dem von der Fachstelle im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgetragene(n) Vorsorgegedanken im Umweltschutz Rechnung zu tragen wurde mit der Fachstelle vereinbart, den Spielplatz nach Norden zu verschieben, so dass er nicht mehr unmittelbar unter der Leistungsmitte der Hochspannungs-Freileitung situiert ist.

Größe und Situierung des Bauraumes für die Parzelle 11 wurde ebenfalls noch einmal geprüft und soweit optimiert, dass nun nur noch die nördliche Hälfte des Bauraums in der Beschränkungszone liegt. Eine noch weitere Verschiebung des Bauraums in Richtung Südosten ist wegen der Wahrung der Abstandsflächen zur benachbarten Bestandsbebauung nicht möglich.

Zu Festsetzung Wärmepumpen:

Die Festsetzung C.5.1 wurde entsprechend dem o.g. Hinweis der Fachstelle ergänzt.

2.17 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 05.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.18 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 07.02.2018

Mit Schreiben vom 13.12.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Nach Rücksprache mit Frau [REDACTED] am 2.2.2018 wurde uns eine Fristverlängerung bis 9.02.2018 gewährt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis.

Grundwassersituation:

Zu beachten ist, dass in diesem Bereich der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen kann.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der o.g. Hinweis der Fachstelle zur Grundwassersituation wurde in Ziffer 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde weiterhin gemäß der Forderung der Stadtwerke Landshut, Abtlg. Abwasser die Höhenlage der geplanten Erschließung verbindlich auf 396,20 m ü. NN festgesetzt.

Somit liegt das künftige Straßenniveau im Nordosten etwa gut 1 m, im Westen etwa mindestens 0,5 m über dem derzeitigen Geländeniveau.

Diese Anhebung bringt dabei auch Vorteile hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Aspekte und des Oberflächenwassermanagements. So setzt die textliche Festsetzung C 6.4 die Auffüllung der Privatgrundstücke bis auf Höhe der geplanten Erschließung. Der so erreichte Abstand zum hoch anstehenden Grundwasser erleichtert die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken.

2.19 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 24.02.2018

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 dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.


mit Schreiben vom 15.01.2018

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir mit der vorgesehenen Zufahrt zum Grundstück Nr. 4 nicht einverstanden sind.

Die im Miteigentum stehenden Flächen am Grundstück Flst.Nr. 34/3 und Grundstück Flst.Nr. 34/157 sind im Kaufvertrag, Urkunden-Rolle-Nr: 906/1987/zi vom 03. Juni 1987 als Eigentümerweg eingetragen.

Diese Flächen haben wir bezahlen müssen, sind gepflastert worden, haben Grunderwerbssteuer bezahlt und müssen regelmäßig Grundsteuer zahlen.

Schon die letzten 31 Jahre haben Arzt, Handwerker, Lieferanten und die Heizölanlieferung unser Grundstück nicht erreicht, weil die Miteigentümer die Zufahrt zugeparkt haben.

Anmerkung:

Ich bin 2016 schwer an Krebs erkrankt, habe 5 Operationen und mehrmonatigen Klinikaufenthalt hinter mir und will mir gar nicht vorstellen, sollte ein Notfall eintreten und ich brauche einen Sanka.

Das gleiche gilt im Brandfall.

Aus aktuellem Anlass bin ich schon im Straßenverkehrsamt vorstellig gewesen.

Bei der darauffolgenden Ortsbesichtigung mit dem Leiter des Straßenverkehrsamts und der Polizei wurde der Anwohner belehrt, dass der verbleibende Platz nicht ausreicht, der es mir ermöglicht, auf mein Grundstück zu gelangen.

Geschehen ist seither von Seiten der Stadt nichts.

Wir stehen daher auf den Standpunkt, dass eine Zufahrt über den Wilhelm-von-Kaulbach-Weg in das Bebauungsgebiet und dem Privatweg zu dem Grundstück Nr. 4 führen kann und muss.

Sollte der Bebauungsplan dennoch Bestand haben, was eine Enteignung wäre, erklären wir der Stadt Landshut den Streit.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Anwohners wurde zuständigkeithalber an das städtische Straßenverkehrsamt zur Stellungnahme weitergeleitet. Im Ergebnis ist festzuhalten dass es sich bei dem fraglichen Streckenabschnitt des Wilhelm-von-Kaulbach-Weges um einen Eigentümerweg handelt, der von den Grundstückseigentümern einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr in unwiderruflicher Weise zur Verfügung gestellt wird (Art. 53 BayStrWG).

Bei den bisherigen Ortsbesichtigungen der Fachstelle, die gemeinsam mit der Polizei durchgeführt wurden, wurde festgestellt, dass auf diesem Wegteil tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet und somit die Straßenverkehrsordnung zur Anwendung kommt.

