

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 23.07.2010

- Betreff: Änderung des Bebauungsplans Nr. 05-70/3 "Moniberg - Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 12;
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Beschluss Erschließungsvertrag
 - IV. Satzungsbeschluss

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

Siehe Einzelabstimmung!

einstimmig
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2010 bis einschl. 25.06.2010 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-70/3 „Moniberg - Erweiterung“ vom 04.10.1991 i.d.F. vom 22.07.1994 - rechtsverbindlich seit 28.08.1995 - durch Deckblatt Nr. 12 vom 25.07.2008 i.d.F. vom 04.05.2010:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 25.06.2010, insgesamt 23 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 20.05.2010
 - 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit Schreiben vom 25.05.2010

- 1.3 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
- SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 25.06.2010

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg mit Schreiben vom 25.05.2010

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8. Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wurden bereits in der Begründung unter Punkt 7 aufgenommen.

- 2.2 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 23.06.2010

Wir stimmen der vorliegenden Änderung durch Deckblatt Nr. 12 zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 23.06.2010

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Zur Versorgung der neuen Parzellen im Planbereich ist die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich.

Wir bitten Sie, uns mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme zu informieren.
Für weitere Absprachen wenden Sie sich bitte an die

Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH
TI NL Süd, PTI 22
PB L2, Herrn Helfer
Siemensstr. 20
84030 Landshut
Tel. 0871/705-7030.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig über den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen informiert.

2.4 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 23.06.2010

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 28.06.2010

Verkehrsbetriebe / Gas-Wasser-Bäder / Strom

Es bestehen keine Einwände.

Abwasser

Auf jedem Grundstück ist eine Regenrückhaltung von 15 l/m² versiegelter Einleitungsfläche mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen.

Zum Abschnitt „Planliche Festsetzungen“ des Beb.-Planes, Pkt. 8. „Entwässerung“:

Die Parzelle E09 und E10 existieren nach zwischenzeitlicher Umplanung nicht mehr.
Gemäß dem „Konzeptplan zur Entwässerung im Trennsystem“ der Stadtwerke vom 21.04.2010 (siehe Anlage) erfolgt die Entwässerung folgendermaßen (bitte Formulierungen entsprechend anpassen):

- Parzellen K01-K04 und B01-B02 werden an die bestehenden Kanäle in der Straße Am Schmiedlacker angeschlossen,

- Parzellen E01, E02, E05 und E06 werden an die bestehenden Kanäle im sogenannten „Wohnhof 4“ angeschlossen,
- Parzellen E03 und E04 werden durch neu zu erstellende Kanäle im nördl. Fußweg mit Anschluss an die bestehenden Kanäle in der Straße Am Schmiedlacker erschlossen,
- Parzellen E07 und E08 werden durch neu zu erstellende Kanäle im südl. Bereich durch die Parzellen E08 und E07 mit Anschluss an die bestehenden Kanäle im Gehweg Hirschstetterweg erschlossen. Dazu sind in die Parzellen E08 und E07 Leitungsrechte festzusetzen, um die Ableitung zum Kanalsammler sicherzustellen.

Weiterhin sind die Festlegungen zum Umgang mit Drainagewasser durch folgende Formulierungen 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.

Gleiches gilt für Pkt. 6.2 in der „Begründung zum Bebauungsplan...“.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme seitens der Verkehrsbetriebe, sowie der Abteilungen Gas-Wasser-Bäder und Strom wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

In Punkt 8 der textlichen Festsetzungen und in Punkt 11.2 der Begründung wird noch eingefügt, dass auf jedem Grundstück eine Regenrückhaltung von 15 l/m² versiegelter Einleitungsfläche mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen ist.

Die Erstellung der Erschließungsanlagen inkl. Entwässerung erfolgt durch den planungsbegünstigten und wird in einem Erschließungsvertrag geregelt. Die Planung, die von den Stadtwerken bereits gebilligt wurde, sieht vor, dass die Schmutz- und Regenentwässerung der Parzellen E03, E04, E07 und E08 über Privatkanäle an die bestehenden Kanäle im Hirschstetter Weg angeschlossen werden. Die Parzellen E01, E02, E05 und E06, sowie K01-K04, B01 und B02 wird, wie in dieser Stellungnahme bereits dargestellt, an die bestehende Kanalisation in der Straße Am Schmiedlacker und im Wohnhof 4 angeschlossen. Leitungsrechte sind nur noch für die Privatkanäle der Parzellen E03, E04, E07 und E08 notwendig. Diese wurden entsprechend im Bebauungsplan unter den planlichen Festsetzungen, Punkt 15 berücksichtigt.

Die bezüglich der Einleitung von Drainagewasser geforderte Ergänzung des Punktes 8 der textlichen Festsetzungen und in Punkt 6.2 der Begründung wird vorgenommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt -
 - Fachbereich Umweltschutz -
 mit Schreiben vom 30.06.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Immissionsschutz:

Die für Fall B (Bebauung der Parzellen B01, B02 noch nicht fertig gestellt) festgelegten Schallschutzanforderungen sind aus fachtechnischer Sicht nicht sinnvoll bzw. ausreichend.

