

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/2 "Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg"

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 seitens der Öffentlichkeit**
- III. Billigungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	07.04.2022	Stadt Landshut, den	25.03.2022
Sitzungsnummer:	33	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der berührten Öffentlichkeit sowie berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.2021 bis einschl. 03.09.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ vom 04.03.2005 i.d.F. vom 12.11.2020:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 03.09.2021, insgesamt 43 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 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 Amt für Ländliche Entwicklung NB, Landau a.d. Isar
mit E-Mail vom 11.08.2021

1.2 Stadtgartenamt
mit E-Mail vom 11.08.2021

1.3 Bauamtliche Betriebe
mit E-Mail vom 30.08.2021

1.4 Stadtjugendring, Landshut
mit E-Mail vom 06.09.2021

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 12.08.2021

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Wasserwirtschaftsamt
mit E-Mail vom 12.08.2021

Mit Schreiben vom 06.08.21 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern
mit E-Mail vom 16.08.2021

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

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail- Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bitte um eine Ausfertigung in analoger und digitaler wird nach Inkrafttreten des Bauleitplanes in der gewohnten Art und Weise nachgekommen.

2.4 Regionaler Planungsverband Landshut
mit E-Mail vom 17.08.2021

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut mit E-Mail vom 18.08.2021

Sonstige fachliche Information und Empfehlungen:

Zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Wir halten unsere Stellungnahme vom 07.03.2019 aufrecht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Stellungnahme der Fachstelle vom 07.03.2019 nimmt Bezug auf die einreihige Hecke am nördlichen Ortsrand zu den landwirtschaftlichen Flächen (textliche Festsetzung Nr. 6.1.4).

Sie weist darauf hin, dass gemäß Art. 48 AGBGB gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde sowie bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten sei. Dies sollte den Bauwerbern mitgeteilt werden.

Die Stellungnahme wurde durch den Bausenat bereits in seiner Sitzung vom 12.11.2020 dahingehend behandelt, dass wegen der bekannten und einzuhaltenden Grenzabstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen in der Festsetzung 6.1.4 bewusst nur Sträucher festgesetzt wurden. Dies wurde auch in Kapitel 4.4 der Begründung so beschrieben. Insofern wurde die Anregung in der Planung bereits ausreichend berücksichtigt.

2.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit E-Mail vom 18.08.2021

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit E-Mail vom 27.08.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen:

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.

Barrierefreier Wohnungsbau:

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, dass in einer Parzelle (Nr. 11) 100 % der Geschossfläche so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann und die Stadt Landshut damit auch ihrer sozialen Verantwortung gerecht wird, das Wohnraumangebot auch für den Bevölkerungsanteil mit niedrigerem Einkommen zu verbessern.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich darauf hinweisen, dass zugleich auch auf die Notwendigkeit von barrierefreiem Wohnungsbau geachtet werden soll, siehe auch die

Ausführungen in Art. 2 Abs. 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BayBGG) und Art. 48 Abs. der BayBO.

Stellplätze:

Ebenso verweise ich bezüglich der Stellplätze für KFZ auf den § 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (Notwendigkeit von Stellplätzen für Menschen für Behinderung).

Kinderspielplatz:

Nach der DIN 18040-3 müssen auch Spielplätze barrierefrei zugänglich und barrierefrei nutzbar sein, um ein gemeinsames Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung zu ermöglichen. DIN 18034 gibt Hinweise u.a. für die Barrierefreiheit, DIN 33942 „Barrierefreie Spielplatzgeräte - Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren“ definiert Anforderungen für diese Geräte.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachstelle vorgetragene Informationen und Empfehlungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können in diesem Rahmen auch nicht vollumfänglich geregelt werden. Grundsätzlich wird den Anregungen der Fachstelle durch die Einarbeitung der Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan Rechnung getragen. Weiterhin wurden sie der Planungsbegünstigten zur Kenntnis und Berücksichtigung übersandt.

Darüber hinaus wurden die Hinweise zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen dahingehend berücksichtigt, dass der Straßenraum niveaugleich ausgeführt werden wird. Die entsprechende Tiefbauplanung ist u. a. Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut.

Die Hinweise zum barrierefreien Wohnungsbau sowie zu den dazugehörigen Stellplätzen liegen der Planungsbegünstigten vor und sind Gegenstand der Objektplanung des jeweiligen Einzelbauvorhabens.