Dies bedeutet, dass die örtlichen Gegebenheiten ein einseitiges Abstellen von Fahrzeugen zulässt (Restfahrbahnbreite zwischen 2,7 m und 3,0 m).

Ein beidseitiges Abstellen ist bereits nach § 12 StVO unzulässig und somit bereits gesetzlich geregelt. Eine bereits früher schon einmal geforderte Ausweisung als Feuerwehrzufahrt, die einem kompletten Haltverbot in der Straße gleichkäme, wurde aufgrund der geringen Höhe der Gebäude als nicht erforderlich und rechtlich nicht vertretbar eingeschätzt.

Die oben beschriebenen gesetzlichen Regelungen wurden dem Einwender bereits bei einem früheren Ortstermin mitgeteilt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde das Grundstück Fl.-Nr. 34/6 aus dem Umgriff des Bebauungsplans genommen. Die Bebaubarkeit der Parzelle richtet sich nichtmehr nach den Vorgaben der Bauleitplanung sondern vielmehr nach den Vorgaben des § 34 des Baugesetzbuches „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Die Erschließung ist mit den entsprechenden Eigentümern des Privatweges im Zuge der Baumaßnahme privatrechtlich zu regeln. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass es im Stadtteil Münchnerau entlang des Wilhelm-von-Kaulbach-Weges durchaus mehrere Situationen gibt, wo eine Erschließung der rückliegenden Gebäude über – teilweise wesentlich schmälere – Privatwege organisiert ist.

2.


mit Schreiben vom 19.01.2018

Anbei meine Stellungnahme zu dem geplanten Baugebiet mit der Bitte um Prüfung und Antwort.

betrifft die Parzelle 4 (Flurnummer 34/6 im Bebauungsplan) und dessen Zufahrt.

- 1) Laut dem mir vorliegendem Bebauungsplan (171201_Bebauungsplan.pdf) soll die Zufahrt zum Parkplatz und Carport über die Flurnummern 34/3, 34/158 und 34/157 erfolgen. Dabei handelt es sich jeweils um private Grundstücke und keine öffentliche Straße. Der private Weg auf Flurnummer 34/157 südlich des geplanten Carports gehört laut Grundbuch den Eigentümern der anliegenden Hausnummern 19, 17, 15 und 13. Der Eigentümer der Flurnummer 34/6 ist nicht beteiligt und hat kein Wegerecht oder dergleichen. Mit welcher rechtlichen Grundlage erfolgt die Erschließung des Grundstücks bzw. die Anfahrt zu den Parkmöglichkeiten von Süden her über den bestehenden Privatweg? Warum nicht über den nördlich geplanten Privatweg und die Parzellen 3 oder 5?
- 2) Bei den Flurnummern 34/3 bis 34/157 handelt es sich um eine schmalen gepflasterten Weg. Die Einfahrt in den geplanten Carport dürfte mit modernen PKWs nicht möglich sein. Stichworte: Schleppkurve / Wendekreis moderner PKW. Wenn ein Carport gebaut wird (üblicherweise mit Stützen links u rechts der Einfahrt), dann ergeben sich daraus Anforderungen an die Breite der Fahrbahn von der aus in den Parkplatz gefahren/eingebogen wird. In Tiefgaragen geht man bei 90° Parkplätzen mit 2,5m Breite bspw. von einer 5,5m breiten Fahrgasse aus. Davon ist der Privatweg mit gut 4m weit entfernt. Wurde dies in den Planungen berücksichtigt?
- 3) Bebauung der Parzelle 4 (Flurnummer 34/6): wie sollen die nötigen Baufahrzeuge (Lastwagen, Kran, etc.) zur Baustelle fahren? Der bestehende Privatweg (34/ 3 und folgende) ist dafür meines Erachtens nach zu schmal und nicht für derartige außergewöhnliche Belastung ausgelegt.

Noch ein allgemeiner Hinweis: die Parksituation um den Wilhelm-von-Kaulbach-Weg 28, 40ff und 33-43 (Flurnummern 34/103 34/8) ist „angespannt“, weil insgesamt zu wenig Garagen und Stellplätze zur Verfügung stehen. Unter anderem deshalb parken die Bewohner der Häuser 33, 35 bis 43 üblicherweise auf dem Privatweg 34/3. Weitere direkte Anwohner (inkl. deren Autos, Zulieferer, Gäste, ...) hätten nach den aktuellen Gewohnheiten der bisherigen Anwohner keinen Platz.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Anwohners wurde zuständigkeitshalber an das städtische Straßenverkehrsamt zur Stellungnahme weitergeleitet. Im Ergebnis ist festzuhalten dass es sich bei dem fraglichen Streckenabschnitt des Wilhelm-von-Kaulbach-Weges um einen Eigentümerweg handelt, der von den Grundstückeigentümern einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr in unwiderruflicher Weise zur Verfügung gestellt wird (Art. 53 BayStrWG).

