

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-70 "Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg" 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. Änderung der Art des Verfahrens in ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB**
- IV. Billigungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>8</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>13.12.2019</b>	Stadt Landshut, den	13.11.2019
Sitzungsnummer:	88	Ersteller:	Heilmeier-Dahme, Ingeborg Doll, Johannes

**Vormerkung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg – östl. August-Preißer-Straße“ wurde bisher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Allerdings ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen das Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend dem Urteil des BVerwG vom 04.11.2015 nur zulässig, wenn keine Außenbereichsflächen in die Planung einbezogen werden. Dies ist im vorliegenden Fall fraglich. Die Schaffung von Rechtskraft für diesen Bebauungsplan unter Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB würde somit unter Umständen zur Rechtswidrigkeit des Planes führen. Dementsprechend wird vorgeschlagen, die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB fortzuführen. Dieses Verfahren eröffnet die Möglichkeit für Bebauungspläne im Außenbereich mit weniger als 10.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das beschleunigte Verfahren ebenfalls anzuwenden. Die genannten Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt; auch die Planung einer Kindertagesstätte spricht nach gängiger Kommentierung nicht gegen das Verfahren nach § 13b BauGB, da eine Kindertagesstätte in einem Reinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Der Verfahrensfortgang für Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB ist identisch.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne im Bereich „Am Steinlech“ wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Auswirkungen auf das Umfeld betrachtet. Ein Entwurf wird bis zum Sitzungstermin vorliegen. Weiterhin ist beabsichtigt, im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eine Informationsveranstaltung durchzuführen um Inhalte und Auswirkungen der Planung den betroffenen Bürgern zu erläutern.

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 09.04.2019 bis einschl. 17.05.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg“ vom 22.03.2019:

## **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 17.05.2019, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 26 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

### 1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 15.04.2019
- 1.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut  
mit Schreiben vom 26.04.2019
- 1.3 Erzbischöfliches Ordinariat München  
mit Schreiben vom 14.05.2019
- 1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut  
mit E-Mail vom 15.05.2019

#### Beschluss:

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

### 2. Anregungen haben 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 M-net Telekommunikations GmbH, München  
mit E-Mail vom 04.04.2019

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.  
Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Sozialamt und Versicherungsamt -  
mit Benachrichtigung vom 09.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere bei ggf. erforderlichen Absenkungen von Bordsteinen und bei der Neigung von Fußwegen auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Haupterschließung ist mit dem Felix-Meindl-Weg bereits hergestellt. Die Herstellung des Gehwegs wird durch die Stadt Landshut übernommen. Es ist davon auszugehen, dass auf eine barrierefreie Zugänglichkeit bei der Planung und Ausführung geachtet wird.

2.3 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -  
mit Benachrichtigung vom 10.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Keine Einwände gegen die derzeitigen Planungen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 10.04.2019

Im Bebauungsplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

1. Erschließung durch den Felix-Meindl-Weg

Der Felix-Meindl-Weg ist auf der Teilstrecke, an der er jetzt im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, noch nicht endgültig hergestellt. Die endgültige Herstellung ist wegen des bisherigen Straßenverlaufs im Außenbereich unterblieben. Anfallende Kosten hätten nicht im Wege der Erhebung von Erschließungsbeiträgen refinanziert werden können. Endgültig hergestellt und abgerechnet ist lediglich die Teilstrecke des Felix-Meindl-Weges zwischen Wernstorfer Straße und der jetzt vorgesehenen westlichen Grenze des Bebauungsplanes.

Es wird angenommen, dass mit den Planbegünstigten nunmehr eine Regelung über die endgültige Straßenherstellung und Finanzierung getroffen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die hier gegenständliche Teilstrecke von den Eigentümern der außerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereiches erschlossenen Grundstücke FINrn. 220/47, -/51, -/52, -/53, -/54, -/59, -/60 u. -/69 d. Gmkg. Berg ob Landshut mit mehreren in den Jahren 1985, 1986 und 1989 ergangenen Bescheiden nach der Genehmigungsalternative gemäß § 133 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 BauGB Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag in Höhe von insgesamt 316.378,14 DM (= 161.761,57 €) erhoben worden sind. Die Eigentümer der im künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke waren hiervon nicht betroffen.

Der seinerzeitigen Vorausleistungserhebung hat die angehängte Kalkulation des damaligen Bauverwaltungsamtes (doc030229 ....) zugrunde gelegen. Danach sollen sich

die Kosten der endgültigen Herstellung auf 939.697 DM (= 480.459,45 €) belaufen. Darin enthalten sind tatsächlich entstandene Kosten des Grunderwerbs bzw. Ansätze bezüglich des Werts der aus dem Fiskalvermögen zum Straßenbau bereitgestellten Flächen sowie die Kosten der von der Firma ██████ ausgeführten Erdarbeiten. Im Übrigen dürfte es sich um Kostenschätzungen handeln, die nicht mehr aktuell sind.

Sollte der Felix-Meindl-Weg auf der hier gegenständlichen Teilstrecke nicht bis 31.03.2021 endgültig hergestellt und abrechnet werden, ist damit zu rechnen, dass die übrigen Erschlossenen geltend machen, ab dem 01.04.2021 nicht mehr zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden zu dürfen, weil mit der technischen Herstellung der Straße vor mehr als 25 Jahren begonnen worden ist (vgl. Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG, § 2 Abs. 2 KAG-ÄndG 2016). Dem müsste entgegengehalten werden, dass die Straße auf ihrer gesamten Länge erst jetzt Anbaubestimmung erhalten wird und der frühere Herstellungsbeginn deshalb nicht maßgeblich ist. Dem stünde allerdings die – rechtswidrige – Vorausleistungserhebung auf der Basis der Kosten der Gesamtanlage entgegen. Die sich hierbei stellenden Rechtsfragen müssten vermutlich in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren mit offenem Ausgang geklärt werden.

## 2. Erschließung durch eine neue öffentliche Verkehrsfläche südlich des Felix-Meindl-Weges

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Stichstraße (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) stellt eine Anbaustraße dar, für die Erschließungsbeiträge erhoben werden müssten. Es wird angenommen, dass die Herstellung dieser Straße in eine vertragliche Regelung (siehe oben) einbezogen wird.

## 3. Fußweg nördlich Pfarrfeldstraße

Bei dem im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen öffentlichen Fußweg nördlich der Pfarrfeldstraße handelt es sich um einen Wohnweg mit lediglich erschließungserleichternder Funktion. Eine Refinanzierung des Herstellungsaufwands im Wege der Erhebung von Erschließungsbeiträgen kommt deshalb nicht in Betracht. Die Herstellungskosten dürfen aber in eine erschließungsvertragliche Regelung einbezogen werden.

## 4. Erschließung durch den August-Preißer-Weg

Für die Erschließung einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 224 d. Gmkg. Berg ob Landshut wurden mit Bescheid vom 03.02.1992 Vorausleistungen zum Erschließungsbeitrag zum damaligen Max-Dingler-Weg (dem jetzigen August-Preißer-Weg) in Höhe von 15.890 DM (= 8.124,43 €) festgesetzt, die wegen der bisherigen landwirtschaftlichen Grundstücksnutzung zu stunden waren. Mit dem Wegfall der landwirtschaftlichen Grundstücksnutzung erlöschen die gesetzlichen Stundungsvoraussetzungen. In den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ist deshalb eine Regelung aufzunehmen, dass sich die Grundstückseigentümer gesamtschuldnerisch zur Zahlung des Betrages mit Fälligerwerden der Forderung 14 Tage nach dem Tag der Zustellung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, spätestens aber 14 Tage nach dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung verpflichten. Die Zahlung ist rechtzeitig auf das Konto der Stadt Landshut bei der Sparkasse Landshut unter Angabe der FAD 62886 zu leisten. Der Entwurf des diese Regelung enthaltenden städtebaulichen Vertrages ist dem Amt für Finanzen, Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht, unbeschadet der ansonsten alleinigen Zuständigkeit des Amtes für Stadtentwicklung und -planung bzgl. der Regelungen zu den vorstehenden Ziffn. 1 bis 3 vor der Unterschrift durch den Herrn Oberbürgermeister vorzulegen. Für die erforderliche Kassenanordnung zur Regelung in dieser Ziffer (4) ist das Amt für Finanzen anordnungsbefugt.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Erschließung durch den Felix-Meindl-Weg:

Bezüglich der Kosten der endgültigen Straßenherstellung wird eine vertragliche Regelung angestrebt.

Zu 2. Erschließung durch eine neue öffentliche Verkehrsfläche südlich des Felix-Meindl-Weges:

Die Verkehrsfläche südlich des Felix-Meindl-Weges ist von der Planungsbegünstigten als Eigentümerweg selbst zu erstellen, eine Widmungszustimmung ist vor Satzungsbeschluss beizubringen.

Zu 3. Fußweg nördlich Pfarrfeldstraße

Die Festsetzung des Fußweges dient der langfristigen Planung, der Zeitpunkt für eine Realisierung ist derzeit nicht abzuschätzen. Eine vertragliche Regelung ist derzeit aufgrund der dargestellten Gründe nicht möglich.

Zu 4. Erschließung durch den August-Preißer-Weg

Bezüglich der Fälligkeit der Kosten lt. Bescheid vom 03.02.1992 wird eine vertragliche Regelung angestrebt.

## 2.5 Stadt Landshut - Jugendamt / SG Kindertagesbetreuung - mit Schreiben vom 17.04.2019

Der o.g. Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte fest. Ausweislich der aktuellen Jugendhilfeplanung im Teilbereich Kindertagesbetreuung besteht bezogen auf das Stadtgebiet sowohl im Bereich der Betreuung von Kindern unter 3 Jahren (Krippenkindern) wie auch bei Kindern zwischen 3 Jahren bis zur Einschulung (Kindergartenkinder) ein weiterhin erheblicher Ausbaubedarf. Abzüglich bereits in Umsetzung befindlicher Maßnahmen verbleibt im Krippenbereich ein derzeit offener Bedarf von 79 Plätzen, im Kindergartenbereich von ca. 65 Plätzen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose ist davon auszugehen, dass die Zahl der Kinder in den nächsten Jahren weiterhin erheblich zunehmen wird. Darin sind die Zahlen noch nicht enthalten, die sich durch die Erschließung zusätzlicher größerer Neubaugebiete ergeben, sodass absehbar weiterer Handlungsbedarf besteht.

Eine Kindertagesstätte am Felix-Meindl-Weg wäre geeignet, insbesondere offene Bedarfe aus dem Stadtteil Achdorf abzudecken wie auch zur stadtweiten Bedarfserfüllung beizutragen.

Wir empfehlen daher die Errichtung einer altersgemischten Einrichtung mit einer Mischung aus je 2 - 3 Kindergarten- und Krippengruppen mit einer Gesamtzahl von ca. 100 Plätzen. Je nach Planung könnte die Einrichtung, um Gartenfläche zu sparen, auch im Geschossbau errichtet werden.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Grundstück wurde durch die Stadt Landshut zur Bebauung mit einer entsprechenden Einrichtung gesichert.

Die Entscheidung zur Umsetzung einer Bebauung wird zu einem späteren Zeitpunkt gefasst. Die Bebaubarkeit wurde mit einer Planstudie für einen dreigruppigen Kindergarten geprüft. In den Bebauungsplan wurde den Ergebnissen der Planstudie entsprechend eine überbaubare Fläche für den Kindergarten (Festsetzung: Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte) festgesetzt.

## 2.6 Freiwillige Feuerwehr Landshut mit E-Mail vom 18.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden unter Punkt 7.3 in der Begründung berücksichtigt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht -  
mit Schreiben vom 23.04.2019

Folgende Punkte sind bei der Durchsicht der Bebauungsplanunterlagen aufgefallen:

Höhenlage/Wandhöhe:

Höhenlage und Wandhöhe sind nur für die in den Schemaschnitten A-A, B-B und C-C dargestellten Gebäude festgesetzt. Durch die Hanglage bedingt sind für sämtliche Gebäude im WA mindestens Festsetzungen zu den max. zulässigen Wandhöhen im BPlan aufzunehmen (Abstandsflächenthematik).

Bauweise (E, DH, RH):

Für die Wohngebäude nördlich des Felix-Meindl-Weg und dem Gebäude südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurden keine Aussagen zur Bauweise getroffen. Eine Ausführung als Einzelhaus gestaltet sich bei dem Gebäude südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung schwierig, da der Stellplatzbedarf nur schwer gedeckt werden kann.

Anzahl der Wohneinheiten:

In der Legende wurde unter Punkt 2.4 die Anzahl der Wohnungen je Gebäude aufgeführt. Sollte eine solche Beschränkung gewünscht sein, so ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Plan festzusetzen.

Flachdächer:

Flachdächer sind mit einer Neigung bis zu 3 Grad festgesetzt. Damit Probleme wie im Baugebiet „Schönbrunner Wasen“ (flach geneigte Pultdächer, Dachüberstände) hier ausgeschlossen werden, sollte folgende Festsetzung getroffen werden: „Flachdächer sind mit einer Attika in umlaufend gleicher Höhe auszuführen. Dachüberstände sind unzulässig.“

Satteldächer:

Die Bezeichnung SD fehlt in der Legende. Weiterhin wurde keine Dachneigung festgesetzt. Wir bitten zumindest um Festsetzung einer maximal zul. Dachneigung.

Sozialer Wohnungsbau:

Es wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 20% der Wohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden sollen. Besser wäre eine Festsetzung, dass 20% der Wohnungen eines Gebäudes (mit Ausnahmen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) als Sozialwohnungen zu errichten sind. Damit kann das „Windhundprinzip“ ausgeschlossen werden.

Balkone:

Laut Festsetzungen durch Text sind in den ausgewiesenen Anbauzonen ausschließlich Balkone zulässig. Sollte die Ausführung von gedeckten Balkonen (Begründung Punkt 5.4) ermöglicht werden, ist die Festsetzung dementsprechend anzupassen.

Nebenanlagen:

Der generelle Ausschluss von Nebenanlagen ist in der Praxis nicht zielführend und führt laufend zu einer Vielzahl von „Isolierten Befreiungen“. Deshalb bitten wir um die Aufnahme von möglichst flexiblen Regelungen, die die Erstellung von überdachten Fahrradabstellanlagen und Gartengerätehäusern ermöglichen.

Fläche für Gemeinbedarf:

Wir gehen davon aus, dass die entlang der Erschließungsstraße angeordneten Stellplätze zum Stellplatzbedarf für die Gemeinbedarfsnutzung herangezogen werden können. Sollten auf dem Grundstück weitere Stellplätze notwendig werden, wäre eine dementsprechende Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen.

Stellungnahme

Zu: Festsetzungen durch Text

7. PV Paneele sind bei vorgeschriebener Dachbegrünung als Glas - Glas Module auszuführen. Auf Dachbegrünung kann nicht verzichtet werden.