Die Hinweise zum Kinderspielplatz wurden im Rahmen der Ausführungsplanung (Anlage zum städtebaulichen Vertrag) durch den Planer berücksichtigt. Die Planung sieht für den Spielplatz eine barrierefreie Ausführung vor. So sind der Zugang zum Spielplatz, den Spielgeräten sowie den Ruhebänken befestigt und stufenlos geplant. Fallschutzbereiche, sowie ausreichender Abstand zwischen den Spielgeräten entsprechen der DIN 18040 – 3. Nach Rücksprache mit dem Stadtgartenamt Landshut ist der flächenmäßig kleine Spielplatz daher ausreichend barrierefrei.

Insofern konnte den Informationen und Empfehlungen der Fachstelle weitestgehend Rechnung getragen werden.

2.8 Stadtwerke

mit E-Mail vom 30.08.2021

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

Netzbetrieb Strom / Netzbetrieb Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

Im Bebauungsplan ist unter C: *FESTSETZUNGEN DURCH REXT*, Ziff. 4 *Niederschlagswasser*, noch ein weiterer Punkt aufzunehmen (Ziff. 4.3.):

Ebenso ist sämtliches auf den öffentlichen (Straßen-)Flächen anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern und schadlos zu beseitigen (vorzugsweise über Muldenversickerung in öffentlichen Grünflächen).

In der Begründung ist unter Ziff. 4.5.2. im Pkt. *Oberflächenwassermanagement* der zweite Absatz inhaltlich wie folgt zu korrigieren:

„In den Vorgartenflächen der Parzellen 1 bis 3 und 6 bis 8 sind außerdem noch weitere Retentionsvolumen (mindestens 2,5 m³/ Parzelle) für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers des Privatwegs vorzusehen ~~zu versickern~~, da eine Ableitung dieser Wässer hin zu den östlich benachbarten, öffentlichen Retentionsbereichen wegen der Höhensituation nicht vollständig möglich ist.“

Die in der Begründung auf Seite 24 unter Ziff. 6.2. *Grundwasser, Versickerung von Oberflächenwasser*, Pkt. *Versickerungseignung, Versickerungsanlagen*, Abschnitt 2, Absatz 3 getroffenen Formulierungen sind analog im Bebauungsplan mit aufzunehmen. *(Bauliche Anlagen sind vor Überflutung durch Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm über OK-Straße) und auch vor einem Rückstau aus dem Kanalnetz (bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).*

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Die von der Abteilung Abwasser vorgebrachten Ergänzungsnotwendigkeiten wurden zwischenzeitlich mit der Fachstelle abgestimmt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Versickerung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan bereits durch die zeichnerische Festsetzung 9.1 geregelt ist. Ergänzend wurde gemäß der Forderung der Fachstelle der Punkt 4.3 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus ist die Versickerung des Oberflächenwassers auch Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut. Im Rahmen der Straßenplanung als Vertragsbestandteil wurde die Muldenversickerung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Straßenflächen in öffentliche Retentionsflächen abschließend fixiert.

Die Formulierungsergänzungen der Fachstelle zum privaten Oberflächenwassermanagement der Parzellen 1 bis 3 und 6 bis 8 wurden entsprechend der Vorgaben der Fachstelle in Ziffer 4.5.2 der Begründung eingearbeitet.

Ebenfalls wurden die Formulierungsergänzungen der Fachstelle zum Schutz vor Rückstau und Oberflächenwasser im Hinweis Nr. 7 des Bebauungsplanes sowie in der Begründung ergänzt.

2.9 Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit E-Mail vom 30.08.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die nachfolgenden Festsetzungen durch Text sollten wie folgt (rot markiert) geändert werden:

5. Immissionsschutz

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

Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)
 nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34dB(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)

5.2 Passiver Schallschutz

Alle **schutzbedürftigen** Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in der Planzeichnung (Nr. A.8.1 und A.8.2) gekennzeichneten Fassaden der jeweiligen Geschossebenen belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb **darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und** muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Dies gilt gleichermaßen bei Neu- oder Ersatzbauten auf den Parzellen 12 und 13.

Stellungnahme Klimaschutzmanagement:

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) außer Kraft getreten. Es wird angeregt, den 1. Hinweis durch Text wie folgt zu ändern:

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen, regenerative Energien über die Mindestanforderungen des GEG hinaus zu erzeugen/nutzen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme Immissionsschutz:

Zu 5.1:

Die von der Fachstelle rot markierte Passage zur textlichen Festsetzung 5.1 wurde an der entsprechenden Stelle eingefügt.

Zu 5.2:

Die von der Fachstelle rot markierten Passagen zur textlichen Festsetzung 5.2 wurden an der entsprechenden Stelle eingefügt.