Bei den bisherigen Ortsbesichtigungen der Fachstelle, die gemeinsam mit der Polizei durchgeführt wurden, wurde festgestellt, dass auf diesem Wegteil tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet und somit die Straßenverkehrsordnung zur Anwendung kommt.

Dies bedeutet, dass die örtlichen Gegebenheiten ein einseitiges Abstellen von Fahrzeugen zulässt (Restfahrbahnbreite zwischen 2,7 m und 3,0 m).

Ein beidseitiges Abstellen ist bereits nach § 12 StVO unzulässig und somit bereits gesetzlich geregelt. Eine bereits früher schon einmal geforderte Ausweisung als Feuerwehrzufahrt, die einem kompletten Haltverbot in der Straße gleichkäme, wurde aufgrund der geringen Höhe der Gebäude als nicht erforderlich und rechtlich nicht vertretbar eingeschätzt.

Die oben beschriebenen gesetzlichen Regelungen wurden dem Einwender bereits bei einem früheren Ortstermin mitgeteilt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde das Grundstück Fl.-Nr. 34/6 aus dem Umgriff des Bebauungsplans genommen. Die Bebaubarkeit der Parzelle richtet sich nichtmehr nach den Vorgaben der Bauleitplanung sondern vielmehr nach den Vorgaben des § 34 des Baugesetzbuches „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Die Erschließung ist mit den entsprechenden Eigentümern des Privatweges im Zuge der Baumaßnahme privatrechtlich zu regeln. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass es im Stadtteil Münchnerau entlang des Wilhelm-von-Kaulbach-Weges durchaus mehrere Situationen gibt, wo eine Erschließung der rückliegenden Gebäude über – teilweise wesentlich schmälere – Privatwege organisiert ist.

3.


mit Benachrichtigung vom 24.01.2018

Mit Interesse habe ich die Unterlagen zum vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ durchgesehen. Bei der Durchsicht der Unterlagen habe ich festgestellt, dass für die vorgesehenen Einzelhäuser mit einer zulässigen Wohneinheit die maximal zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche festgesetzt ist. Demnach ist für das Haus eine Geschossfläche von $96 \text{ m}^2 + 11 \text{ m}^2 = 107 \text{ m}^2$ maximal zulässig. Unter der Annahme, dass die Geschossfläche der Bruttogrundfläche entspricht und der Anteil der Konstruktionsgrundfläche bei dem relativ kleinen Baukörper mit 20 bis 25 % zu erwarten ist, ergibt sich für die Häuser eine Nettogrundfläche von ca. 80 bis ca. 86 m^2 . Die Wohneinheit ist daher maximal 3 Personen, eher jedoch für 2 Personen geeignet. Für mich ist diese Begrenzung der Grundfläche im Hinblick auf die Möglichkeiten nach §17 in Verbindung mit §19 BauNVO nicht nachvollziehbar. M.E. könnten auf den vorgesehenen Parzellen deutlich größer Baukörper erstellt werden und damit auch entsprechend Wohnraum für Familien mit mehr als einem Kind entstehen. Ich bitte daher zu prüfen, ob das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden kann, damit Wohneinheiten für Familien mit mehr als einem Kind ermöglicht werden und ggf. den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Bitte teilen Sie mir das Ergebnis der Prüfung mit. Sofern keine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans vorgesehen wird, lehne ich den vorgesehenen Bebauungs-

plan ab, da m.E. die offenbar geplanten Wohneinheiten für 2 bis 3 Personen in anderer Bauweise ressourcenschonender als mit Einzelhäusern hergestellt werden können.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Eingangs ist klarzustellen, dass im Zuge der Bauleitplanung mehrere Planungsvarianten mit unterschiedlicher baulicher Dichte entwickelt wurden.

Bereits 2005 wurde eine Variante mit Reihenhäusern im Bausenat vorgestellt. Diese ließ sich letztlich jedoch nicht verwirklichen, da zur Umsetzung im Südosten weitere Grundstücke hätten erworben werden müssen, was nicht möglich war.

2014 wurde dem Bausenat eine weitere Variante mit Doppelhäusern vorgestellt. Hierbei ließ sich zur Ausnutzung des schmalen Grundstückes jedoch nur eine Anordnung der Häuser in Nord-Süd-Richtung umsetzen. Diese Struktur fügte sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bebauung ein und wurde deswegen schließlich verworfen. Beide Varianten wurden in den Umweltbericht der vorliegenden Bauleitplanung aufgenommen und sind dort einsehbar.