B Festsetzungen zur Grünordnung

2.1..... ( Rasen, Stauden, Beete mit Humusauflage )

2.2. Spielplatzausstattung min. 6 - 10 m<sup>2</sup> Sandspielfläche, ein Kletterspielgerät mit Schaukel, ein Einzelspielgerät und 2 Sitzbänke

3.2 Pflanzgröße StU 16 -18 oder 18 - 20 in privaten Grünflächen

3.4 Da der Oberboden sehr lehmhaltig ist und die Gefahr von Staunässe besteht ist die Mindesttiefe der Baumgruben bei anstehendem Oberboden auf 60 cm zu reduzieren, da sonst die Gefahr der anaeroben Vergärung und demzufolge Baumschädigung besteht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Höhenlage/Wandhöhe:

Die Schemaschnitte werden ergänzt. Die Höhenlage der Gebäude mit den maximal zulässigen Wandhöhen wird für die Gebäude in den Schemaschnitten dargestellt und festgesetzt.

zu Bauweise (E, DH, RH):

Das Planzeichen Hausgruppe wird in den Festsetzungen durch Planzeichen unter Punkt 3.3 aufgenommen und in der Planzeichnung der Parzellen 13-18 ergänzt.

zu Anzahl der Wohneinheiten:

Die Anzahl der maximalen Wohneinheiten wird bei den Mehrfamilienhäusern pro Parzelle bzw. Baufenster in der Planzeichnung ergänzt und damit festgesetzt.

zu Flachdächer:

Die Passage „Flachdächer sind mit einer Attika in umlaufend gleicher Höhe auszuführen. Dachüberstände sind unzulässig.“ wird unter Punkt 8, Festsetzungen durch Text aufgenommen.

zu Satteldächer:

Das Planzeichen „Satteldach“ mit Firstrichtung und der Dachneigung 15° - 20° wird unter Punkt 9.2 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen.

zu Sozialer Wohnungsbau:

Die Festsetzung, dass 20 % der Wohnungen mit Sozialbindung ohne baufeldspezifische Festlegung erfolgt, bleibt bestehen, da die Stadt Landshut vertraglich die zeitliche und räumliche Verteilung der Errichtung dieser Wohnflächen mit dem Planungsbegünstigten geregelt und damit sichergestellt hat.

zu Balkone:

Die Festsetzung zu der Anbauzone wird um gedeckte Terrassen erweitert.

zu Nebenanlagen:

Im Bereich der Bebauung im Nordwesten sind Nebengebäude u.a. aus topographischen Gründen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Für sämtliche andere Bebauung sind Nebenanlagen nach BayBO nicht ausgeschlossen.

zu Fläche für Gemeinbedarf:

Das Baufenster für die Gemeinbedarfsnutzung wurde im Rahmen einer Planstudie optimiert; entsprechende Ergebnisse sind in die Festsetzung des Baufensters eingeflossen

zu Festsetzungen durch Text:

Die Festsetzung „PV Paneele sind bei vorgeschriebener Dachbegrünung als Glas - Glas Module auszuführen. Auf Dachbegrünung kann nicht verzichtet werden.“ wird unter Punkt 7 PV Anlagen der Festsetzungen durch Text aufgenommen.

Die Festsetzungen 2.1. (Beete mit Humusauflage) und 2.2. (Spielplatzausstattung) werden entsprechend angepasst.

Die Festsetzungen zu den zu pflanzenden Bäume in den privaten Grünflächen wurden bewusst differenziert in Planzeichen 6.2 zu pflanzender Großbaum StU 20-25 und Planzeichen 6.3 zu pflanzender Klein- oder Obstbaum StU 16 -18. Die Pflanzgröße ist hier nach verfügbarem Platz und gewünschter Raumbildung gezielt unterschiedlich festgesetzt.

Bei den Baumgruben wird bei anstehendem Oberboden die Mindestdiefe auf 60 cm reduziert.

## 2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 24.04.2019

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7438-0023, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Bodendenkmal D-2-7438-0023 ist durch Luftbilder bekannt, die auf Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlung schließen lassen. Die genaue Ausdehnung dieser Siedlung ist aber unbekannt. Daher ist zu vermuten, dass sie sich bis in den Planungsbereich hinein erstreckt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird in den Hinweisen durch Text unter Punkt 7 folgender Passus aufgenommen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

#### 2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 25.04.2019

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.10 LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

mit E-Mail vom 30.04.2019

Mit E-Mail vom 04.04.2019 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden die Geogefahren berührt:

Aus dem Planungsgebiet liegt ein Geotechnischer Bericht (Nr. 52.14.1620) des ifb Eigenschenk vor. Anhand durchgeführter direkter Aufschlüsse (Bohrsondierungen 80/60/50 mm) bis 8,0 m unter GOK sowie bodenmechanischer Laboruntersuchungen wird der angetroffene Untergrundaufbau beschrieben. Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass der Untergrund sehr wechselhaft aufgebaut ist.

Zudem ist es nach der lokalen Kenntnis aus der Umgebung nicht auszuschließen, dass im Untergrund lokal vorgegebene Trennflächen vorliegen können welche als potenzielle Gleitflächen aktivierbar sind und zu Standsicherheitsproblemen des Hanges führen können. In den durchgeführten Baugrunderkundungen der Stufe 1 wurden nach Aussagen des Gutachters keine eindeutigen Hinweise auf Gleitflächen ermittelt. Im Gutachten werden weiterhin grundsätzliche Hinweise zur Bebaubarkeit, Herstellung der Baugruben und Gründung getroffen.

Beim Vorliegen der endgültigen Planung sollten ergänzende und auf die Gebäude abgestimmte Aufschlussarbeiten und Gutachten durchgeführt werden. Dabei ist besonders auf die Hanglabilität, das Hangwasser, die Setzungsempfindlichkeit lokal vorliegender Schichten sowie ggf. notwendige Sicherungsmaßnahmen zu achten.

Aktuell sind uns aus dem Planungsgebiet keine GEORISK-Objekte bekannt.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED]

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umwelt- und Rechtsamts in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung der Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.1.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:

1. Retentionsvolumen:

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

2. Ablaufdrosselung:

- für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhausparzelle:

- 1 l/sec. und
- für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern:  
zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

Auch die Verwendung heimischer Pflanzen, die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf). Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

#### 2.11 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt - mit Schreiben vom 06.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem o.g. Vorhaben wird von Seiten des Gesundheitsamtes zugestimmt, sofern die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten hygienisch relevanten Punkte wie z. B. Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung, umgesetzt werden.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.12 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 06.05.2019

Verkehrsaufkommen Felix-Meindl-Weg

Das Planungsvorhaben am süd-östlichen Ende des Felix-Meindl-Weges sieht eine Wohnbebauung mit 360 Einwohner im endgültigen Ausbauzustand vor. Die Erschließung erfolgt vorwiegend über den Felix-Meindl-Weg Richtung Kupfereck aber auch über die Verbindung August-Preißer-Weg/Pfarrfeldstraße/Englbergweg und über die Verbindung Wernstorfer-Str./Neue Bergstr. Richtung Nord-Osten.

Mit den Kenngrößen der Verkehrserhebung von 2005 für den Einwohnerverkehr und dem Ansatz üblicher allgemeiner Kennwerte hinsichtlich Besucherverkehre und Lieferverkehre ergibt sich insgesamt für die geplante Wohnbebauung im endgültigen Ausbauzustand eine Verkehrserzeugung von ca. 470 Kfz/24h (siehe Tabelle).

Wohnnutzung: Einwohnerverkehr

Gebiet	Nutzung	Einwohner		Wege/ Einwohner/d		Wega/Werktag insgesamt		Anteil der Einw. wege außerhalb des Gebiets in %	Wega/Werktag gebietsbezogen		MIV-Anteil Einwohner		Pkw-Fahrten/d Einwohner	1,2 Pers./Pkw
		Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max		
Felix-Meindl-Planung		360	360	3,7	3,7	1.332	1.332	10	1.199	1.199	42	42	420	420
<b>Summe</b>		360	360			1.332	1.332		1.199	1.199			420	420

Gebiet	Nutzung	Wohnnutzung				Gewerbliche Nutzung				Gesamtverkehr			
		Einwohner-Verkehr Pkw-Fahrten		Besucher-Verkehr Pkw-Fahrten		Wirtschafts-Verkehr Kfz-Fahrten		Beschäftigten-V. Pkw-Fahrten		Kunden-Verkehr Pkw-Fahrten		Wirtschafts-Verkehr Kfz-Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Felix-Meindl-Planung		420	420	14	14	36	36					470	470
<b>Summe</b>		420	420	14	14	36	36					470	470

Für die geplante KiTa im Planungsgebiet sind 75-100 KiTa-Plätze vorgesehen. Das Jugendamt geht nach den bisherigen Erfahrungen davon aus, dass anfangs ca. die Hälfte der Kinder nicht aus dem unmittelbaren Gebiet um die KiTa kommen wird. Das liegt daran, dass die Kinderbetreuungssituation im gesamten Stadtgebiet angespannt ist und das Jugendamt davon ausgeht, dass Kinder aus den Bereichen Berg/Achdorf/Altstadt und bis jenseits der Isar im weiteren Bereich um der TG diese neue KiTa in Anspruch nehmen werden. Erfahrungsgemäß werden relativ viele Kinder mit dem Auto gebracht und geholt, sodass bei den entfernt wohnenden Kindern von einem MIV-Anteil von 75% auszugehen ist und bei den aus dem unmittelbaren Gebiet um die KiTa kommenden Kindern von einem MIV-Anteil von 30% auszugehen ist. Der Beschäftigten- und der Hol-Bring-Verkehr der KiTa erzeugen insgesamt 170 Kfz-Fahrten pro Tag.

Folgende Annahmen werden für die Verteilung der Neuverkehre im Bestandsnetz getroffen:

- 10 % über August-Preißer-Weg/Pfarrfeldstraße/Englbergweg (Nord/Süd)
- 10 % über Wernstorfer-Str./Neue Bergstr. Richtung Nord-Ost
- 80 % über Felix-Meindl-Weg/Kupfereck

Dadurch entsteht auf dem Abschnitt Felix-Meindl-Weg vom August-Preißer-Weg bis zur Wernstorfer-Str. ein Mehrverkehr von 576 Kfz/Tag und für den Abschnitt Felix-Meindl-Weg von der Wernstorfer-Str. bis zur Veldener Str. ein Mehrverkehr von 512 Kfz/Tag. Auf dem westlichen Abschnitt des Felix-Meindl-Wegs vom Achdorfer Weg (Abzweig Landratsamt) bis zur Veldener Str. beträgt die aktuelle Belastung ca. 5.700 Kfz/Tag. Somit erhöht sich der Verkehr in diesem Abschnitt durch die geplante Neubebauung um 9,0 %. Das ergibt in der Spitzenstunde am Felix-Meindl-Weg vor der ampelgesteuerten Kreuzung zur Veldener Straße knapp ein Fahrzeug mehr pro Umlauf. Sofern durch den Mehrverkehr die Leistungsfähigkeit betroffen ist, sind die Grünzeiten der Nebenrichtung anzupassen.

**Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Eine Bebauung des Gebietes ist aufgrund der Eigentümerstruktur erst über einen längeren Zeitraum zu erwarten. Die Entscheidungsprozesse zur Errichtung der Kindertagesstätte sind ebenfalls noch nicht abgeschlossen. Es besteht daher kein akuter Handlungsbedarf. Die Grünzeiten der Nebenrichtung können bei Bedarf angepasst werden.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein detailliertes Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden dann in die Planung einfließen. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da sich keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich befinden, besteht mit der Planung unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadtwerke Landshut - Netze -  
mit Schreiben vom 10.05.2019

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb:  
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:  
Die neuen Baumstandorte, müssen mit den bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke abgestimmt werden.

Netzbetrieb Gas & Wasser:  
Es bestehen keine Einwände.  
Eine Erschließung des Baugebietes mit Versorgungsleitungen ist über den Felix-Meindl-Weg möglich. Bei der Gasversorgung (falls gewünscht) muss die Erschließung auf die Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Abwasser:  
Die Festsetzungen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind grundsätzlich immer begrüßenswert (hier in Ziff. 6 der Festsetzungen zur Grünordnung). Allerdings sollte hier aufgrund der Aussagen im Geotechn. Bericht der ifb-Eigenschenk GmbH vom 13.04.14 und nach Rücksprache mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft beim Amt für öffentl. Ordnung u. Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, die Versickerungsverpflichtung nicht zwingend vorgeschrieben werden, zumal die vorhandene Trennkanalisation eine sachgerechte Ableitung von Niederschlagswasser zum Vorfluter gewährleisten kann. Deshalb ist Satz 1 unter Ziff.6 der Festsetzungen zur Grünordnung wie folgt zu ergänzen:

„Das von den Dachflächen und anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit dies aus geologischer und wasserrechtlicher Sicht, sowie technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich ist. Anderenfalls kann das anfallende Niederschlagswasser nach entsprechender Pufferung gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Drosselabläufe festgesetzt: für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern 1 l/sec und für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

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. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.“

Sollte jedoch auch die Beseitigung von auftretendem Hang- und Schichtwasser erforderlich werden, welches in Drainagen unter der Bauwerksohle gefasst und dauerhaft abgeleitet werden soll, aber nicht versickert werden kann, so kann auf Antrag im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung vom o.a. § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS erlassen werden.

Das dann einzuleitende zutage geförderte Hang-, Schicht- und Sickerwasser ist in einem (privaten) belüfteten Sammelschacht aufzufangen, damit gelöste Mineralien ausfällen und mitgeführte Schwimm- und Schwebstoffe sich absetzen können, um ein Verschlammern,

Verockern und Verkalken der öffentlichen Kanalisation zu vermeiden. Außerdem muss die Einleitung dieses vorbehandelten Wassers in die öffentl. (Regenwasser-)Kanalisation rückstaufrei erfolgen.

Weiterhin sei hier angemerkt, dass bei zukünftigen Satzungsänderungen eine Gebühr für das Einleiten dieser Wässer in die städtische Kanalisation anfallen kann.

Bei den Parzellen nördlich des Felix-Meindl-Weges (talseitig) ist auf die Gewährleistung der rückstaufreien Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die Trennkanalisation im Felix-Meindl-Weg zu achten (EG-Höhe in Bezug auf Straßenhöhe!).

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Strom:

Die Baumstandorte entlang des neuen straßenbegleitenden Gehweges befinden sich auf öffentlichem Grund. Es ist davon auszugehen, dass zwischen der Stadt Landshut und den Stadtwerken Landshut im Zuge der Erschließungsplanung eine entsprechende Abstimmung erfolgt. Unter Hinweis auf die Grünordnung wird auf evtl. Versorgungsleitungen und deren Schutz bei Baumaßnahmen verwiesen.

#### Niederschlagswasser:

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.10.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen. Es sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:

##### 1. Retentionsvolumen:

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

##### 2. Ablaufdrosselung:

- für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhausparzelle: 1 l/sec. und
- für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern: zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 wird wie folgt ergänzt: „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. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.“

Nachstehende Textpassagen werden in die Begründung aufgenommen: „Sollte jedoch auch die Beseitigung von auftretendem Hang- und Schichtwasser erforderlich werden, welches in Drainagen unter der Bauwerksohle gefasst und dauerhaft abgeleitet werden soll, aber nicht versickert werden kann, so kann auf Antrag im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung vom o.a. § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS erlassen werden.

Das dann einzuleitende zutage geförderte Hang-, Schicht- und Sickerwasser ist in einem (privaten) belüfteten Sammelschacht aufzufangen, damit gelöste Mineralien ausfällen und mitgeführte Schwimm- und Schwebstoffe sich absetzen können, um ein Verschlammen, Verockern und Verkalken der öffentlichen Kanalisation zu vermeiden. Außerdem muss die Einleitung dieses vorbehandelten Wassers in die öffentliche (Regenwasser-) Kanalisation rückstaufrei erfolgen.“

#### Abwasser:

Die Ziffer 6 der Festsetzungen zur Grünordnung wird entsprechend ergänzt. Die Höhenlage der beiden Doppelhäuser ist durch die Schemaschnitte in Bezug auf die Straßenhöhe festgesetzt.