Zur Stellungnahme Klimamanagement:

Entsprechend der Anregung der Fachstelle wurde die in der Stellungnahme übersandte Textpassage als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet. Parallel dazu wurde der entsprechende Punkt in der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert.

2.10 Freiwillige Feuerwehr

mit E-Mail vom 01.09.2021

- Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.5.5 gewürdigt.
- Es ist sicherzustellen, dass auf den öffentlichen Straßen eine ungehinderte Zufahrt/Durchfahrt mit Großfahrzeugen der Feuerwehr gewährleistet ist.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit der Fachstelle ist anzumerken, dass aufgrund der Parkierungssituation im Stadtteil Münchnerau die Befahrbarkeit des öffentlichen Straßennetzes mit Rettungsfahrzeugen nicht immer gewährleistet ist.

Das Parkierungsverhalten der Anwohner/Besucher im Bebauungsplangebiet ist im Zuge der Bauleitplanung nicht abschließend zu regeln. Jedoch sind im Bebauungsplan – zusätzlich zu den notwendigen, nachzuweisenden Stellplätzen für die Anwohner - 8 Besucherstellplätze festgesetzt, um der Thematik in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung so weit wie möglich Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus liegt die Parkierung im Stadtviertel Münchnerau in der Zuständigkeit des Straßenverkehrsamtes. Die Freiwillige Feuerwehr wird sich diesbezüglich mit dem Straßenverkehrsamt in Verbindung setzen.

2.11 Bayerischer Bauernverband

mit E-Mail vom 30.08.2021

Aus der Sicht des Bayerischen Bauernverbandes bestehen keine Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 SG Geoinformation

mit E-Mail vom 30.08.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Wir möchten noch einmal auf die Erschließung für die Parzellen 2, 3, 4, 5, 6, 7 hinweisen. Deren Erschließung ist rechtlich zu sichern.
(Anteile am PW und beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut)
Die Erschließung der Parzellen 1 und 8 erfolgt über die öffentliche Straße. Diese endet jedoch auf halber Höhe der beiden Flurstücke! Ein direkter Zugang zu den jeweiligen Gärten ist somit nur über den Privatweg möglich.
2. Die erforderlichen Stellplätze für die Parzelle 10, welche nicht auf dem Flurstück (10) liegen, sowie der dazugehörige Privatweg (Garagenvorplatz) sind rechtlich zu sichern.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Landshut ist anzumerken, dass sämtliche Regelungserfordernisse zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut zwischenzeitlich notariell abgewickelt wurden.

Die weiteren von der Fachstelle angesprochenen Themen betreffen das Innenverhältnis der Planungsbegünstigten. Sie nicht Gegenstand der Bauleitplanung und hier auch nicht abschließend zu regeln. Die Stellungnahme wurde der Planungsbegünstigten zur Kenntnis und weiteren Beachtung übersandt.

2.13 Vodafone

mit E-Mail vom 30.08.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.08.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Mit E-Mail vom 30.08.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.08.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Beschluss:

Von den beiden Stellungnahmen wird insgesamt Kenntnis genommen.

Bezüglich der ersten zustimmenden Stellungnahme ist nichts Weiteres veranlasst.

Bezüglich der zweiten Stellungnahme ist anzumerken, dass die o.g. Hinweise das Bauleitplanverfahren nicht betreffen. Der genannte Punkt der Ausbauentscheidung des Versorgungsträgers ist primär bei den weiteren Objektplanungen und Realisierungen evtl. relevant und dann entsprechend zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde der Planungsbegünstigten zur Kenntnis und weiteren Beachtung übersandt.

2.14 Stadtgartenamt

mit E-Mail vom 31.08.2021

Zunächst ein Hinweis zur Bepflanzung unter der Freileitung:

Ich entnehme der Behandlung der Stellungnahmen, dass das Bayernwerk Bäumen mit einer maximalen Wuchshöhe von 9 m an den festgelegten Standorten zustimmt. Für den ausgewählten Acer campestre 'Elsrijk' wird von den Baumschulen eine Höhe von 8 - 12 m angegeben. Die Amelanchier lamarckii, die auch in diesem Bereich verwendet wird, ist dagegen mit 5-8 m besser geeignet.

Die in der "baumreichen Hecke" verwendeten Heister würden auch höher als die festgelegten 9 m, aus meiner Sicht sollte daher darauf verzichtet werden. Alternativ müssen sie nach einigen Jahren entfernt werden.