Die o.g. Annahme des Einwenders, dass auf den vorgesehenen Parzellen deutlich größere Bauräume dargestellt werden könnten, ist nur durch massive Überschreitungen und Überschneidungen der Abstandsflächen möglich. Dies wird jedoch für die vorliegende Planungssituation als sehr kritisch eingestuft. Der Anregung des Einwenders kann deshalb nicht entsprochen werden.

Die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundrisse sind wegen der Größe und der Wahrung der Abstandsflächen nach dem Vorkonzept der Hochbauplanung für die angestrebte Nutzung und für mind. 3 Personen/Wohneinheit ausreichend möglich.

Jedoch wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen die Thematik nochmals geprüft.

Im Ergebnis konnten die Baufenster der Parzellen 1 bis 10 im jeweiligen straßenzugewandten Bereich geringfügig vergrößert und somit die Grund- und Geschossfläche der Baukörper entsprechend erhöht werden.

Eine weitere Erhöhung der Dichte ist jedoch vor dem Hintergrund der Abstandsflächen-situation und insbesondere auch im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht darstellbar.

Abschließend ist klarzustellen, dass nur auf den Parzellen 1 bis 9 lediglich eine Wohneinheit errichtet werden kann. Auf der Parzelle 10 sind drei Wohneinheiten zulässig, auf der Parzelle 11 sind vier Wohneinheiten zulässig, die so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

4.


mit Schreiben vom 27.01.2018

Wir erheben Einspruch gegen o. g. Bebauungsplanung:

1. Die geplante Bebauung ist aufgrund der fehlenden, weiterführenden Straße zu massiv und zu viel. Wir erinnern an unser Schreiben vom 27.06.2016, in dem wir unsere Bedenken äußerten. Eine umsichtige Lösung der Häuserplanung wäre bestimmt möglich, um mit Rücksichtnahme auf die bisherigen Anwohner, deren Lebensqualität zu erhalten.
2. Über die Nachfolgelasten, in Bezug auf eine evtl. Erweiterung des Kanals, die Verlegung von Stromleitungen etc. und die Wiederherstellung der dann rampo-nierten Straße (Fl.Nr. 34/10), konnte uns niemand der Bediensteten der Stadt Landshut eine konkrete Auskunft erteilen.

3. Das Grundstück Fl. Nr. 34/6 kann nur über den Eigentümerweg (Art. 53 Nr. 3 BayStrWG) Fl. Nr. 34/3 bebaut und genutzt werden. Obwohl sich an diesem Eigentümerweg eine Häuserreihe, bestehend aus einem 4- und einem 6-Spänner befindet, haben die 4 Eigentümer einen Anteil von 1/16 (dazu gehören wir) und die 6 Eigentümer einen Anteil von 1/24. Seit September 2015 ist Frau [REDACTED] im Besitz von 1/2 Anteil dieser Privatfläche. Wir konnten dies über eine Auskunft beim Grundbuchamt erfahren. Wir warten auf eine Erklärung, wie eine derartige Aufgliederung zustande kommen konnte.
Anteile der Gemeinschaftsfläche, die zum Grundstück gehören, dürfen nicht veräußert werden.
Wir weisen auf die Eintragung im Grundbuch hin, worin es heißt: „Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für dauernd ausgeschlossen“.
4. Vom Grundstück Fl. Nr. 34/157, das wiederum ein Eigentümerweg ist, sind wir im Besitz von 1/4. Lt. Plan soll hier die Zufahrt für das Objekt 34/6 zu einem Carport und einem Gerätehaus o. ä. sein. Dieses Vorhaben lehnen wir strikt ab. Wir weisen auf Art. 55 Abs. 1 S. 1 u. S. 2 BayStrWG hin.

Wir bitten Sie, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf zeigt für die geplante Straßenerschließung deutlich die gewünschte Weiterführungsoption nach Norden, da auch die nördlich anschließenden Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen klassifiziert sind. Er setzt für die Flächen, die im Norden an das Reiheneckgrundstück des Einwenders angrenzen, Einfamilienhausbebauung fest. Die festgesetzte Höhenentwicklung entspricht in etwa der des Baubestandes. Die Abstandflächen zum Baubestand werden eingehalten. Insofern wird den nachbarschaftlichen Belangen und Bezügen zum Baubestand hinreichend Rechnung getragen.

zu 2.:

Die Erschließung des geplanten Baugebietes - u.a. durch die vom Einwender angesprochenen Sparten - ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend zu regeln. Sie wird durch den Planungsbegünstigten erfolgen und Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut sein, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

zu 3.:

Die vom Einwender angesprochene, wohl historisch begründete grundbuchrechtliche Konstellation ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, es kann hierzu auch keine Auskunft erteilt werden. Bezüglich der angefragten Informationen zu den angeführten grundbuchrechtlichen Inhalten wird der Einwender an dieser Stelle zur Klärung sowohl des aktuellen Sachverhaltes als auch der Historie dazu zuständigkeitshalber an das Grundbuchamt bzw. den Notar verwiesen, der seinerzeit das Grundstücksgeschäft abgewickelt hat.

zu 4.:

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde das Grundstück Fl.-Nr. 34/6 aus dem Umgriff des Bebauungsplans genommen. Die Bebaubarkeit der Parzelle richtet sich nichtmehr nach den Vorgaben der Bauleitplanung sondern vielmehr

nach den Vorgaben des § 34 des Baugesetzbuches „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Die Erschließung ist mit den entsprechenden Eigentümern des Privatweges im Zuge der Baumaßnahme privatrechtlich zu regeln. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass es im Stadtteil Münchnerau entlang des Wilhelm-von-Kaulbach-Weges durchaus mehrere Situationen gibt, wo eine Erschließung der rückliegenden Gebäude über – teilweise wesentlich schmalere – Privatwege organisiert ist.

5.

mit E-Mail vom 17.01.2018

Nun ist es tatsächlich so, dass ich Sie um Öffnung des Zeitfensters für Anregungen und Klärungen bitten muss. Ich hatte heute ein Gespräch mit Herrn [REDACTED], in welchem ich ihm meine Beweggründe und auch meine Vorschläge zur Berücksichtigung meiner Anpassungswünsche darlegte, mit dem Ergebnis, dass er meine Belange im Dialog mit Ihnen besprechen will. Dies ist jedoch frühestens ab der übernächsten Woche möglich, da er sich zwischenzeitlich in Urlaub befindet. Dementsprechend werde ich zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme einreichen. Ich hoffe, dass sich diese dann gänzlich erübrigt.

Falls gewünscht, schicke ich Ihnen meine Vorschläge als Planskizzen, welche ich ihm vorgelegt habe und welche er auch mit seinem Umfeld noch einmal erörtern will. Vielen Dank nochmal für Ihre Unterstützung.

mit Benachrichtigung vom 29.01.2018

Mit nachstehendem Schreiben möchte ich in gewisser Weise, räumlich begrenzt, dem gen. BP widersprechen und meine Änderungsvorschläge einbringen. Die Darstellung ist der Einfachheit halber in der Ich-Form verfasst, d.h., „ich“ und „mein“ sind gleichbedeutend für Bewohner von 28a.

Antrag auf Überprüfung und Änderung des BP 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“

Als Anrainer zu gen. Baugebiet möchte ich auf eine Überarbeitung der Ausgestaltung des östlichen Abschnittes o.g. BP hinwirken. Sowohl die Art und die Dimension als auch die Position des Hauptgebäudes mit Anbauten werden von mir in Frage gestellt.

Ausgangssituation/ Feststellung

Mit dieser Bebauung weicht man vom Charakter der Bauzeile entlang der Paul-Klee-Straße erheblich ab. Das ist zunächst nur eine optische Beeinträchtigung des Gesamtbildes. Bei genauerer Betrachtung handelt es sich hier aber auch um eine zumindest für den engeren Bereich schwerwiegende Veränderung der Lebensumstände. Sowohl Lage und Größe des Gebäudes, als auch die damit einhergehende Nutzung - eine für diesen Bereich untypische Bewohnerverdichtung - mutet uns Anwohnern einiges zu. In den Publikationen der Vergangenheit konnte man stets von einem Lückenschluss in Einfamilien- oder Doppelhausbauweise mit entsprechender Anpassung der Nachbargrundstücke ausgehen. So zumindest die allgemeine Erwartung.

Dass dem nicht so gekommen ist, ist für uns Anlieger/Betroffene höchst bedauerlich und auch belastend.

Vorbehaltlich der Endgültigkeit dieses Bebauungsbeschlusses (partiell) und der Existenz unüberwindbarer Gründe für diese Entscheidung, wähle ich einen gemäßigten Ansatz zur Abmilderung der uns durch dieses prekäre Vorhaben aufzubürenden Belas-

tungen. Durch Überarbeitung und Optimierung der Gebäudedimension und Positionierung sollte eine sozialverträglichere Lösung herbeigeführt werden.

Begründung des Änderungsantrages

Bedingt durch die 90°-verdrehte Positionierung des Baukomplexes und aufgrund der nach Norden orientierten Ausrichtung meines Grundstücks, rückt dieser sehr nahe an mein Wohngebäude heran, sodass mit einer erheblichen zusätzlichen Beschattung zu rechnen ist. Neben dem dadurch zusätzlich beschatteten Nordteil meines Grundstückes ist auch der nach Südwesten ausgerichtete Bereich mit Terrasse erheblich betroffen, d.h., dass dort nur noch in einem Zeitfenster von 2 bis 2,5 Stunden, zwischen ca. 11.00 - 14.00 Uhr (ausgenommen der Monate mit dem höchsten Sonnenstand - Juni/Juli), Sonneneinstrahlung gegeben ist.