2.15 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 13.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Die Fläche für den vorgesehenen Containerstandort sollte erworben oder durch eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Der verschobene Containerstandort im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) befindet sich in Besitz der Stadt Landshut. Der bisherige Standort dient nur noch für Müllbehälter am Tag der Leerung.

2.16 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 14.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Bauvorhaben und damit der Verlegung des Wertstoff- und Containerstandplatzes kann nur zugestimmt werden, wenn die Sammlung der Wertstoffe (2x Altkleider, 3x Glas, 2x Grüngut, 5x Papier Container) auf einem Ersatzstandort vorgenommen werden kann. Die Kosten sind vom Planungsbegünstigten zu tragen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Es wird im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ausreichend Platz zur Verfügung gestellt. Der neue Standort wurde bereits mit den Bauamtlichen Betrieben abgestimmt.

2.17 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 14.05.2019

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 04.04.2019 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:

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.

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 Gültigkeit). 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 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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Fragen zum Bauablauf sind zu klären, wenn die Telekom abschließend die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet geprüft hat und eine Ausbauentcheidung getroffen wurde. Von einer rechtzeitigen Abstimmung zwischen Telekom, dem Vorhabenträger und dem Erschließungsträger wird ausgegangen.

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Fläche festgesetzt und kann daher für die Trassenführung verwendet werden.

Unter Punkt 4 der Hinweise durch Text wird darauf hingewiesen, dass Sparten in geeigneter Art und Weise zu schützen sind oder bei Umverlegung rechtzeitig eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen ist. Im gleichen Punkt wird darauf hingewiesen, dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten ist.

#### 2.18 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Benachrichtigung vom 15.05.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg – östl. August-Preißer-Weg“, um ein neues allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.19 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH; Nürnberg mit E-Mail vom 15.05.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.04.2019.

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

Neubaugelbiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 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.

2.20 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 15.05.2019

Mit Schreiben vom 4.04.19 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zur Thematik Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung wurden im Plan und in der Begründung keine Aussagen gemacht.

Daher kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht abschließend Stellung genommen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Thema Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 6 behandelt.

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.10.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen. Es sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:

1. Retentionsvolumen:

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

2. Ablaufdrosselung:

- für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhausparzelle:  
1 l/sec. und

- für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern:

zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

2.21 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 15.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Allerdings sind die Grünvernetzungen nicht gleichwertig einer kompakten Grünfläche wie sie der Landschaftsplan vorsieht. Die öffentlichen Grünflächen und die Grünvernetzungen sollen daher naturnah mit ausschließlich heimischen Pflanzen auf einem mageren Substrat hergestellt werden.

Zur vorhandenen Grünfläche im Norden sollte eine Wegeverbindung festgesetzt werden. Die Wegeverbindung nach Süden wird begrüßt. Hier sollten jedoch die vorhandenen Gehölze als zu erhalten festgesetzt werden.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Wegeverbindung nach Norden wird festgesetzt. Auch die Verwendung heimischer Pflanzen und die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf).

#### 2.22 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 17.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

#### **Stellungnahme Wasserrecht:**

Der Absatz 4 in der Ziffer 6. der Begründung kann nach unserer Auffassung entfallen. Dort ist von „hohen Grundwasserständen“ die Rede. Dem ist aber gemäß dem Bodengutachten der ifb Eigenschenk GmbH vom 13.10.2014 (siehe dort z. B. Ziffer 4.4 auf der Seite 17) nicht so. Auch Schichtenwasser wurde im Rahmen der im Vorfeld durchgeführten Untergrunderkundung nicht angetroffen.

#### **Stellungnahme Immissionsschutz:**

##### Kommentar:

Nördlich und südlich des Felix-Meindl-Wegs ist im Geltungsbereich auf Flurnummern 224, 224/2 und Teilflächen der Flurnummern 220/66 und 225/2, Gemarkung Berg ob Landshut ein Baugebiet geplant.

Insgesamt sollen im Plangebiet neun Mehrfamilienhäuser, sechs Reihenhäuser sowie zwei Einfamilienhäuser und eine Kindertageseinrichtung errichtet werden. Die Wohnkörper sollen alle mit Tiefgaragen und öffentlichen Stellplätzen ausgestattet werden. Insgesamt sollen Wohnungen für 357 Bewohner geschaffen werden.

Genaue Verkehrszahlen sind uns nicht bekannt. Unserer Einschätzung nach, ist die Frequentierung in diesem Bereich gering. Nach Schätzung des Tiefbauamtes liegen die Verkehrszahlen hier bei maximal 3000 Kfz/24h.

Um einen Anhaltswert zu erhalten, wurde unsererseits eine grobe Prognoseberechnung durchgeführt.

##### Stellungnahme:

Lärmimmissionen Verkehr

1. Es ist mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen. Überschlägige Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar an der Straße überschritten werden können.

Es sollte aus Sicht des Immissionsschutzes ein Schallschutzgutachten von einem nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für

Geräusche erstellt werden und dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorgelegt werden. In dieses Schallschutzgutachten sollen die Verkehrslärmeinwirkungen (für Prognosejahr 2030) auf das Plangebiet, sowie der zusätzliche Verkehr durch das Plangebiet ermittelt und beurteilt werden. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls zu erarbeiten.

Entsprechend den eingereichten Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwiefern man auf die Verkehrslärmimmissionen reagiert hat. Es ist weder ersichtlich ob auf eine grundrissorientierte Planung geachtet wurde noch wo Außenwandöffnungen geplant sind.

Aufgrund einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist insbesondere im Nachtzeitraum kein gesunder Schlaf mehr möglich. Daher ist aus Sicht des Immissionsschutzes hier erforderlich, dass alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche durch Außenwandöffnungen in einer der zuvor genannten Fassaden belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Diese dürfen das Schalldämmmaß der Fassade nicht verschlechtern, müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen und dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel  $L_{A\text{F}eq}$  von 20 dB(A) nicht überschreiten. Die Frischluftansaugung sollte aus lufthygienischer Sicht an der straßenabgewandten Seite realisiert werden.

Aus den Planungsunterlagen geht nicht hervor, ob entsprechende Lüftungseinrichtungen bereits angedacht sind. Dies kann jedoch im ohnehin benötigten schalltechnischen Gutachten konkretisiert werden.

2. Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'w$  sind zu ermitteln und zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße  $R_{w,P}$  der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße  $R'w$ .

#### Immissionen Tiefgarage

3. Lüftungsanlagen und Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe/Gerüche kommt.

Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob die Tiefgaragen natürlich oder mechanisch be- und entlüftet werden sollen.

Diesbezüglich sind Abluftkamine bzw. Lüftungsöffnungen in jedem Falle so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe/Gerüche kommt. Gittertore, Gittertüren und Ähnliches sind diesbezüglich als Lüftungsöffnung zu werten.

Bei einer natürlichen Be- und Entlüftung muss ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand der Lüftungsschächte zu schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten und nachgewiesen werden.

Die Vorgaben der GaStellV und VDI 2053 sind dabei zu beachten.

Hinweis: Lüftungsöffnungen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen - wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze - entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

4. Aus den Planunterlagen geht ebenfalls nichts über die Bauweise der Tiefgaragen hervor.

Die Tiefgaragenabfahrt ist gemäß dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten. Das eventuell vorhandene Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentores entstehen.

#### Immissionen Containerstandort/Standort für Abfall am Tag der Leerung

5. Bezugnehmend auf das Schreiben „BP Nr. 03-8, Deckblatt 5 in der Fassung vom 28.09.2017 - Erneute Überplanung“ vom 11.12.2017 vom [REDACTED] an das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, kann in diesem Fall, dem im Bebauungsplan 08-70 für das Gebiet „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg eingezeichneten Containerstandort bzw. Standort für Abfall am Tag der Leerung aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Begründung: Wie im o.g. Schreiben vom [REDACTED] aufgeführt, sind hinsichtlich des Lärmschutzes bei der Errichtung von Containerstandplätzen ausreichende Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten. Maßgebend für die Geräuschemission einer Sammelstelle sind neben dem Anlieferverkehr (Rangiervorgänge, Be- und Entladevorgänge, etc.) und Containeraustausch bzw. Containerleerung besonders auch die Einwurfvorgänge. Gemäß der gängigen Rechtsprechung werden dabei überwiegend die Empfehlungen des Umweltbundesamtes herangezogen, die einen grundsätzlichen Abstand von 50 m zur Wohnbebauung vorsehen. Der Abstand von 50 m kann im Ausnahmestand unter bestimmten Voraussetzungen und besonderen Gegebenheiten auf 25 bis 12 m reduziert werden.

Laut Landesamt für Umwelt (LfU) sollte in allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Mindestabstand von 20 m und in reinen Wohngebieten (WR) ein Mindestabstand von 35 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden.

Ebenso ist hinsichtlich der Geruchsbelastung aus unserer Erfahrung ein Mindestabstand unter 20 m nicht ausreichend.

In diesem konkreten Fall ist daher mindestens ein Abstand von 20 m zum nächstgelegenen Immissionsort einzuplanen und einzuhalten.

#### Wärmepumpe

6. Im Entwurf Bebauungsplan 08-70 unter Festsetzung durch Text: 6. Immissionsschutz bitte Folgendes (rot und kursiv geschrieben) hinzufügen:

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel 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)

*Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden.*

*Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.*

*Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)*

#### Funkfeld/TV-Umsetzer

7. Es liegen uns keine näheren Informationen bzw. vollständigen Angaben bezüglich dem Richtfunk vor, sodass hierzu zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme getätigt werden kann.

Wir bitten für eine Beurteilung folgende Angaben und Unterlagen einzuholen und diese dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen:

- Höhe der gerichteten Funkwellen im Plangebiet
- Hauptstrahlrichtung der gerichteten Funkwellen vom Sendeturm in der Weickmannshöhe

- Abstrahl-Winkel des Richtfunks/Funkwellen
- aktuelle Standortbescheinigung

Eine abschließende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan kann erst nach Vorliegen aller benötigten Unterlagen und Angaben erfolgen.

### **Stellungnahme Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:**

Im Geotechnischen Bericht der ifb-Eigenschenk vom 13.04.2014 wird unter Abschnitt 4 das Schichtpaket 3 mit „mittlerer bis großer Wasserdurchlässigkeit“ beschrieben. Auf Grund der vorgefundenen stark differierenden Tiefen, ist dieses Schichtpaket zwischen 0,8 und 7,2 m unter Gelände anzutreffen. Das unter diesem Schichtenpaket lagernde Schichtenpaket 4 wird dagegen mit einer „geringen bis sehr geringen Wasserdurchlässigkeit“ beschrieben und fungiert damit als Wasserstauer; dieser wurde in Tiefen von 3,6 bis 7,2 m unter Gelände festgestellt.

Gem. Gutachten (siehe dort z. B. Ziffer 4.4 auf der Seite 17) wurde kein Grundwasser angetroffen. Der Absatz 4 in der Ziffer 6. der Begründung kann daher nach unserer Auffassung entfallen. Die dort beschriebenen „hohen Grundwasserständen“ sind auf Grund der Höhenlage des Bebauungsplangebietes nicht zu erwarten. Wohl aber kann auf Grund der Bodenschichtungen insbesondere wegen des als Stauer anzusehenden Schichtenpakets 4 lokales Schichtenwasser trotzdem nicht ausgeschlossen werden. Dies kann insbesondere dann zu Problemen führen, wenn Versickerungsanlagen in das Schichtenpaket 3 entwässern. Insbesondere bei langanhaltenden Regenperioden ist bei einer generellen Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung ein signifikanter Wassereintrag zu prognostizieren, der dann, bedingt durch die Wasserundurchlässigkeit des Schichtenpakets 4 eine Gleitebene und damit die Gefahr einer Hangrutschung darstellen kann. Die Ausführung der Dächer als Gründächer ist zwar sehr begrüßenswert, kann jedoch die vorgenannte Sachlage nur bedingt entschärfen.

Ein weiterer Eintrag von Niederschlagswasser kann aufgrund der in den Hang zum Teil tief eingeschnittenen Gebäude erfolgen, weil bei der Erstellung der Baugruben nicht unerhebliche Bodenüberdeckungen entfernt werden und vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser entlang der Baukörper über die in der Regel aus Kies bestehenden Baugrubenhinterfüllungen in den Untergrund einsickern können.

In der Regel werden solche Sickerwässer mittels Drainage abgeleitet. Die Einleitung in das Kanalsystem ist aber als problematisch zu sehen, weil die in den Sickerwässern mitgeführten Schmutz- und Mineralienfrachten bei Sauerstoffzutritt in der Kanalisation zu Verockerungen führen. Die monetären Absichten der Stadtwerke bezüglich einer Einleitegebühr bleiben dabei zunächst unberücksichtigt.

Die gemäß Gutachten unter Abschnitt 6.2 getroffenen Aussagen lassen jedoch insgesamt gerade auf Grund des Schichtenpakets 4 in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Standsicherheitsdefizite des Baugrunds zumindest nicht ausschließen.

Der im Bebauungsplan unter Punkt 6 der „Festsetzung zur Grünordnung“ zum Thema Versickerung gemachten Aussagen kann damit nicht gefolgt werden. Es ist eher davon auszugehen, dass eine Schachtversickerung die einzige Möglichkeit für eine Niederschlagswasserversickerung im dortigen Bereich darstellt, wenn diese das Schichtpaket 4 durchteuft. Nachdem jedoch die Mächtigkeit dieses Schichtenpakets nicht bekannt ist, kann die Kostenentwicklung für eine solche Versickerungsart nicht abgeschätzt werden; es ist eher davon auszugehen, dass eine Versickerung in Verbindung mit der speziellen örtlichen Situation und den damit verbundenen technischen Aufwand wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Nachdem die städtische Kanalisation sowohl am Felix-Meindl-Weg als auch an der Pfarrfeldstraße mit einem Trennsystem ausgestattet ist, sollte die Möglichkeit geprüft werden, die Niederschlagswasserbeseitigung über den jeweiligen Regenwasserkanal zu realisieren. Als dringend erforderlich anzusehen ist jedoch, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal über eine Drosseleinrichtung realisiert wird.

Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang jedoch, die Zulässigkeit der zusätzlichen Einleitung von Niederschlagswasser in den Roßbach.

Sollte die Versickerung des Niederschlagswassers weiter verfolgt werden, sind weitere Untersuchungen des Untergrundes dringend anzuraten.

– mit E-Mail vom 22.05.2019

### **Stellungnahme Klimaschutz und –anpassung:**

Die Bauleitplanung hat, bedingt durch ihre langfristige Wirkung, unmittelbare Bedeutung für einen umfassenden Klimaschutz. Zudem bestimmen sämtliche Merkmale der Bebauung, wie Höhe, Dichte oder Begrünung, auch die Anpassungsfähigkeit der neuen Struktur an den Klimawandel. Leitlinien einer klimaangepassten Bebauung sind eine maximale Durchgrünung, eine minimale Versiegelung und eine Wahrung der Durchlüftungsschneisen. Nur so kann der Überhitzung der unmittelbaren sowie auch der großräumigen Umgebung vorgebeugt und entgegengewirkt werden.

Aus Sicht des Klimaschutzes ist die geplante fingerartige Durchgrünung gegenüber dem Erhalt eines einzelnen, breiteren Grünzuges definitiv zu bevorzugen, insbesondere im Hinblick auf das Potential zur Verschattung und Durchlüftung. Trotzdem ist die geplante Bebauung am Felix-Meindl-Weg hinsichtlich der zu Beginn genannten Aspekte eindeutig zu dicht.