Die Festlegung von Zwangsbelüftungssystemen für alle Häuser und an allen Fassaden entspricht nicht dem Sinn des Immissionsschutzes. Zwangslüftung kann im Rahmen der Bauleitplanung lediglich ausnahmsweise, als letzte Maßnahme nach Ausschöpfung anderer, aktiver Lärmschutzmöglichkeiten (Gebäudeanordnung, Wohnraumorientierung, Schallschutzwände ...) festgesetzt werden.

Da eine Bebauungsreihenfolge in o.g. BebPl. nicht festgelegt werden kann und nicht sichergestellt ist, ob oder wann die abschirmende Bebauung realisiert wird, sind vom Schallschutzgutachter die für den Fall B (Bebauung der Parzellen B01, B02 noch nicht fertig gestellt) für die Gebäude auf den Parzellen K01 bis K04 und E01 bis E08 zu erwartenden Immissionen zu ermitteln und sinnvolle (soweit möglich aktive) Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vom IB Hooch-Farny wurde mit Datum 29.06.2010 eine schalltechnische Berechnung für die Fallkonstellation „Gebäude B01 und B02 fehlen“ durchgeführt. Diese Berechnung wurde durch eine weitere Untersuchung des IB Hooch-Farny mit Datum 07.07.2010 ergänzt, in der die Fallkonstellationen „Parzelle B01 vorhanden – B02 fehlt“ und „Parzelle B01 fehlt – B02 vorhanden“ im Hinblick auf hierfür notwendige Schallschutzfestsetzungen an den übrigen Gebäuden dargestellt wurden.

Ergebnis der Untersuchungen ist, dass die Gebäude E07 und E08 in allen Fällen, das Gebäude E02 im Falle des Fehlens des Gebäudes B02, die Gebäude E03 und K01 im Falle des Fehlens der Gebäude B01 und B02, sowie die Gebäude E04, E05 und E06 im Falle des Fehlens von B01 oder B02 an allen Fassadenseiten mit Schallschutzfestsetzungen belegt werden müssten. Gemäß dieser Stellungnahme ist die Festlegung von Zwangsbelüftungssystemen an allen Fassaden für eine so große Anzahl von Häusern nicht im Sinne des Immissionsschutzes.

Daher werden für die betroffenen Gebäude folgende Beschränkungen im Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt: E02 darf erst nach Fertigstellung von B02 errichtet werden, E03 nach Fertigstellung von B01 oder B02 und die Gebäude E04, E05 und E06 nach Fertigstellung von B01 und B02. Unter diesen Voraussetzungen sind für die Gebäude E02 – E06 keine allumschließenden Schallschutzfestsetzungen mehr notwendig, wenn sie gebaut werden dürfen. Das Gebäude K01, das im Falle des Fehlens von B01 und B02 allseitigen Schallschutzfestsetzungen unterliegen würde, befindet sich bereits in der konkreten Planung. Vorgesehen ist ein Gebäude in Passivhausstandard, was aus technischen Gründen eine allseitige Zwangslüftung, also die Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen, zur Folge hat. Dementsprechend ist es in diesem Fall akzeptabel, dass für das Gebäude allseitige Schallschutzfestsetzungen im Falle des Fehlens von B01 und B02 festgesetzt sind. Die Gebäude E07 und E08 sind in allen Konstellationen von allumfassenden Schallschutzfestsetzungen betroffen; es fällt deshalb hier die Möglichkeit, das Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf bestimmte Fälle zu beschränken, weg. Dieses wird als Ausnahme zusammen mit dem Gebäude K01 als tolerierbar, auch vom Fachbereich Umweltschutz, angesehen, da der größte Teil der Gebäude durch die oben genannten Maßnahmen keine allseitigen Schallschutzfestsetzungen benötigt. Die oben genannten Baurechtsbeschränkungen werden als Festsetzungen durch Text unter Punkt 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden vom IB Hooch-Farny Schallschutzfestsetzungen vorgeschlagen, die für jede Fallkonstellation bei der Errichtung der Gebäude B01 und B02 auf verschiedene Fassaden der übrigen Gebäude anzuwenden sind. Diese werden als Festsetzung durch Planzeichen unter Punkt 15 (mit der Unterscheidung „Schallschutzmaßnahmen für diese Fassade immer notwendig“ und „Schallschutzmaßnahmen für diese Fassade in bestimmten Fällen notwendig“) und detailliert mit Unterscheidung der Schallschutzmaßnahmen und der jeweiligen Fallkonstellationen als Festsetzung durch Text unter Punkt 7 in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Das Schallschutzgutachten des IB Hooch-Farny vom 25.07.2008 und die zugehörigen Berechnungen vom 29.06.2010 und 07.07.2010 werden als Bestandteil der Festsetzungen ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Beschluss Erschließungsvertrag

Dem Erschließungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

IV. Satzungsbeschluss

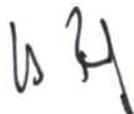
Das Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan Nr. 05-70/3 „Moniberg - Erweiterung“ vom 04.10.1991 i.d.F. vom 22.07.1994 - rechtsverbindlich seit 28.08.1995 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 25.07.2008 i.d.F. vom 04.05.2010, redaktionell geändert am 23.07.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 23.07.2010 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 23.07.2010

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