Durch die zugespitzte Lage meines Grundstückes würde der östlichste Teil des Baukörpers unter Einhaltung der Abstandsregeln bis auf ca. 5 Meter an meine Terrasse heranreichen. Diese eingezwängte Situation ist angesichts der kompakten Nachbarschaft mit einer zu erwartenden Bewohnerzahl deutlich im 2-stelligen Bereich, äußerst ungünstig, um nicht zu sagen unzumutbar.

Auch bezüglich der Wertentwicklung meiner Immobilie ist unter diesen Umständen eine negative Beeinflussung zu erwarten.

Alles in allem sehen wir durch eine Umsetzung wie geplant, eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität und Perspektiven auf uns zukommen.

Änderungswünsche/Anregungen

Dies alles würde ich nicht anführen, wenn ich nicht der Überzeugung wäre, dass mit etwas gutem Willen hier eine verträglichere Lösung möglich wäre, ohne das Gesamtprojekt nennenswert zu schmälern. Das Immissionsgutachten Hochspannungsfreileitung steht einer erneuten Betrachtung nach meiner Einschätzung nicht im Wege.

Auf den Punkt gebracht, wäre ein angemessen größerer Abstand des Baukörpers zu meinem Wohngebäude das, was ich mir wünschte. Hierdurch würde sich die zu erwartende Beeinträchtigung aufgrund von Beschattung einigermaßen vertretbar entschärfen und vor allem auch ein verträgliches Nebeneinander erleichtern. Mit meinen nachfolgend beschriebenen Anregungen möchte ich die Überlegungen hierzu anstoßen.

Anregung 1) (Wunschvariante)

Änderung der Positionierung der Gebäude, ähnlich wie in meinem 1. Beispiel (siehe Anlage) aufgezeigt, durch leichtes Abkippen des Wohntraktes im Osten und Verschiebung nach Westen um wenigstens 5 Meter, Neupositionierung der Garagen. Diese Änderungen würden den Planungsumfang 1:1 übernehmen.

Anregung 2 (alternativ)

Vergrößerung des Abstands des zu entstehenden Wohngebäudes zu meinem Wohngebäude hin durch eine Korrektur am Baukörper (Beispiel 2/ Verzicht auf den östlichen Anbau), hierbei zusätzlich eine entsprechend geringere Verschiebung des Komplexes (gegenüber der Variante 1) nach Westen.

Antrag

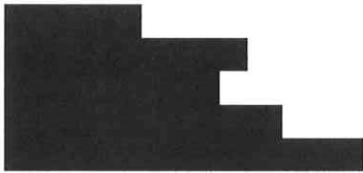
Ich bitte unter Berücksichtigung meiner Bedenken, um Überprüfung der Planung für diesen Bereich hinsichtlich Änderung der Ausgestaltung, ggf. in Anlehnung an meine Vorschläge, mit dem vordringlichen Ziel, einen entsprechend den beschriebenen Gesichtspunkten vertretbaren Abstand zwischen den Wohngebäuden zu erreichen.

Bei entspr. Vorgesprächen mit den Herren [REDACTED] und [REDACTED] wurde von diesem Verständnis und Bereitschaft zur Unterstützung bei der diesbezüglichen Lösungsfindung signalisiert.

Ich bitte um wohlwollende Bearbeitung. Für weiterführende Erläuterungen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Diese meine Eingabe ist mit meiner Nachbarschaft, Herrn und Frau [REDACTED] (nur eingeschränkt von der beschriebenen Problematik tangiert) voll inhaltlich abgestimmt.

Landshut, den 30. Januar 2018



Anmerkung:

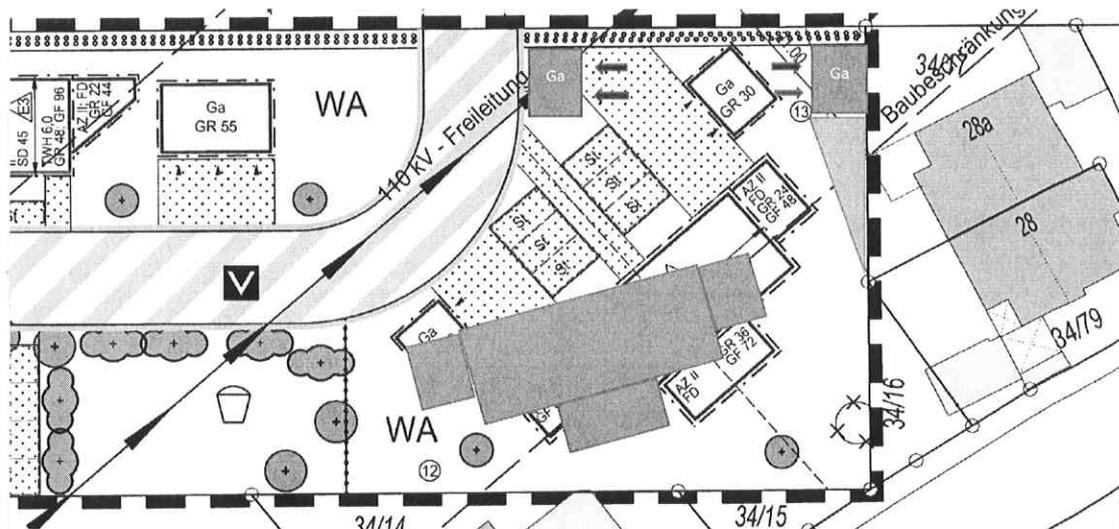
Mit ausgewiesen in meinen beigefügten Planskizzen ist die Fläche (gelb markiert/ 2 Varianten), welche ich zu erwerben anstrebe. Die diesbezügliche Vorklärung mit den Eigentümern hat bereits stattgefunden.

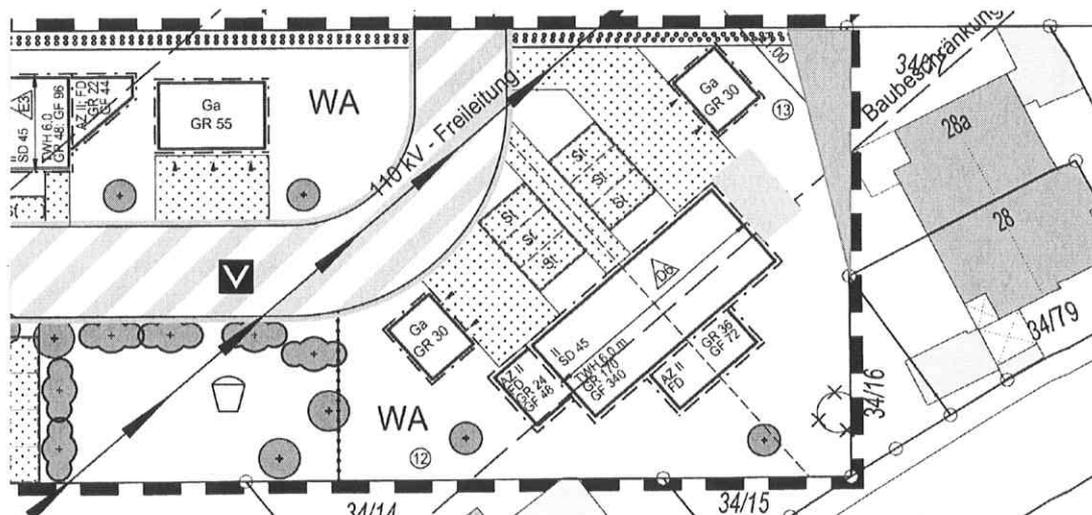
Anregung 1 (Wunschlösung)

3/4

- Leichtes Abkippen des Baukörpers im Osten Richtung Süden,
- Verschieben Komplex um einige (ca.5) Meter nach Westen
- beide Garagen nach Norden gem. Skizze

Gelber Bereich = Grundstück-Erwerbwunsch (ca. 40 m²) → 28a





Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Eingangs ist anzumerken, dass die vom Einwender erwähnten Absprachen und Vorabklärungen mit den Planungsbegünstigten von diesen nicht bestätigt wurden. Nach Auskunft der Planungsbegünstigten haben bis dato mit dem Einwender nur einfache Gespräche stattgefunden. Es wurden keine Absprachen getroffen und keine Zusagen getätigt.

Der Einwender führt eine Veränderung des baulichen Charakters und die Einstufung als untypische bauliche Verdichtung ins Feld. Tatsächlich korrespondiert die Mehrfamilienhauseinheit die im Grundsatzbeschluss noch mit 6 Wohneinheiten festgesetzt war, im vorliegenden Entwurf zur Billigung jedoch auf 4 Wohneinheiten reduziert wurde, bezüglich Geschossigkeit, Wand- und Firsthöhen mit den umgebenden Baustrukturen. Auch die Grundfläche unterscheidet sich nicht wesentlich von den Grundflächen der unmittelbar im Osten und Süden benachbarten Bestandsbaukörper.