Auf Flurnummer 224 wäre durch eine Reduktion der geplanten fünf dreigeschossigen Baukörper auf nur drei Baukörper eine deutlich bessere Durchgrünung und Durchlüftung zu erreichen. Zudem könnte so ein wesentlich breiterer Grünstreifen rund um den im FNP gekennzeichneten Grünzug erhalten werden. Auch würde die Entschlackung der Bebauung eine Pflanzung von Bäumen größerer Wuchsklassen ermöglichen, wo bisher nur die kleinsten Wuchsklassen festgesetzt sind. Entsprechend dem am 21.09.2018 im Plenum vorgestellten „Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“ (Zentrum Stadtnatur und Klimawandel, TU München), dessen Berücksichtigung vom Plenum beschlossen wurde, haben groß-kronige Bäume durch die von ihnen ausgehende Verschattung den größten Einfluss auf das urbane Mikroklima. Bei allen Pflanzungen sollte insbesondere auf die Auswahl klimaangepasster Arten entsprechend der Artenliste des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung geachtet werden.

Zwar ist eine für durchschnittliche Begrünung ausreichende Überdeckung der geplanten Tiefgaragen festgesetzt. Die Möglichkeiten zur Begrünung lassen sich, hinsichtlich Größe und Umfang und damit hinsichtlich ihrer Klimawirksamkeit, aber nicht mit denen auf nicht unterbauten Flächen vergleichen.

Entsprechend der obenstehenden Erläuterungen ist dem derzeitigen Entwurf aus Sicht des Klimaschutzmanagements nicht zuzustimmen. Eine Reduzierung der Anzahl an Baukörpern ist für eine klimaangepasste Planung unumgänglich. Um den Anforderungen einer ganzheitlich nachhaltigen Stadtplanung zu entsprechen, bei welcher der dringende Bedarf an Wohnraum von zentraler Bedeutung ist, könnten die nach Reduzierung verbleibenden Baukörper gegebenenfalls um ein Geschoss erweitert werden.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme Wasserrecht:

Die Formulierung in der Begründung entfällt. Es erfolgt eine Aktualisierung gemäß der inzwischen vorliegenden weiterführenden Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.10.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet.

Zur Stellungnahme Immissionsschutz:

1. Verkehr

Ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Möhler + Partner liegt seit Oktober 2019 vor. Die Vorgaben zu Schallschutzmaßnahmen an Fassaden / Grundrissorientierung und zur Berücksichtigung des Verkehrslärms am Felix-Meindl-Weg in Hinblick auf die Außenwohnbereiche und die Kindertagesstätte sowie der Vorgabe der Einhausung und schallabsorbierenden Auskleidung der Tiefgaragenabfahrten werden in die Festsetzungen eingearbeitet.

2. Tiefgarage  
Die Anordnung der Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragen sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Baufenster sind ausreichend groß dimensioniert. Die Abstände zur jeweiligen Nachbarbaugrenze in jedem Fall über 2,50 m entfernt. Von einer Ausführung der Tiefgarage nach Stand der Technik kann ausgegangen werden. Die grundsätzliche Vorgabe der Einhausung und schallabsorbierenden Auskleidung der Tiefgaragenabfahrten wird festgesetzt. Die genaue Ausführung ist in der Hochbauplanung nachzuweisen und kann ebenfalls nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.
3. Containerstandort  
Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des Kindergartens verlegt und wird dort in Abstimmung mit der Stadt Landshut in einer für die Nachbarbebauung verträglichen Art und Weise errichtet. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.
4. Wärmepumpen  
Unter Punkt 6 Festsetzungen durch Text wird folgendes ergänzt:  
„Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.  
Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)“
5. Funkfeld/TV Umsetzer  
Auf Anfrage bei der Bundesnetzagentur vom 08.05.2019 ging am 11.11.2019 folgende Antwort ein: *„Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Die o.g. Planung sieht keine Bauhöhen von über 20 m vor. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe sind daher nicht erforderlich. Da die Belange des Richtfunks durch die Planung nicht berührt werden, erfolgt [von Seiten der Bundesnetzagentur] keine weitere Bewertung.“*  
Die Gebäude im Planungsgebiet werden mit maximal 4 Geschossen festgesetzt, bleiben daher deutlich unter der 20m-Bauhöhe.

Zur Stellungnahme Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

Das Thema Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 6 behandelt.

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.10.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen. Es sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation rückstaufrei eingeleitet werden. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:

1. Retentionsvolumen:
  - mind. 15 ltr./m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche,
2. Ablaufdrosselung:
  - für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhausparzelle: 1 l/sec. und
  - für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern: zw. 2 und 5 l/sec. (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

Zu Stellungnahme Klimaschutz- und anpassung:

Die Stadt Landshut würdigt die Belange des Klimaschutzes, insbesondere die Anpassungen an den Klimawandel bei der Bebauung, eine großzügig dimensionierte

Durchgrünung, eine Minimierung versiegelter Flächen und eine Wahrung der Durchlüftungsschneisen entsprechend dem am 21.09.2018 im Plenum vorgestellten „Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“ (Zentrum Stadtnatur und Klimawandel, TU München). Gleichwohl hält die Stadt Landshut am städtebaulichen Konzept der bisherigen Planung fest. Hierbei stützt sie sich auf folgende Begründung:

Zum Planstand Entwurf wird die Zeilenbebauung südlich des Felix Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäude reduziert. Somit ist eine erhöhte Durchlässigkeit zwischen den Gebäudekörpern gegeben und es kann eine erhöhte Anzahl von Großbäumen zur Pflanzung vorgesehen werden. Hierbei werden klimaangepasste Arten vorgegeben.

Die fingerartige Durchgrünung zwischen den Baukörpern mit entsprechenden Festsetzungen zur Beschaffenheit und Pflege (artenreiche Blumenwiesen, extensive Nutzung) sowie die großen Freiflächen im Süden des Geltungsbereichs und im Osten des Kindergartens bieten in hohem Maße und im Vergleich zu anderen Baugebieten ungewöhnlich große Flächen für Insekten an, die im Gegensatz zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünland einen höheren ökologischen Wert darstellen.

Auch die Verwendung heimischer Pflanzen, die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf).

Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]  
mit Benachrichtigung vom 10.04.2019

Ich bin Eigentümer der Flurstücks 225/1 und 225/18. 225/1 ist durch Ihre Planung nicht mehr auf einem Weg erreichbar, obgleich es als eigene Parzelle existiert und Bauland ist. Ich beantrage daher, dass ein Zufahrtsweg vorzusehen ist und ein Vorkaufsrecht oder Durchfahrtsrecht einzuräumen ist.

### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Es bestehen auf dem Grundstück des Planungsbegünstigten keinerlei Geh- und Fahrtrechte für die Parzelle 225/1. Ein Zufahrtsweg ist daher nicht vorgesehen. Die Erschließung kann über die Flurnummer 225/18 erfolgen, insbesondere da sie dem gleichen Eigentümer gehören.

2. [REDACTED]  
mit Benachrichtigung vom 15.04.2019

Ich bin nicht dafür, finde Einfamilienhäuser besser weil der Felix-Meindl-Weg und unten am Achdorfer Krankenhaus immer alles zu vom Verkehr ist. Eine einzige Zugangsstraße wo wie komplette Wohnsiedlung ist fast nicht möglich und noch ein Kindergarten der eh schon da ist, für alle in der Gegend herum die Hölle wird.

### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg. Dennoch hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung: Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Vorentwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert.

3. [REDACTED]  
mit Benachrichtigung und Schreiben vom 07.05.2019

Wir sind Anwohner an das Gebiet des BP 08-70 mit der Flurnummer 294/21. Im Amtsblatt vom 01. April 2019 konnten wir den Bebauungsplan zum Gebiet „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer- Weg“ einsehen.

Hierzu haben wir folgende Punkte anzumerken

1. Bebauung oberhalb des Felix-Meindl-Wegs, welche durch die Schnitte A-A bis Schnitte C-C detaillierter darstellt sind (Flurnummer ??)
  - a. Die in den Schnitten dargestellten Gebäude weisen in Richtung Felix-Meindl-Weg/Kaspar-Brummer-Weg sehr hohe Giebelhöhen auf. Aus unserer Sicht

wäre es aufgrund des Schattenwurfs wünschenswert, wenn diese Giebelhöhen um ein Stockwerk reduziert würden bzw. das oberste Stockwerk rückversetzt gestaltet werden würde.

- b. Aufgrund der jetzt schon angespannten Parksituation auch im oberen Bereich des Felix- Meindl-Wegs ist es ratsam, dort im Bereich der Neubauten Kurzparkzonen zu errichten und diese auch zu kontrollieren. Dies wäre auch hinsichtlich der Buslinie 7, welche in diesem Bereich fährt, empfehlenswert.
  - c. Wie im vorigen Punkt bereits angedeutet, ist die Übersichtlichkeit der Einmündung Felix-Meindl-Weg/August-Preißer-Weg bzw. Felix-Meindl-Weg/Kaspar-Brummer- Weg jetzt schon durch parkende Autos erschwert. Es kommt immer wieder zu brenzlichen Situationen wegen der mangelnden Übersicht.
  - d. Wegen der eigentlich fehlenden Straßenbreite des August-Preißer-Wegs für eine Busnutzung kommt es immer wieder zu Stauungen. Hier wäre es angebracht, den unteren Teil des August-Preißer-Weg breiter auszuführen, bevor überhaupt die nächsten Häuserblöcke erstellt werden. Eigentlich müsste für den Busverkehr die gesamte Straße verbreitert werden.
2. Bebauung unterhalb des Felix-Meindl-Wegs, welche derzeit im Bebauungsplan noch nicht ausreichend detailliert dargestellt sind, direkte Anliegergrundstücke (Flurnummer ??)
- a. Die Anordnung der beiden Doppelhäuser sollten nach Möglichkeit möglichst dicht an den Felix-Meindl-Weg, angeordnet werden. Auch sollte vom Felix-Meindl-Weg aus eine max. Gebäudehöhe von Erdgeschoß mit ausgebautem Ober- bzw. Dachgeschoß (analog Kaspar-Brummer-Weg) vorgeschrieben werden, um den Schattenwurf und die Lärmsituation zu minimieren.
  - b. Die Anordnung der Garagen und Stellplätze sollte optimiert werden.
  - c. Für das Grundstück mit der Flurnummer 224/2 ist lt. Bauamt ein Kindergarten vorgehalten. Es wäre folgerichtiger, wenn der Kindergarten im Bereich des Baugebiets „Am Steinlech“ angeordnet werden würde, da hier ein wesentlich größeres Baugebiet mit größerem Bedarf vorherrscht. Ferner ist anzumerken, dass bereits Kindergärten an der Ecke Felix-Meindl-Weg/Wernstorfer Straße (Montessori), an der Kalcherstraße (Bergkindergarten), an der Kirche St. Margaret (Caritas) sowie die Kinderkrippe am Veichtederpointweg (Schatzinsel) vorhanden sind. Gerade der Kindergarten Montessori bildet zu den Stoßzeiten (Bring- und Holzeiten durch Mamataxis) ein verkehrspolitisches Chaos. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren Planungen.
  - d. Falls dies nicht möglich ist, wäre eine eventuelle Verschiebung des Kindergartens in den oberen Bereich (im Bebauungsplan mit Gehölzen dargestellt) wünschenswert. Ferner sollte darauf geachtet werden, dass ausreichende Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um die Anwohner vor Lärm zu schützen.
  - e. Wie im Bebauungsplan eingezeichnet, soll der Containerplatz in den oberen Bereich des Felix-Meindl-Wegs versetzt werden. Hier wäre ein Verbindungsweg (Fußweg) zwischen Kaspar-Brummer-Weg und Felix-Meindl-Weg erstrebenswert. Solche Fußwege sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden und würden durch diesen noch sinnvoll ergänzt werden.
3. Bebauung der beiden Grundstücke  
Derzeit werden diese Grundstücke von der [REDACTED] landwirtschaftlich bewirtschaftet und dienen als Grundlage für deren Milchwirtschaft. Aufgrund der Bebauungen durch den zunehmenden Zuzug wird hier eine funktionierende Landwirtschaft in Ihrer Existenz gefährdet.

In unserem Garten finden sich u. a. zum Erstaunen des Bund Naturschutz (BUND) jedes Jahr Fledermäuse ein. Durch eine immer engere Bebauung werden sie davon abgehalten, erneut ihre Quartiere aufzusuchen. Das Bürgerbegehren „Rettet die Bienen bzw. den Artenschutz“ wird dadurch mit Füßen getreten. Hier wird des Volkes Wille in wunderbarer Art und Weise entsprochen - vielen Dank hierfür!

### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg sowie die nachbarschaftlichen Belange. Dennoch hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung: Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung trägt. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,2 eine relativ geringe Dichte auf. Eine mögliche Verschattung ist nur auf den Felix-Meindl-Weg zu erwarten.

- zu 1a: Zum Planstand Entwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert. Die Gebäudeabstände ermöglichen daher breitere Sonneneinfallsbereiche.  
Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern findet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Bebauung mit 2-4 geschossigen Baukörpern ist daher angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten.
- zu 1b: Die Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ausreichend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind vorhanden. Eine Parkzone vor den Tiefgaragen ist auf nichtöffentlichen Flächen festgesetzt.
- zu 1c: Die Ecke Felix-Meindl-Weg/August-Preißer-Weg wird von Bebauung freigehalten. Der Status Quo wird nicht verändert. Es ist anzumerken, dass von Seiten der Stadtwerke auf ausdrückliche Nachfrage keine Probleme im Stadtbusverkehr angemeldet wurden.
- zu 1d: Straßenbaumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht Inhalt des Verfahrens.
- zu 2a/b: Die Doppelhausgrundstücke im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches wurden optimiert, die Beeinträchtigung für die Anlieger minimiert. Die Abstandsflächen werden eingehalten, Höhenfestsetzungen erfolgen durch Angaben in den Schemaschnitten. Die Lärmsituation ist auf der Grundlage eines Immissionsgutachtens überprüft worden.
- zu 2c: Auf der Grundlage einer Planstudie ist im Geltungsbereich das Baufenster für eine dreigruppige Kindertagesstätte so optimiert worden, dass auch die Anwohnerbelange bestmöglich berücksichtigt werden können. Wohnortnahe Kindertagesstätten sind ein wesentlicher Baustein in der Infrastrukturversorgung und gerade in Hangsituationen eine Möglichkeit, den Hol- und Bringverkehr auch mit einem geringen Anteil an KfZ-Verkehr zu bewerkstelligen.
- zu 2d: Wie unter Punkt 2a/b dargestellt, ist das Baufenster optimiert worden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Kindertagesstätten regelmäßig in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind und die Rechtsprechung Kinderlärm, der von spielenden Kindern im Freien außerhalb der regulären Ruhezeiten verursacht wird, als grundsätzlich sozialadäquat und somit zulässig betrachtet.
- zu 2e: Eine Fußwegverbindung zwischen dem nördlichen Kaspar-Brummer-Weg und dem Felix-Meindl-Weg wird festgesetzt. Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt und schalltechnisch

überprüft. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

- zu 3: Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut, Pächter und Bauernverband haben im Zuge des Verfahrens ebenso die Möglichkeit sich zu äußern und werden entsprechend gewürdigt. Das AELF hat sich mit Datum vom 15.05.2019 (vgl. Punkt 1.1.4) ohne Anregung geäußert, der Bayer. Bauernverband Geschäftsstelle Landshut hat auf Anfrage keine Stellungnahme abgegeben und auch von Seiten des Pächters gab es keine Einwendung. Die fingerartige Durchgrünung zwischen den Baukörpern mit entsprechenden Festsetzungen zur Beschaffenheit und Pflege (artenreiche Blumenwiesen, extensive Nutzung) sowie die großen Freiflächen im Süden des Geltungsbereichs und im Osten des Kindergartens bieten in hohem Maße und im Vergleich zu anderen Baugebieten ungewöhnlich große Flächen für Insekten an, die im Gegensatz zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünland einen höheren ökologischen Wert darstellen. Darüber hinaus entstehen auf den zwingend zu begründenden Flachdächern im gesamten Geltungsbereich außer bei den zwei Doppelhäusern im Nordwesten zusätzlich großflächige Lebensräume für Insekten.

4.

mit Schreiben vom 08.05.2019

Hiermit nehme ich als Anwohner zu o.a. Bauvorhaben Stellung.

Bei dem steigenden Wohnungsbedarf ist eine Bebauung sinnvoll und notwendig, dessen bin ich mir bewusst. Dennoch sehe ich als unmittelbar Betroffener bei der o.a. Planung Probleme, die bei der Umsetzung zumindest teilweise vermeidbar sind.

1. Durch die dichte Bebauung mit Wohnblocks, den Kindergarten und den Müllplatz würde eine Verkehrsentwicklung entstehen, die nicht zumutbar ist. Bereits jetzt besteht zu bestimmten Zeiten in der bebauten Region Parkplatznot, der sich dadurch auszeichnet, dass dicht bis an die Ausfahrten Autos parken und damit eine Ausfahrt erschweren. Besucher des Kreiskrankenhauses, des Montessori-Kindergartens, des Achdorfer Friedhofes und des Landratsamtes beanspruchen Parkplatzmöglichkeiten, die sich bereits jetzt schon im Felix-Meindl-Weg nach oben hinziehen. Durch diese neue Bebauung und dem damit verbundenen enormen Verkehrsaufkommen werden sich sowohl im unteren Teil des Felix-Meindl-Weges als auch in der unmittelbaren Umgebung (Neubaugebiet) vermeidbare Probleme entstehen. Dem kann man durch eine Reduzierung der beabsichtigten Baudichte begegnen. Ich bitte diesen Sachverhalt wohlwollend zu überprüfen.

Ich denke, dass bei der ursprünglichen Bebauung des besagten Gebietes eine sinnvolle Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen war, die auch dem Verkehrsaufkommen Rechnung trug.

2. Der geplante Containerstellplatz ist verkehrslogistisch extrem ungünstig und die damit verbundene Lärmbelastung für die Anwohner nicht zumutbar. Der jetzt ca. 100 m unterhalb meines Grundstückes befindliche Containerstellplatz wird nicht nur von Anwohnern sondern auch von Firmen häufig benutzt und dies nicht nur in der vorgeschriebenen Tageszeit, sondern auch an Feiertagen. Es ist eine unangenehme tägliche Belästigung, die auch in die Abendstunden hineinreicht!

Ich halte es bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und der verstärkten Frequentierung des Platzes für nicht vertretbar, diesen Müllplatz in diese Wohnanlage so dicht zu integrieren. Hier bitte ich nach neuen, sinnvollen Stellplätzen Ausschau zu halten.

3. Aus o.a. Gründen bitte ich Sie, die vorgesehene Planung zu überarbeiten und dabei die Bebauungsdichte, auch unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens, auf ein natürliches Maß zu reduzieren.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Vorentwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

5.

mit Schreiben vom 10.05.2019, eingegangen am 14.05.2019

Wir bewohnen das Haus am Kasper-Brummer-Weg 8 (Flurnummer: 294/20) und grenzen somit nördlich an die zukünftige Kindergartenfläche an. Daher sind wir direkt von dem neuen Bebauungsplan betroffen. Wir wollen hinsichtlich des Beteiligungsverfahrens BP 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg“ folgende Punkte anmerken:

- Im Bebauungsplan wurde das Baufenster für den Kindergarten nur mit dem Mindestabstand zu unserer Flurnummer festgelegt. Da kein Schnitt von diesem Gebäude im Bebauungsplan aufgeführt ist, ist für uns die Höhe des Gebäudes sowie die konkrete Gebäudegestaltung nicht ersichtlich. Es wird zwar die Geschossanzahl und die Dachneigung mit FD I sowie die Geschossfläche mit GF/ GR 600 angegeben, jedoch handelt sich bei dem Grundstück um einen Nordhang, der relativ steil abfällt. Somit müsste sehr wahrscheinlich ein Grundfest, welches einem Kellergeschoss fast gleichkommt gebaut werden. Dies würde im ungünstigsten Fall eine durchgehende Mauer entlang der gesamten Grundstückslänge bedeuten. Daher wäre ein deutlich größerer Grenzabstand sehr zu begrüßen sowie die Angabe der konkreten Höhe über dem Ausgangsgelände.
- Grundsätzlich stellt sich die Frage, warum die Gärten am Kaspar-Brummer-Weg, die nach Süden ausgerichtet sind und dies bei einem steilen Nordhang weniger Bauabstand erhalten, als die Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges zu den Gärten auf der Nordseite. Bei eventuell ähnlicher Bauhöhe (2-stöckig über Niveau zu Grundfest und zu eventuell ähnlich hohen Kindergartenräumen).
- Der eingezeichnete Baum an der nordwestlichen Ecke des Kindergartengrundstückes (also von unserem Grundstück die südwestliche Ecke) ist ein Großbaum (H 4vx StU 20 -25). Dies sind Bäume 1. Ordnung über 20 Meter, beispielsweise Baumarten wie Eiche, Ahorn, Birken, Eschen, Buchen und Linden. Der Pflanzabstand beträgt theoretisch weniger als 3 Meter von unserer Grundstücksgrenze, da er zwischen Baufenster Kindergarten und unserer Grenze steht. Dies ist unsere Südseite und er steht auch direkt vor unserer Terrasse. Des Weiteren haben wir auf unserem Dach große Sonnenkollektoren, die zur Heizungsunterstützung dienen. Diese liefern

insbesondere in der Übergangszeit unseren gesamten Wärmebedarf. Daher sollte der Baum durch einen deutlich kleineren Baum ersetzt werden.

- Die Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges ist grundsätzlich nicht passend für das Viertel, das durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser geprägt ist. Die anschließenden Wohnblöcke Richtung Westen und Osten sind die einzigen im Umkreis und sollten nicht als Grundlage für die Bebauung herangezogen werden. Die geplante kasernenartige Bebauung steht 4-stöckig Richtung Norden. Die sehr enge und sehr hohe Bebauung nimmt an einem Nordhang fast komplett die Wintersonne! Falls überhaupt Wohnblöcke gebaut werden sollen, dann sollten sie definitiv mit dem Hang abfallen. Diese Stufung würde zumindest die extreme „Mauer“ abmildern. Aus unserer Sicht sollte eine Nachverdichtung an Nordhängen anders beurteilt werden als an Südhängen.
- Bei der geplanten Bebauung (südlich des Felix-Meindl-Weges) stellt sich die Frage nach den Stellplätzen. Die eingezeichneten Besucherparkplätze dürften bei weitem nicht ausreichen. Die Stellplätze für den Kindergarten sind kaum für die Eltern und das Kindergartenpersonal ausreichend. Insbesondere Eltern mit mehreren Kindern bringen die Kinder mit dem Auto zum Kindergarten sowie im Winter werden viele Eltern das Auto nutzen. Die vorgesehenen Parkbuchten werden also nicht für die Wohnblöcke zur Verfügung stehen. Weiteres Parkchaos ist vorprogrammiert. Schon heute ist die Kreuzung bzw. Ausfahrt Kaspar-Brummer-Weg / Felix-Meindl-Weg durch die Bewohner des vorhandenen Wohnblocks und deren Besucher so zugeparkt, dass es regelmäßig zu Beinaheunfällen kommt. Wobei zu bedenken ist, dass entlang des Felix-Meindl-Weges im Bereich der zukünftigen Wohnblöcke schon jetzt über Nacht geparkt wird.
- Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die Infrastruktur für die geplante Bebauung und dem damit verbundenen Zuzug überhaupt ausgelegt ist. Schon heute ist die Kreuzung Felix-Meindl-Weg und Veldener Straße im Berufsverkehr völlig überlastet. Die Abbiegespur ist aber auch die Zufahrt zum Krankenhaus Landshut-Achdorf! Der Felix-Meindl-Weg (im Endeffekt eine Sackgasse) ist jetzt schon durchgehend zugeparkt und dies nicht nur im Bereich des Krankenhauses sowie des Montessori-Kindergartens. Die Stadtbusse können schon heute kaum ohne Behinderung den August-Preißer-Weg und den Felix-Meindl-Weg befahren. Bei einem steigenden Verkehrsaufkommen, was bei einem geplanten Zuzug von mehreren Hundert Personen zu erwarten ist, ist der Bereich Kindergarten, Friedhof und Krankenhaus vor dem endgültigen Kollaps.  
Des Weiteren ist fraglich, ob die Kanalisation bei Starkregen die versiegelten Flächen entwässern kann. Schon jetzt kommt es am Hangende bei Starkregen zu Problemen mit dem Regenwasserkanal. Bei dem letzten Starkregen wurden sogar die Kieswege entlang des Grünstreifens (Richtung Weingartenweg) zu richtigen Bachläufen. Danach mussten die Wege sogar saniert werden. Durch unser Grundstück lief ebenfalls ein fast 30 cm hoher Bachlauf. Bei dem Starkregenereignis waren aber die freien Flächen Wiese, also nicht Zufahrten, befestigte Wege und Stellplätze und ähnliches. Daher wäre eine lockerere Bebauung hinsichtlich der Problematik bei Starkregenereignissen sehr wünschenswert. Somit ist aus unserer Sicht eine „5-Fingerlösung“ zur Fortführung der Grünflächen, die eigentlich nichts anderes als die Gehwege bzw. Feuerwehruzfahrtswege darstellen, so abzulehnen. Aus Umweltschutzgründen erübrigt sich diese Lösung ohnehin. Die Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünvernetzung wäre wünschenswert.
- Wir würden auch bitten, dass ein ausreichend großer Standort für Container berücksichtigt wird. Heute stehen neben dem Felix-Meindl-Weg zwei große Grüngutcontainer, drei Glascontainer, vier Altpapiercontainer sowie ein Altkleidersammelbehälter. Insbesondere die Grüngutcontainer sind jetzt schon oft kaum ausreichend, trotz teils mehrmaliger Leerung pro Woche.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-

Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Baugrenze der Kindertagesstätte wurde nach Überprüfung anhand einer Planungsstudie von der Grundstücksgrenze weg nach Süden verschoben. Neben der Baugrenze wird beispielhaft eine mögliche Darstellung eines Baukörpers für den Kindergarten in die Schnittzeichnung aufgenommen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten. Eine unzumutbare Belastung für die Nachbarn ist daher nun ausgeschlossen. Die Verwendung von Großbäumen ist dem Klimaschutz, insbesondere den Anpassungen an den Klimawandel geschuldet, entsprechend dem am 21.09.2018 im Plenum vorgestellten „Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“ (Zentrum Stadtnatur und Klimawandel, TU München). Gleichwohl wurde die Lage der Baumstandorte nochmals im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange überprüft und angepasst.

Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern findet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Bebauung mit 2-4 geschossigen Baukörpern ist daher angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Zum Planstand Vorentwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf. Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen.

Die Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, auch bei Kindergärten; hier ist der Stellplatznachweis innerhalb des festgesetzten Baufensters zu führen. Ausreichend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind vorhanden.

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die fingerartige Durchgrünung zwischen den Baukörpern mit entsprechenden Festsetzungen zur Beschaffenheit und Pflege (artenreiche Blumenwiesen, extensive Nutzung) sowie die großen Freiflächen im Süden des Geltungsbereichs und im Osten des Kindergartens bieten in hohem Maße und im Vergleich zu anderen Baugebieten ungewöhnlich große Flächen für Insekten an, die im Gegensatz zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünland einen höheren ökologischen Wert darstellen.

Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

Neben dem wesentlichen Beitrag der Dachbegrünung zur Verzögerung des Starkregenabflusses ist durch weitere, mit dem zuständigen Fachbereich abgestimmte und im Bebauungsplan festgesetzte, Retentionseinrichtungen eine Bewältigung des Niederschlagswassers im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Insgesamt weist das Baugebiet einen äußerst geringen Teil versiegelter Flächen auf, da Flachdächer, Tiefgaragen und Freiflächen begrünt sind, wenn auch in weiten Teilen unterbaut: Somit verbleiben nur die Fußwege, Zufahrten und Stellplätze als befestigte und versiegelte Flächen sowie die Dachflächen der beiden Doppelhäuser und sämtliche Anbauzonen als Flächen mit ungehindertem Oberflächenabfluss bei Starkregen. Der hängigen Situation wird zudem durch Terrassierungen Rechnung getragen.

Der bestehende Containerstandort wird in Abstimmung mit der Abfallwirtschaft großengleich ersetzt und zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

Wir möchten hiermit im Zusammenhang mit § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB unser Recht zur öffentlichen Meinungsäußerung bzgl. des obigen Bebauungsplanverfahren machen und wie folgt Stellung nehmen:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird von „besten Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet“ gesprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwar unter 20.000 m<sup>2</sup> und kann somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dennoch ist die vorgesehene Bebauung mit knapp 14.000 m<sup>2</sup> im Verhältnis zur Umgebungsbebauung ein gewaltiges Ausmaß. Die Stadt Landshut sollte daher im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Mittel darauf achten, dass tatsächlich auch ein „hochwertiges Wohngebiet“ entsteht. Dies könnte beispielsweise durch einen Architektenwettbewerb für die Realisierung erfolgen.

Die zum Großteil durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebungsbebauung weist einen wesentlich höheren Grünflächenanteil aus, als dies im vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist. Insbesondere im nördlichen Bereich weicht die GFZ der unmittelbar anschließenden Bebauung mit Einfamilienhäusern wesentlich von der GFZ des dort geplanten Geschosswohnungsbaus ab. Auch in Hinblick auf das erfolgreiche Volksbegehren „Rettet die Bienen“ und dem damit verbundenen Gesetzesentwurf, welcher dem Landtag aktuell vorliegt, sollte die Stadt Landshut darauf achten, ausreichend Flächen für Insekten und Artenvielfalt vorzusehen. Durch das Pflanzen von Obstbäumen oder Blühwiesen könnte so nicht nur dem Naturschutzgedanken, sondern auch der Berücksichtigung des in der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen Grünzugs und dem hohen Grünflächenanteil in der Umgebungsbebauung Rechnung getragen werden.

Für den süd-östlichen Bereich des Bebauungsplans liegt keine konkrete Höhenlage der geplanten Bebauung vor. Die Geschossigkeit sollte sich in diesem Bereich vor allem der im Süden angrenzenden Bebauung anpassen. Wir bitten hier um Veröffentlichung der entsprechenden Schemaschnitte analog der geplanten Bebauung im westlichen Bereich des Bebauungsgebietes.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Schemaschnitte wurden entsprechend ergänzt. Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Vorentwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert. Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern findet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Bebauung mit 2-4 geschossigen Baukörpern ist daher angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Die fingerartige Durchgrünung zwischen den Baukörpern mit entsprechenden Festsetzungen zur Beschaffenheit und Pflege (artenreiche Blumenwiesen, extensive Nutzung) sowie die großen Freiflächen im Süden des Geltungsbereichs und im Osten des Kindergartens bieten in hohem Maße und im Vergleich zu anderen Baugebieten ungewöhnlich große Flächen für Insekten an, die im Gegensatz zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünland einen höheren ökologischen Wert darstellen.