Es ist städtebauliches Ziel im neuen Quartier auch eine Mehrfamilienhauseinheit für den sozialen Wohnungsbau zu etablieren. Eine Hauseinheit für 4 WE mit den entsprechenden Nebenanlagen und den Flächen für den ruhenden Verkehr lässt sich auf einer Grundstücksgröße von 1.250 m² problemlos, gestalterisch und funktional gut integrieren.

Deshalb können auch die Bedenken des Einwenders - dass die neue Bebauung zu nah heranrückt und zur unangemessenen bzw. unzumutbaren Verschattung, optischer Bedrängung und Wertminderung führt - nicht nachvollzogen werden und sind deshalb zurückzuweisen. Die geplanten Bauräume für Hauptgebäude und Anbauzonen sind so platziert, dass sämtliche Abstandsflächen eingehalten werden und es an keiner Stelle zu diesbezüglichen Überschreitungen auf die Nachbargrundstücke kommt. Deshalb sind hierzu auch keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich der ausreichenden Belichtung und Belüftung erforderlich. Der Abstand der geplanten Bauräume zur Grundstücksgrenze ist deshalb als angemessen einzustufen.

Zu den beiden angeregten Änderungsalternativen des Einwenders ist vorab anzumerken, dass die Platzierung der Baufensters für den sozialen Wohnungsbau unter Beach-

tung aller hier vorliegenden Planungsanforderungen erfolgte. Neben den städtebaulichen Aspekten (Bauräume, Bauhöhen, Abstandsflächen, Aufenthaltsqualität) sind dies insbesondere auch die Anforderungen des Schallgutachtens und der möglichst optimalen und verträglichen Lage und Positionierung im Bereich der Baubeschränkungszone im Abgleich mit dem Gutachten zu den elektromagnetischen Emissionen.

Zwar kommt das Gutachten zur elektromagnetischen Verträglichkeit (EM-Institut GmbH, IMST GmbH, Projektnummer 17/064 vom 24.11.2017) zu dem Schluss, dass die nach 26. BImSchV für die Allgemeinbevölkerung geltenden Grenzwerte für das elektrische bzw. das magnetische Feld im betrachteten Baugebiet bei maximaler Anlagenauslastung auch noch im kürzesten zulässigen Abstand zu den Leiterseilen unterschritten werden. Somit ist dort ein Daueraufenthalt von Personen ohne Einschränkungen möglich und auch z. B. die Errichtung von Wohngebäuden oder eines Kinderspielplatzes grundsätzlich zulässig.

Jedoch war im Rahmen der Modifizierung der Bebauungsplanunterlagen gleichermaßen dem vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt/FB Umweltschutz in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Fachstellenbeteiligung vorgetragene(n) Vorsorgegedanken im Umweltschutz Rechnung zu tragen. Im Ergebnis wurde der Spielplatz nach Norden verschoben, so dass er nicht mehr unmittelbar unter der Leistungsmitte der Hochspannungs-Freileitung situiert ist.

Größe und Situierung des Bauraumes für die Parzelle 11 sowie auch die maximale Anzahl der hier zulässigen Wohneinheiten wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls nochmals geprüft und optimiert.

Zur Anregung 1 des Einwenders ist anzumerken, dass dieser Vorschlag zu einer Abstandsflächenüberschreitung nach Süden führen würde. Zudem entstünde dann im Norden und Nordwesten ein sehr hoher Anteil an Erschließungsflächen zuungunsten kleinerer Gartenflächen im Süden und Südosten.

Weiterhin würde sich die schalltechnische Situation verändern und auch für das Grundstück des Einwenders ebenso eher verschlechtern.

Schließlich würde der geplante Baukörper nahezu vollständig im Bereich der Baubeschränkungszone liegen, was vom Fachbereich technischer Umweltschutz kritisch eingestuft wird.

Dem in der Anregung 2 des Einwenders angeregten Verzicht auf die Anbauzone im Osten kann nicht gefolgt werden, da dieser lärmabgewandte Bereich als Wohnraumerweiterung wichtig ist. Der Grundstückserwerbswunsch in Form einer Dreiecksfläche am Nordost-Rand würde dort zu Überschreitungen der Abstandsflächen führen.

Aus diesen Gründen kann den genannten Bedenken und Anregungen nicht gefolgt und die Planung dahingehend nicht verändert werden.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde dem Anliegen des Einwenders durch die Reduktion der geplanten Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen. Weiterhin wurde festgesetzt, im Bebauungsplangebiet zur östlichen Grundstücksgrenze hin eine einreihige, freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen ist, um dadurch zusätzliche abschirmende Wirkung zum Grundstück des Einwenders hin zu erzeugen.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ vom 04.03.2005 i.d.F. vom 01.12.2017 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 30.11.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 30.11.2018

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