Auch die Verwendung heimischer Pflanzen, die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf).

Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

7.

mit E-Mail an Herrn Oberbürgermeister Putz vom 14.05.2019

Wie am Montag auf der Landshuter Dult kurz besprochen, wende ich mich wegen des Bebauungsplans am Felix-Meindl-Weg (BP 08-70) an Sie.

Uns ist bewusst, dass in unserer Stadt Wohnungen benötigt werden. Gegen die Neubebauung haben wir prinzipiell nichts einzuwenden. Jedoch sieht der Bebauungsplan einen Containerplatz an einer unübersichtlichen Einmündung vor. Diese problematische Stelle leidet bereits jetzt schon unter zu starkem Parkaufkommen, worüber sich Anwohner regelmäßig beschweren. Die zu erwartende Lärmbelästigung und das übermäßige Verkehrsaufkommen beunruhigt uns und unsere Nachbarschaft sehr. Viele Anwohner haben Ihre Schlafräume in unmittelbarer Nähe direkt zum geplanten Containerstellplatz ausgerichtet. Zudem befinden sich in der gleichen Straße bereits Abfallcontainer an einer sinnvollen Stelle.

Deshalb setzen wir uns für eine Überarbeitung des Bebauungsplans ein und hoffen auf Ihre Unterstützung in diesem Fall.

Näheres zur Sache können Sie der angehängten Stellungnahme entnehmen.

Vielen Dank und schöne Grüße

mit Schreiben vom 10.05.2019

Hiermit nehmen wir als Anwohner des Carl-Wittmann-Wegs, Ecke Felix-Meindl-Weg zum oben genannten Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2019 Stellung. Uns ist bewusst, dass eine Bebauung an diesem Standort notwendig und sinnvoll ist, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum in unserer Stadt Rechnung zu tragen. Dennoch möchten wir unseren Standpunkt zu einigen problematischen Aspekten darlegen.

1. Containerstellplatz: Der geplante Containerstellplatz ist verkehrstechnisch extrem ungünstig. Zudem wäre die Lärmbelästigung für die Anwohner unzumutbar.

Der Platz befände sich an einer engen, steilen und unübersichtlichen Einmündung. Im Winter bleiben hier aufgrund der Steigung häufig Autos liegen. Zweispuriger Verkehr ist bereits jetzt wegen zahlreicher parkender Autos kaum möglich. Die LKW zur Entsorgung des Abfalls würden die gesamte Straße blockieren. Die Stelle fungiert als Hauptzufahrtsweg für alle Anwohner des Carl-Wittmann-Wegs, Felix-Meindl-Wegs und Veichtederpointwegs. Ein zusätzliches Anfahrts- und Parkaufkommen durch Nutzer des Müllplatzes ist nicht vorstellbar. Bereits jetzt meldeten sich Anwohner wiederholt bei der Polizei wegen der überlastenden Beparkung der Einmündung. Besonders abends und am Wochenende ist das Parkaufkommen übermäßig. Einen Containerstellplatz an einer derart engen, vielbeparkten und unübersichtlichen Einmündung zu planen, können wir nicht nachvollziehen.

Als Anwohner befürchten wir unzumutbare Lärmbelästigung und zu großes Verkehrsaufkommen. Der Müllplatz würde sich direkt gegenüber der Schlaf- und Wohnräume von Einfamilienhäusern und Wohnungen befinden. Insbesondere der Lärm durch Glascontainer und an- und abfahrende PKW ist für diese von Familien und Rentnern bewohnte Wohngegend inakzeptabel.

Da es bereits einen Containerplatz an einer sinnvollen Stelle am Felix-Meindl-Weg gibt, erscheinen uns die Pläne der Stadt Landshut unverständlich.

2. Verkehrsaufkommen: Durch die dichte Bebauung mit Wohnblocks, den Kindergarten und den Müllplatz, wäre die Verkehrsentwicklung unzumutbar.  
Am Felix-Meindl-Weg bündelt sich der Verkehr zum Landratsamt, zum Kreiskrankenhaus und zum Montessori-Kindergarten. Bereits jetzt beanspruchen Mitarbeiter und Besucher der genannten Häuser intensiv alle Parkmöglichkeiten. Das führte bereits zu massiven Verkehrsproblemen entlang des Achdorfer Friedhofs. Auf Höhe der geplanten Bebauung droht nun eine ähnliche Situation.  
Ursprünglich war deshalb auf dem betreffenden Gebiet eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant. Die nun geplante intensive bauliche Verdichtung mit Wohnblöcken und Reihenhäusern ist angesichts der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur unverhältnismäßig.

Aus genannten Gründen ersuchen wir Sie, die vorgesehene Planung zu überarbeiten. Eine auf ein sinnvolles Maß reduzierte Bebauungsdichte orientiert an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur sowie eine Neuplatzierung des Containerplatzes (bestenfalls gegenüber des jetzigen Standorts) sind aus unserer Sicht dringend notwendig. Wir laden Sie ein, sich vor Ort ein Bild der Lage zu machen.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Vorentwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert.

Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern findet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Bebauung mit 2-4 geschossigen Baukörpern ist daher angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen

8.

mit Benachrichtigung und Schreiben vom 12.05.2019

Hiermit legen wir gegen den Entwurf BP 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg“ vom 22.03.2019 unseren Widerspruch ein. Wir bemängeln folgendes:

- 1) Die 3-fach Garage, die uns die komplette Südsicht verbaut!
- 2) Anzahl der geplanten Wohneinheiten viel zu hoch für die nähere Umgebung
- 3) Verkehrskollaps durch die Neubauten vorprogrammiert

Zu 1.) Südlich unseres Grundstücks mit der Flurnr. 294/23 im neuen Dreiecksgrundstück ist momentan ein DH mit 2 Obergeschossen und angebauter 3-fach Garage geplant. Mit der jetzigen Position dieser Garage ist die vollständige Sicht nach Süden versperrt und

der Schattenwurf der Doppelhaushälfte mit Garage fällt komplett auf unser Haus. Dies stellt eine beträchtliche Verschlechterung unserer Wohnsituation und unserer Lebensqualität dar.

Wir schlagen folgende Änderung vor, die aus unserer Sicht eine gute Lösung für die Neueigentümer und uns darstellt:

Die Flachdachgarage könnte wie beim zweiten (östlich) geplanten DH separat vom Haus platziert werden. Das heißt, soweit wie möglich westlich zur Spitze Kreuzung Felix-Meindl-Weg und Kaspar-Brummer-Weg. Die Garage sollte dafür um 90 Grad gedreht werden, einer notwendigen Grenzbebauung würden wir zustimmen. Die Garagenseitenwand könnte entweder parallel zu unserer Grundstücksgrenze bzw. parallel zum Fußweg verlaufen.

Diese Änderung des Garagenstandortes (bei Grenzbebauung) würde uns die Aussicht auf der Süd-West Terrasse größtenteils freimachen und die Benachteiligung uns gegenüber minimieren. Zusätzlich ergibt sich dadurch deutlich weniger Höhenunterschied zwischen Straße und der Garageneinfahrt, was weitere Vorteile beim Bau der Garage mit sich bringt. Letztendlich würde auch der Gartenbereich der DH enorm aufgewertet, da eine ums Haus verlaufende Terrasse möglich wird.

Zu 2.) Die Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges ist grundsätzlich ungeeignet für unser Wohnviertel, wo Ein-, Zwei- sowie Reihenhäuser das Bild prägen. Die mehrstöckigen Wohnblöcke östlich und westlich sind die Ausnahme im Umkreis und es sollte so bleiben. Die geplante sehr enge und zu hohe 4-stöckige Bebauung nimmt allen jetzigen Anwohnern nördlich des Felix-Meindl-Weges die Wintersonne komplett weg.

Falls Wohnblöcke entstehen sollen, dann sollten sie mit dem Hang abfallen, so wie die Höhe aller bestehenden Häuser. Eine Lösung wäre eine Etage niedriger zu planen sowie zusätzlich eine Abstufung der obersten Etage Richtung Norden um die Benachteiligung aller Grundstückeigentümer nördlich des Felix-Meindl-Weges geringer zu halten. Ein positiver Nebeneffekt wäre die verringerte Verkehrsüberlastung gegenüber der jetzigen Planung.

Zu 3.) Die Verkehrsanbindung des gesamten Wohngebiets ist schon heute völlig unzureichend: der Felix-Meindl-Weg in der Zeit von 7:20 bis ca. 9:00 früh sowie am Nachmittag zwischen 15:30 und 18:00 ist völlig überlastet.

Die Anlieger des gesamten Wohngebiets, Mitarbeiter und Gäste des Achdorfer Krankenhauses, des Landratsamtes und die Eltern mit Kindern des Montessori Kindergartens müssen entlang fahren! Es bilden sich Staus an der Kreuzung mit B15 (Veldener Straße) und diese werden deutlich verschlechtert, sollten mehrere hundert neue Anwohner dazu kommen!

Auch die Buslinie 7 wird nicht viel helfen, da die durch die zugeparkte Straße nur ein kurzer Bus mit viel Mühe durchkommt. Der komplette Felix-Meindl-Weg wird in der Woche von Krankenhausmitarbeitern und Besuchern zugeparkt. An der Kreuzung Kaspar-Brummer-Weg und Felix-Meindl-Weg kommt es oft zu Beinaheunfällen, weil die Bewohner des Wohnblocks und deren Besucher rücksichtslos die Kreuzung zuparken und die Sicht beim Ausfahren vom Kaspar-Brummer-Weg nehmen.

Die andere Verkehrsanbindung des Wohngebietes über Englbergweg, nur für Anwohner frei, ist unzureichend; dasselbe gilt für den Hofberg, wo es auch keine Entlastung gibt, weil die Zufahrten an der Neuen Bergstraße auch nur für Anwohner freigegeben sind.

Mit dem Zuzug von 357 Personen (wie momentan geplant) ist ein Dauerstau den ganzen Tag vorprogrammiert, da die B15 nur einspurig vom Felix-Meindl-Weg bis zum Kupfereck und dann Richtung Innenstadt befahrbar ist.

Wir schlagen vor, die Anzahl der Wohneinheiten deutlich zu reduzieren, z. Bsp. mit Reihenhäusern zu bebauen. Wenn überhaupt Mehrfamilienhäuser entstehen sollten, wäre eine Etage weniger sowie eine Stufung (dem Hang folgend) sehr zu begrüßen um die dargestellten Probleme in Griff zu bekommen.

Dazu sollte die Verkehrsführung am Achdorfer Berg sowie Hofberg unbedingt überarbeitet werden und die Durchfahrt über Hofberg entlang Am Graben für alle Fahrer freigegeben werden.

Wir bitten Sie unsere Vorschläge bei der Überarbeitung des Entwurfs entsprechend zu berücksichtigen!

Für weitere Gespräche mit dem Architektenbüro sowie dem Bauamt (auch zum Thema Grenzbebauung) stehen wir gern zur Verfügung.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Doppelhäuser sowie die Garage werden zum Planstand Vorentwurf entsprechend umgeplant. Die Beeinträchtigung für die nördlich gelegenen Nachbarn wird somit soweit wie möglich reduziert.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Entwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert. Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern findet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Bebauung mit 2-4 geschossigen Baukörpern ist daher angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

9.

  
mit Schreiben vom 12.05.2019

---

Zum o. g. Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2019 nehmen wir nachfolgend als Anwohner Stellung.

#### Ausgangslage:

Der Felix-Meindl-Weg ist die verkehrsmäßige Anbindung für das Landratsamt, das Kreiskrankenhaus Landshut-Achdorf, das Ärztehaus und den Montessori-Kindergarten. Von Mitarbeitern und Besuchern werden vorhandene Parkmöglichkeiten am Felix-Meindl-Weg intensiv in Anspruch genommen. Dies gilt auch für die Mitarbeiter und Besucher des augenärztlichen Zentrums und der orthopädischen Praxis an der Veldener Straße. In der Vergangenheit führte das zu den auch der Stadt Landshut bekannten massiven Verkehrsproblemen entlang des Achdorfer Friedhofs. Durch beidseitige Kurzparkzonen, beschränkt auf zwei bzw. vier Stunden, wurde dieses Problem entschärft und verlagert. An Wochentagen (Montag bis Freitag) stehen freie Parkplätze bis zum Hans-Vetter-Weg bzw. zum August-Preißer-Weg tagsüber nicht zur Verfügung.

Nach dem o. g. Aufstellungsbeschluss ist u. a. eine intensive bauliche Verdichtung mit neun Wohnblöcken, sechs Reihenhäusern, einem Kindergarten und zwei Einzel-/Doppelhäuser vorgesehen. Eine Bebauung mit Wohnblöcken in Berglage erscheint generell fragwürdig. 7.1 des Plans sieht als verkehrsmäßige Erschließung alleinig den Felix-Meindl-Weg vor. In Nr. 8 wird für den ruhenden Verkehr davon ausgegangen, dass entlang des Felix-Meindl-Wegs ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Realistisch ist dies nur für die relativ kurze Strecke vom August-Preißer-Weg bis zum Carl-Wittmann-Weg zutreffend. Das ist für 357 Personen keinesfalls ausreichend. Hinzu kommt noch der Bring- und Abholdienst zum geplanten Kindergarten, der ebenfalls berücksichtigt werden muss. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Berglage motorisierter Individualverkehr ohnehin häufiger vorkommt als in vergleichbaren Wohngebieten zulasten des Fußgänger- und Fahrradverkehrs.

Die verkehrsmäßige Infrastruktur ist für die intensive dichte Bebauung absolut unzureichend. Mit dem neuen Baugebiet, das durch die Wernstorferstraße erschlossen wird, steigert sich das Verkehrsaufkommen am Felix-Meindl-Weg zusätzlich. Bei allem Verständnis für die Schaffung von Wohnraum sollte dies verhältnismäßig und mit Augenmaß erfolgen.

Wir ersuchen, die vorgesehene Planung zu überarbeiten und die beabsichtigte Bebauungsdichte zu reduzieren sowie für eine angemessene und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur zu sorgen. Dabei sollte auch der Engbergweg miteinbezogen werden.

Am Rande sei noch erwähnt, dass im naturbelassenen Steilhang unter den Grundstücken der Familien [REDACTED] ein stabiles Vorkommen von Ringelnattern vorhanden ist. Seit Jahren sind diese an den drei vorhandenen Teichen zu beobachten. Wir bitten sicherzustellen, dass der Steilhang naturbelassen bleibt und der Tierbestand nicht gefährdet wird.

Bezüglich des Containerstandplatzes schließen wir uns der Stellungnahme der Familie [REDACTED] an. Dieser Standplatz ist von der Verkehrslage her (Einmündung Carl-Wittmann-Weg mit bereits jetzt starker Beparkung) ungeeignet und aus Gründen des Nachbarnschutzes unseres Erachtens unzulässig.

Eine Ortsbesichtigung mit den beteiligten Nachbarn regen wir an.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Entwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert.

Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern findet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Bebauung mit 2-4 geschossigen Baukörpern ist daher angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

Der Steilhang im Norden mit dem Bestand der Ringelnatter liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Er bleibt unverändert erhalten und wird durch die vorgesehene Vernetzung nach Süden mit den als extensive und artenreiche Wiesenflächen vorgesehenen öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen vernetzt. Hier erfolgt als einziger Eingriff die Weiterführung des Fußweges nach Süden bis zum Felix-Meindl-Weg, für die eine punktuelle und kleinflächige Rodung eines Strauchbewuchses erforderlich ist.

10.

[REDACTED]  
mit Benachrichtigungen vom 13.05.2019 und 17.05.2019

Wir, die Eigentümer und Mieter, der o.g. Wohneinheit legen hiermit Widerspruch ein wegen der Aufstellung der Container wie Grüngut und Flaschen direkt vor unseren Gärten hin zum Neubaugebiet. Wegen Lärm und Stopp der Autos zum Entsorgen. Dies ist nicht in

unserem Sinn. Außerdem gibt es auf dem Felix-Meindl-Weg keine Stellplätze auf der Straße mehr.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

Entlang des Felix Meindl Weges werden öffentliche Stellplätze errichtet. Die Stellplätze der Bebauung inkl. Besucherstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, auch bei Kindergärten. Ausreichend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind vorhanden; beim Kindergarten ist der Stellplatznachweis innerhalb der zugehörigen Baugrenzen zu führen.

11.

mit Benachrichtigung vom 13.05.2019

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung im Anwesen Felix-Meindl-Weg 120 mit direktem Garten in Richtung der Container für die Abfallentsorgung wie Glas, Grüngut und Kartonagen, usw. Hiermit lege ich Widerspruch wegen der Aufstellung der Container direkt vor meinem Garten hin zum Neubaugebiet ein. Es ist während der Entsorgung mit steigendem Lärm und mit mehreren Autostopps (laufende Motoren, schlagende Autotüren, etc.) zum Entsorgen zu rechnen. Weiterhin ist mit der Entsorgung großer Mengen Abfall mit einer größeren Geruchsbelästigung zu rechnen. Dies möchte ich nicht vor meinem Garten haben. Außerdem sind bereits jetzt die Stellplatzmöglichkeiten auf dem Felix-Meindl-Weg ausgeschöpft. Mit dem Bauvorhaben wird die Situation noch weiter verschärft. Hier muss es eine andere Lösung geben.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

Entlang des Felix Meindl Weges werden öffentliche Stellplätze errichtet. Die Stellplätze der Bebauung inkl. Besucherstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, auch bei Kindergärten. Ausreichend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind vorhanden; beim Kindergarten ist der Stellplatznachweis innerhalb der zugehörigen Baugrenzen zu führen.

12.

mit Schreiben vom 13.05.2019

Als direkte Anlieger des geplanten oben genannten Bebauungsplans möchten wir folgende Einwände gegen den Entwurf vorbringen:

Die Planung berücksichtigt nicht die gesetzlichen Vorgaben des § 1 Absatz 6 BauGB: Die geplante Bebauung sieht teilweise die Überbauung der im immer noch geltenden Flächennutzungsplan vorgesehenen unberührten Grünflächen vor. Als „Ausgleich“ werden die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden als neue Grünflächen aufgeführt. Damit wird in keinsten Weise den Belangen des Umweltschutzes und Naturschutzes sowie der Artenvielfalt genüge getan. Diese „Uminterpretation“ genannte Auslegung der Ziele des Flächennutzungsplanes widerspricht geltendem Recht.

Die bestehende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Die vorgesehene Bebauung passt hierzu nicht. Den bestehenden Häusern und ihren Gärten wird durch den Nordhang und die vorgesehene wuchtige Bebauung der höher liegenden Grundstücke - zum Felix Meindl Weg und Kaspar Brummer Weg hin sind es wegen des steilen Nordhanges optisch 4- Vollgeschosse in Flachdachbauweise - im Winter das Sonnenlicht weggenommen.

Auch ist die Erschließung für diese Verdichtung nicht gegeben. Die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes „Erschließung problemlos über den Felix-Meindl-Weg gesichert“ kann nur jemand machen, der dort noch nicht während eines Wochentages war:

Der Verkehr ist, bedingt durch das Krankenhaus, Landratsamt, den bestehenden Kindergarten im Felix Meindl Weg, nur 500 m vom beabsichtigten neuen Kindergarten entfernt, hoffnungslos überlastet! Fragen Sie einmal bei den Stadtbush Fahrern nach!

Der vorgesehene Containerstandort ist viel zu klein. Bereits jetzt reichen die viel größer bestehenden 2 Grüngutcontainer, 2 Papiercontainer und Flaschencontainer nicht aus! Der neue Bebauungsplan sieht mehr Benutzer bei Halbierung der Container vor!! Uns ist bewusst, dass das freie Feld als bebaubar ausgewiesen ist und bebaut werden wird. In Zeiten, in denen Artenvielfalt und Naturschutz selbst von der Staatsregierung aufgenommen werden, überrascht doch, wie hier selbst kleinste Naturstreifen „uminterpretiert“ werden und sehr große Baukörper vorgesehen sind, die dem Bestand Licht, Natur und Luft wegnehmen. In dieser Form entspricht der Bebauungsplan nicht den rechtlichen Vorgaben des BauGB.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Im vorliegenden Fall wird der bisher als 80 m breite Grünzug dargestellte Nord-Süd-Korridor im Südteil neu interpretiert und in Form von insgesamt vier „grünen Fingern“ zwischen den Wohnblöcken hindurch geführt und am Südrand mit einer spangenartigen Grünfläche mit Kinderspielplatz gefasst. Insgesamt werden nun im Entwurf 3.635 m<sup>3</sup> (bisher im Vorentwurf 3.500 m<sup>2</sup>) der privaten Grünflächen mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BauGB für eine öffentliche Durchgängigkeit gewidmet.

Die fingerartige Durchgrünung zwischen den Baukörpern mit entsprechenden Festsetzungen zur Beschaffenheit und Pflege (artenreiche Blumenwiesen, extensive Nutzung) sowie die großen Freiflächen im Süden des Geltungsbereichs und im Osten des Kindergartens bieten in hohem Maße und im Vergleich zu anderen Baugebieten ungewöhnlich große Flächen für Insekten an, die im Gegensatz zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünland einen höheren ökologischen Wert darstellen.

Auch die Verwendung heimischer Pflanzen, die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf).

Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im

Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Vorentwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper und vier „Grünfinger“ reduziert. Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern findet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Bebauung mit 2-4 geschossigen Baukörpern ist daher angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen. Der bestehende Containerstandort wird hierbei in Abstimmung mit der Abfallwirtschaft größengleich ersetzt. Eine Erweiterung wurde in der Stellungnahme der Abfallwirtschaft nicht gefordert.

13.

mit Benachrichtigung vom 14.05.2019

Wir, die Eigentümer und Mieter der Wohneinheit Felix-Meindl-Weg 120, 84036 Landshut legen hiermit Widerspruch ein wegen der Aufstellung der Container wie Grünschnitt und Glas direkt vor unseren Gärten hin zum Neubaugebiet. Wegen Lärm, Gestank und Stopp der Autos zum Entsorgen. Dies ist nicht in unserem Sinn. Außerdem gibt es auf dem Felix-Meindl-Weg keine Stellplätze auf der Straße mehr.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

Entlang des Felix Meindl Weges werden öffentliche Stellplätze errichtet. Die Stellplätze der Bebauung inkl. Besucherstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, auch bei Kindergärten. Ausreichend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind vorhanden; beim Kindergarten ist der Stellplatznachweis innerhalb der zugehörigen Baugrenzen zu führen.

14.

mit Benachrichtigung vom 14.05.2019

Wir, die Eigentümer und Bewohner der Wohneinheit Felix-Meindl-Weg 120, 84036 Landshut legen hiermit Einspruch ein wegen der Aufstellung der Container wie Grünschnitt und Glas direkt vor unseren Gärten hin zum Neubaugebiet. Wegen Lärm,





Parksituation: Durch Mitarbeiter und Besucher des Landratsamts, des Kreiskrankenhauses Landshut-Achdorf inkl. Ärztehaus, des Montessori-Kindergartens sowie des augenärztlichen Zentrums und der orthopädischen Praxis an der Veldener Straße werden die vorhandenen Parkmöglichkeiten am Felix-Meindl-Weg bereits heute so stark beansprucht, dass tagsüber kaum freie öffentliche Parkplätze bis zum August-Preißer-Weg hinauf zur Verfügung stehen. Zwar enthält der Bebauungsplan Stellplätze für Anwohner. Fraglich ist, ob bei durchschnittlich zwei Autos pro Wohneinheit über 200 Stellplätze eingeplant wurden. Sollte ein großer Teil der öffentlichen Stellplätze am Felix-Meindl-Weg durch die geplanten Anwohner mitbenutzt werden müssen, würde dies die aktuelle Parksituation noch weiter verschärfen, was wir als Anwohner sehr kritisch sehen. Aufgrund der oben genannten Einwände zu Verkehrsaufkommen und Parksituation bitten wir Sie, die vorgesehene Planung zu überarbeiten und die beabsichtigte Bebauungsdichte zu reduzieren sowie für eine angemessene Verkehrsinfrastruktur, z.B. durch Miteinbeziehen des Engbergwegs zu sorgen.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Entwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert.

Die Stellplätze der Wohnbebauung inkl. Besucherstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, auch bei Kindergärten. Ausreichend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind vorhanden. Entlang des Felix Meindl Weges werden zusätzlich öffentliche Stellplätze errichtet.

17.

  
mit Schreiben vom 16.05.2019

Ich als Anwohner des Kaspar-Brummer-Weg 16 möchte eine Stellungnahme zum Bebauungsplan 08/70 „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg abgeben.

Ich möchte folgende Punkte zu bedenken geben:

In Ihrer Planung (siehe Dokument „190404\_BBP\_08\_-70\_Begründung.pdf“) gehen Sie davon aus, dass sich ca. 357 Personen in 109 Wohnungen, 6 Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern (insgesamt 9 Mehrfamilienhäuser) auf den beiden Grundstücken ansiedeln werden. Durch diesen Zuzug ist damit zu rechnen, dass sich die bereits jetzt schon angespannte Parksituation im Bereich Felix-Meindl-Weg/Kaspar-Brummer-Weg/August-Preißer-Weg weiter verschärft. An Wochenenden ist die Sicht von der Einmündung Kaspar-Brummer-Weg /Überquerung Felix-Meindl-Weg- / Einmündung August-Preißer-Weg komplett durch falsch parkende Autos komplett versperrt.

Auch wenn in Ihren Planungen auf eine ausreichende Zahl von Park- und Stellplätzen geachtet wurde, ist es zu erwarten, dass sich eine verschärfte Parksituation ergibt. Sie können sich dies bereits jetzt am Felix-Meindl-Weg (Bereich zwischen Friedhof und August-Preißer-Weg) anschauen. Hier werden Straßenbereiche und Kurven auf Grund fehlender Parkmöglichkeiten zugeparkt, welche laut der Straßenverkehrsordnung (StVO) nicht erlaubt sind.

Ferner möchte ich darauf hinweisen, dass auch am Baugebiet „Am Steinlech“ ebenfalls zusätzlich 175 Wohnungen (lt. Leserbrief Hr. Josef Wimmer, LZ vom 04. Mai 2019) entstehen sollen. Der entstehende Verkehr soll über die Wernstorfer Straße und den Felix-Meindl-Weg abgeleitet werden. Zu Stoßzeiten stauen sich an der Kreuzung Veldener Straße/Felix-Meindl-Weg bereits jetzt die Fahrzeuge bis zum Achdorfer Friedhof herauf. Ferner befürchte ich, dass durch die Nachverdichtung die Kanalisation am Kaspar-Brummer-Weg bei Starkregen (Klimawandel) versagt. Ansätze sind bereits jetzt schon bei Starkregen erkennbar. Bitte überdenken Sie noch einmal die Planungen.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt, in das auch die im Bereich „Am Steinlech“ geplante Bebauung mit einfließt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Vorentwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert.

Die Stellplätze der Bebauung inkl. Besucherstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, auch bei Kindergärten. Ausreichend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind vorhanden; beim Kindergarten ist der Stellplatznachweis innerhalb der zugehörigen Baugrenzen zu führen. Entlang des Felix Meindl Weges werden öffentliche Stellplätze errichtet.

Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

Neben dem wesentlichen Beitrag der Dachbegrünung zur Verzögerung des Starkregenabflusses ist durch weitere Retentionseinrichtungen eine Bewältigung des Niederschlagswassers im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Insgesamt weist das Baugebiet einen äußerst geringen Teil versiegelter Flächen auf, da Flachdächer, Tiefgaragen und Freiflächen begrünt sind, wenn auch in weiten Teilen unterbaut: Somit verbleiben nur die Fußwege, Zufahrten und Stellplätze als befestigte und versiegelte Flächen sowie die Dachflächen der beiden Doppelhäuser und sämtliche Anbauzonen als Flächen mit ungehindertem Oberflächenabfluss bei Starkregen. Der hängigen Situation wird zudem durch Terrassierungen Rechnung getragen.

18.

  
mit E-Mail vom 17.05.2019

Wir sind Anwohner der Pfarrfeldstraße und vertreten folgende Meinung:

- Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist zu hoch.
- Die Geschosshöhen sollten auf zwei reduziert werden.
- In einem früheren Flächennutzungsplan sind ca. die Hälfte der Einheiten vorgesehen und berücksichtigen damit auch den städtebaulichen und architektonischen Charakter des bestehenden Wohngebietes. An zwei Seiten des auszuweisenden Gebietes befinden sich bereits Wohnanlagen. Südlich der Pfarrfeldstraße sind ebenfalls enorme

Wohneinheiten geplant. Uns fehlt die architektonische und städtebauliche Sensibilität im Anschluss an den Bestand.

- Der „Grüngürtel“ soll in seiner zusammenhängenden Art bestehen bleiben. Eine „Auffingerung“ macht ökologisch, z.B. in Punkto Fauna keinen Sinn. Gerade bzgl. des Volksbegehrens „Artenschutz“ sollte hier mit mehr Sensibilität agiert werden.
- Wo sind die Lösungen den verstärkten Verkehrsfluss bergab zum Anschluss an die B15 zu verbessern? Weder der Felix-Meindl-Weg, Englberg, alte/neue Bergstraße oder der Hagrain sind dazu in der Lage.

Unser Plädoyer:

Bebauung ja, Nachverdichtung ja, aber nur mit architektonischer, städtebaulicher und ökologischer Sensibilität.

### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Entwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert. Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern findet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Bebauung mit 2-4 geschossigen Baukörpern ist daher angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Im vorliegenden Fall wird der bisher als 80 m breite Grünzug dargestellte Nord-Süd-Korridor im Südteil neu interpretiert und in Form von insgesamt vier „grünen Fingern“ zwischen den Wohnblöcken hindurch geführt und am Südrand mit einer spangenartigen Grünfläche mit Kinderspielplatz gefasst. Insgesamt werden nun im Entwurf 3.635 m<sup>3</sup> (bisher im Vorentwurf 3.500 m<sup>2</sup>) der privaten Grünflächen mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BauGB für eine öffentliche Durchgängigkeit gewidmet.

Die fingerartige Durchgrünung zwischen den Baukörpern mit entsprechenden Festsetzungen zur Beschaffenheit und Pflege (artenreiche Blumenwiesen, extensive Nutzung) sowie die großen Freiflächen im Süden des Geltungsbereichs und im Osten des Kindergartens bieten in hohem Maße und im Vergleich zu anderen Baugebieten ungewöhnlich große Flächen für Insekten an, die im Gegensatz zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünland einen höheren ökologischen Wert darstellen.

Auch die Verwendung heimischer Pflanzen, die Gesichtspunkte der Grünvernetzung und des Artenschutzes (Blütenreichtum, Insektenschutz, extensives Grünland auf einem mageren Substrat) werden durch die vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung gewürdigt. Die nicht einfriedbaren Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3 und 9.3 im Planstand Entwurf).

Darüber hinaus leistet die zwingend vorgegebene Dachbegrünung (siehe Planzeichen 9.1) auf sämtlichen Dächern im Geltungsbereich außer den beiden Doppelhäusern im Nordwesten des Felix-Meindl-Weges einen wesentlichen Beitrag für eine Retention bei Starkregenereignissen, eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, eine klimaangepasste Bauweise und einen Beitrag zum Artenschutz.

Folgende Punkte möchten wir einwenden:

- Den verbindenden Fußweg zwischen den 3- und 2-geschossigen Wohnanlagen entlang unserer Grundstücksgrenze hätten wir gerne gestrichen, da er praktisch keinen maßgeblichen Zweck erfüllt.  
Wir stören uns daran, da man von diesem Fußweg aus für jedermann direkte Sicht in unseren Wohnbereich (Glasfront) gewähren würde - obwohl dieser Weg „sinnlos“ ist.
- Wir vermissen eine Querschnittsdarstellung der Geschosse. Es wurde uns 2-geschossig versichert, doch ohne genaue Definition ist eine Ausweitung auf praktisch annähernde 3- bzw. 4-Geschossigkeit am Hang möglich. Wir bitten um genaue Angaben.  
Wir hätten nämlich zukünftig gerne weiterhin unsere Fernsicht vom Wohnbereich/Glasfront im Hochparterre (oder 0.75 OG) auf Landshut West und nicht nur Sicht auf die Seitenwand der Wohnanlage.  
Bei guter Umsetzung ist dies möglich.
- Falls wir evtl. irgendwann eine kleine Wohneinheit in unseren Garten als „kleinen behindertengerechten Alterssitz“ bauen würden, wäre es hilfreich und sinnvoll, die Versorgungsleitungen am neuen Baugebiet anzubinden.  
Wir bitten um Berücksichtigung bei dieser Gelegenheit.
- Bei dem bisherigen Flächennutzungsplan ist ein anderer Grünanteil dargestellt als jetzt im Bebauungsplan dargestellt ist. Daher stellt sich uns die Frage, wie der Grünanteil besser umgesetzt und berücksichtigt wird. Unseres Erachtens müsste eine erheblich geringere Bebauungsdichte einhergehen.
- Die Schaffung von gut 11.200 qm Wohnfläche auf diesem Feld, gegenüber ein Kindergarten und evtl. mehr, ergibt hier ca. 200 zusätzliche Wohneinheiten.  
Südlich von der Pfarrfeldstraße entsteht ebenfalls ein großes Baugebiet.  
Wir als Anlieger stellen uns die Frage, wie die dann dort wohnende Bevölkerung vom Berg verkehrstechnisch abfließen kann? Es sind bislang schon jetzt zu Stoßzeiten erhebliche Staus. Es wird sicherlich über den für Anlieger ausgewiesenen Englbergweg ausgewichen werden - und dieser ist damit ebenfalls überfordert.
- Zudem haben wir relativ alten Baumbestand mit dementsprechender Vogelwelt. Wir fürchten mit Verdichtung entsprechenden Rückgang (Katzenbestand bei 200 WE?) und Schwierigkeiten bei der Beseitigung der Sturm- oder Altersschäden der großen Bäume.  
Das Gelände ist bisher über das Feld zugänglich gewesen - was bei Bebauung wegfällt.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung.  
Der Fußweg entlang der Grundstücksgrenze entfällt ersatzlos. Die Schemaschnitte werden entsprechend ergänzt.

An den Grundzügen der Planung hält die Stadt Landshut gleichwohl fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:  
Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem

aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Entwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Ein Grundrecht auf unbegrenzte Fernsicht besteht nicht. Die gesetzlichen Abstandsflächen der neuen Bebauung werden eingehalten. Eine eventuelle Beeinträchtigung des Ausblicks muss in Kauf genommen werden und ist auch zumutbar.

Eine Erschließung einer möglichen rückwärtigen Bebauung über ein privates Nachbargrundstück ist unüblich und kann im Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Erfordernis auch nicht vorgesehen werden. Eine privatrechtliche Vereinbarung steht dem aber nicht entgegen.

Weiterhin wird der bisher als 80 m breite Grünzug dargestellte Nord-Süd-Korridor im Südteil neu interpretiert und in Form von insgesamt vier „grünen Fingern“ zwischen den Wohnblöcken hindurch geführt und am Südrand mit einer spangenartigen Grünfläche mit Kinderspielplatz gefasst.

Insgesamt werden nun im Entwurf 3.635 m<sup>3</sup> (bisher im Vorentwurf 3.500 m<sup>2</sup>) der privaten Grünflächen mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BauGB für eine öffentliche Durchgängigkeit gewidmet.

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der angesprochene Baumbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit durch die Planung nicht verändert. Eine öffentliche Zugänglichkeit ist durch die Zuwegungen zu den Gebäuden und die nicht einfriedbaren Grünflächen, siehe Punkt 5.3 der Festsetzungen zur Grünordnung, auch zukünftig gewährleistet.

20.

mit E-Mail vom 17.05.2019

(Anlage: Benachrichtigung über die Stellungnahme von vom 13.05.2019)

---

Ich bin Eigentümer eines Teils der Wohnanlage Felix-Meindl-Weg 120.

Ich möchte auch Einspruch einlegen gegen den Standort der Container.

Der Aufstellungsort stellt in meinen Augen eine erhebliche Geräuschbelästigung dar. Die Lage bedingt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und bewirkt eine Geruchs- und Ungezieferbelastung unserer Mieter. Wobei ich mit Ungeziefer nicht nur lästige Insekten sondern auch Säugetiere meine.

Ich bitte Sie dringend von diesem Standort abzulassen, es bedeutet eine erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität unserer Mieter, die wir so nicht hinnehmen möchten.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Der Containerstandort wurde zentral in den Nahbereich des geplanten Kindergartens verlegt, die Verträglichkeit anhand eines Schallschutzgutachtens überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind somit ausgeschlossen.

21.

mit Schreiben vom 17.05.2019

---

Als Bewohner des Hauses [REDACTED]

[REDACTED] sind wir direkt von dem Bebauungsplan betroffen, da wir nördlich an die geplante Fläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung und die Grünflächen angrenzen.

Zur Planung möchten wir folgende Punkte anmerken:

1. Planungen Kinderbetreuungseinrichtung

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist nur das Baufenster, Geschosszahl, Geschossfläche und Dachneigung für die Kinderbetreuungseinrichtung angegeben, aber keine konkrete Lage- und Detailplanung für das Gebäude selbst wie im übrigen Bebauungsplan. Da es sich um einen sehr steilen Nordhang handelt und das Baufenster nur den Mindestabstand zu unserem Grundstück vorgibt, wäre bei einer Bebauung im nördlichen Teil des Grundstücks angrenzend an unseren Garten eine sehr massive Verschattung unseres Gartens - insbesondere im Winter - die Folge. Wir würden Sie bitten, die Auswirkungen der Bebauung bzgl. des Abstands zu unserem Haus und der Hangsituation bzgl. der daraus resultierenden Verschattung zu prüfen. Eine direkt an unseren Garten angrenzende Bebauung, die aufgrund der Hangsituation aus unserer Perspektive dann entsprechend hoch ausfällt, würde für uns eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Deshalb würden wir befürworten, dass sich die Bebauung für die Kindergarteneinrichtung auf den obersten Bereich des Baufensters beschränkt und auch bzgl. Geschosshöhe etc. die Verschattung - insbesondere im Winter noch geprüft und entsprechend bei den Planungen angepasst wird.

2. Bäume

Aufgrund des steilen Nordhangs möchten wir Sie bitten - wie auch bei der Kinderbetreuungseinrichtung - die mögliche Verschattung und Beeinträchtigung durch Laub etc. unseres Garten durch die Pflanzung von Bäumen zu bedenken. Geplant sind Baumarten, die sehr hoch werden können und nur einen geringen Abstand zu unserem Garten aufweisen. Hier wäre eine Anpassung an das Gelände bei der Positionierung der Bäume und der Auswahl der Baumarten wünschenswert, da unserem Garten gerade im Süden ansonsten sehr viel Licht genommen wird. Die Bäume sollten speziell auch an der Grundstücksgrenze nicht zu hoch sein, damit bei Sturm und Unwetter keine Gefahr für unser Gebäude besteht.

3. Geplante Bebauung (südlich Felix-Meindl-Weg) und Verschattung

Durch die relativ hohe und dichte Bebauung an diesem Nordhang wird uns gerade im Winter durch die Hangsituation viel Sonne genommen. Hier sollten die Planungen nochmals überprüft z.B. durch Abstufungen etc. an die umliegende meist sehr lockere Bebauung angepasst werden.

4. Infrastruktur und Parkplätze

Derzeit reichen die öffentlichen Parkplätze entlang des gesamten Felix-Meindl-Weges nicht aus. Im Gebiet des Bebauungsplanes wird schon jetzt entlang des Felix-Meindl-Weges bei den Grüngutcontainern etc. geparkt. Durch die geplante Bebauung wird sich dies massiv verschlechtern. Wir befürchten, dass die wenigen geplanten öffentlichen Parkplätze vor der Kinderbetreuungseinrichtung bei weitem nicht ausreichend sind. Dies bitten wir bei der geplanten Geschossbebauung zu bedenken. Für die Kinderbetreuungseinrichtung sollten auch entsprechend Parkplätze für den Hol- und Bringverkehr der Eltern eingeplant werden, um nicht einen neuen Verkehrsbrennpunkt entstehen zu lassen.

5. Verkehrssituation und Zufahrt

Entlang des Felix-Meindl-Weges herrscht zu Stoßzeiten bereits jetzt ein Verkehrschaos durch parkende PKW und auch punktuell durch den Hol- und Bringverkehr am Montessori-Kindergarten. Durch die geplante massive Bebauung und den Zuzug von möglicherweise bis zu 300 Personen wird sich die Situation insbesondere im unteren Bereich des Felix-Meindl-Weges gravierend verschärfen. Gerade auch der Busverkehr ist bereits jetzt häufig durch parkende Autos massiv behindert. Diesen Aspekt bitten wir bei der geplanten Bebauung mit zu bedenken.

## 6. Kanalisation und Entwässerung

In den letzten Jahren kam es immer wieder bei Starkregen zu Überflutungen und kleinen Bachläufen vom Hang durch unser Gartengrundstück. Teilweise mussten dann auch die öffentlichen Kieswege im Grünstreifen saniert werden. Die Kanalisation im oberen Bereich des Felix-Meindl-Weges konnte die Wassermassen nicht aufnehmen. Angesichts der geplanten Nachverdichtung stellt sich die Frage, ob die bestehende Kanalisation dafür noch ausreichend ist. Auch im geplanten Grünbereich östlich der Kinderbetreuungseinrichtung sollte für Starkregen Vorsorge getroffen werden, damit bei Unwetter nicht wieder Wassermassen durch unseren Garten laufen wie in den letzten 10 Jahre bereits mehrfach geschehen.

Nachdem sich die geplante Bebauung und Bepflanzung an der Südseite unseres Grundstücks und im stark ansteigenden Gelände befindet, wünschen wir uns, dass die oben genannten Punkte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Wir haben grundsätzlich nichts gegen die Bebauung, die Kinderbetreuungseinrichtung und eine Bepflanzung mit Bäumen, aber bitte beachten Sie, dass für uns nicht nur Schatten, Laub und Verkehrschaos bleiben.

### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der besonderen Bedeutung nachbarschaftlicher Belange und gesunder Wohnverhältnisse bewusst und würdigt die Verkehrssituation am Felix-Meindl-Weg auch in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung. Gleichwohl hält sie an den Grundzügen der Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründung:

Die Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten offengelegt. Die Verkehrszählungen wurden (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in so zentraler Lage wie der Geltungsbereich ist nicht mehr zeitgemäß. Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei zentrale Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung, die dem aktuellen und künftigen Einwohnerwachstum und dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen. Zum Planstand Entwurf wurde die Dichte der Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert. Das Gebiet weist mit einer GRZ von 0,20 eine relativ geringe Dichte auf.

Die Baugrenze der Kindertagesstätte wurde nach Überprüfung anhand einer Planungsstudie von der Grundstücksgrenze weg nach Süden verschoben. Neben der Baugrenze wird beispielhaft eine mögliche Darstellung eines Baukörpers für den Kindergarten in die Schnittzeichnung aufgenommen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten. Eine unzumutbare Belastung für die Nachbarn ist daher nun ausgeschlossen.

Die Verwendung von Großbäumen ist dem Klimaschutz, insbesondere den Anpassungen an den Klimawandel geschuldet, entsprechend dem am 21.09.2018 im Plenum vorgestellten „Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“ (Zentrum Stadtnatur und Klimawandel, TU München). Gleichwohl wird die Lage der Baumstandorte nochmals im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange überprüft und angepasst.

Die Bebauung südlich des Felix-Meindl-Weges befindet sich an der schlechtesten Stelle ca. 37,00 m vom nördlichen Rand des Geltungsbereiches entfernt. Eine mögliche Verschattung durch die Mehrfamilienhäuser ist nicht zu erwarten oder zu vernachlässigen, insbesondere, da die Abstände der Gebäude zueinander erhöht wurden und die Gebäude durch ihre Ost-West Orientierung für die Sonne eine hohe Durchlässigkeit von Süden nach Norden zulassen. Südlich des Felix Meindl Weges wurde die Zeilenbebauung von sechs auf fünf Gebäudekörper reduziert.

Die Stellplätze der Wohnbebauung inkl. Besucherstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, auch bei Kindergärten. Ausreichend Flächen für Stellplätze und

Tiefgaragen sind vorhanden; beim Kindergarten ist der Stellplatznachweis innerhalb der zugehörigen Baugrenzen zu führen. Entlang des Felix-Meindl-Weges werden zusätzlich öffentliche Stellplätze errichtet. Für ein Verkehrsgutachten wurden Verkehrszählungen (außerhalb der Ferienzeiten) durchgeführt, die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Neben dem wesentlichen Beitrag der Dachbegrünung zur Verzögerung des Starkregenabflusses ist durch weitere Retentionseinrichtungen eine Bewältigung des Niederschlagswassers im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Insgesamt weist das Baugebiet einen äußerst geringen Teil versiegelter Flächen auf, da Flachdächer, Tiefgaragen und Freiflächen begrünt sind, wenn auch in weiten Teilen unterbaut: Somit verbleiben nur die Fußwege, Zufahrten und Stellplätze als befestigte und versiegelte Flächen sowie die Dachflächen der beiden Doppelhäuser und sämtliche Anbauzonen als Flächen mit ungehindertem Oberflächenabfluss bei Starkregen. Der hängigen Situation wird zudem durch Terrassierungen Rechnung getragen.

Inzwischen liegt eine weiterführende Baugrunduntersuchung Untersuchungsstufe II vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk vom 30.1.2019 vor. Diese aktuellen Ergebnisse – auch aus geotechnischer Sicht – werden im Zuge der Planung beachtet. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 6 ist neu zu fassen. Es werden ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Retentioniszisternen, Stauraumkanäle u.a.) erforderlich und festgesetzt.

### **III. Änderung der Art des Verfahrens in ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB weitergeführt.

Beschluss:

### **IV. Billigungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg“ vom 22.03.2019 i.d.F. vom 13.12.2019 wird in der Fassung 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 13.12.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 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. 08-70 „Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Belange des Umweltschutzes