Zum Spielplatz

Im städtebaulichen Vertrag muss aufgenommen werden, dass der Spielplatz vor der Übergabe an die Stadt von einem qualifizierten Spielplatzprüfer abgenommen wird (Erstprüfung). Die Kosten sind vom Planungsbegünstigten zu übernehmen, diese fehlen m.E. in der Kostenschätzung (möglich wäre auch, dass die Kosten im Pauschalansatz enthalten sind).

Mit Inbetriebnahme des Spielplatzes geht dieser auf die Stadt über, somit werden dann auch die Spielplatzkontrollen und die Pflege von Mitarbeitern der Stadt übernommen. Daher reicht es im Bereich des Spielplatzes aus, eine Fertigstellungspflege zu vereinbaren.

Entwicklungspflege

Die Entwicklungspflege für die Gehölze außerhalb des Spielplatzes (insbesondere das Gießen in den 2 Jahren nach der Fertigstellungspflege wird vermutlich bei den künftigen Grundstücksbesitzern liegen, für den Bereich der restlichen öffentlichen Grünflächen (Sickermulden) könnte sie vom Stadtgartenamt übernommen werden, da der Spielplatz ohnehin angefahren werden muss.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Bepflanzung unter der Freileitung:

Die Artenliste (Anhang zur Begründung) wurde entsprechend der Stellungnahme der Fachstelle noch einmal angepasst und zuständigkeitshalber mit dem Stadtgartenamt und dem Bayernwerk abgestimmt.

Im Freiflächengestaltungsplan (Anlage zum städtebaulichen Vertrag) wurde für den Bereich unter der Hochspannungsfreileitung Kupfer-Felsenbirne vorgesehen, der einzige verbleibende Feld-Ahorn ist außerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung geplant. Die angesprochene „baumreiche Hecke“ ist nunmehr als Strauchhecke festgesetzt.

Ergänzend wurde in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Landshut und der Planungsbegünstigten eine Passage zum Unterhalt der Straßenbäume unter der Hochspannungsfreileitung aufgenommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde zu dieser Thematik ebenfalls ergänzt.

Zum Spielplatz:

Zwischenzeitlich wurde die Kostenschätzung (Anlage zum städtebaulichen Vertrag) überarbeitet, nunmehr ist die Endabnahme durch den Spielplatzprüfer enthalten und als separater Kostenpunkt ausgewiesen.

Im städtebaulichen Vertrag selbst wurde die von der Fachstelle angeregte Fertigstellungspflege für den Spielplatz ergänzt.

Zur Entwicklungspflege:

Im städtebaulichen Vertrag wurde die von der Fachstelle angeregte zweijährige Entwicklungspflege für das Bebauungsplangebiet ergänzt.

2.15 Stabstelle Bodenordnung

mit E-Mail vom 03.09.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Grundsätzlich ist eine privatrechtliche Einigung immer vorrangig zu sehen. Sollte es aber Unstimmigkeiten oder Schwierigkeiten bei den Verhandlungen mit/zwischen den Eigentümern geben, wäre eine vereinfachte Umlegung in Betracht zu ziehen. Bei diesem Bebauungsplan wären die optimalen Voraussetzungen für eine vereinfachte Umlegung gegeben (2 Eigentümer, angrenzende Flurstücke, ordnungsgemäßer Flächenabzug). Auch die vom SG Geoinformation u. Vermessung beschriebenen Erschließungsprobleme könnten mit einer vereinfachten Umlegung von einer Hand erledigt und elegant gelöst werden (zusätzliche Regelung der Ausgleichsflächen, Stellplätze usw. ...).

Das Umlegungsverfahren ist ein Grundstückstauschverfahren in dem das öffentliche und private Interesse ausgewogen ist. Da die Umlegung immer im Sinne der Privatnützigkeit und nach dem Solidaritätsprinzip handelt, könnten Eigentum und Erschließungsrechte gerecht und sinnvoll aufgeteilt und eingetragen werden. Die Umlegungsstelle fungiert dabei als Notar, d.h. eine Aufarbeitung der Grundstücksgeschäfte müsste nicht in städtebaulichen Verträgen und mehreren Urkunden geschehen. (Zusatzbemerkung: Bitte die Stellungnahme des SG Geoinformation nicht unter „Bodenordnung“ einfügen. Diese gehören zu „Erschließung“.)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit der Planungsbegünstigten ist festzuhalten dass kein Umlegungsverfahren gewünscht wird. Die notwendigen privatrechtlichen Regelungsinhalte aus der Bauleitplanung werden auf privater Ebene geregelt.

2.16 Tiefbauamt

mit Schreiben vom 08.09.2021

Das Tiefbauamt nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Ingenieurbauwerke und Wasserbau

Keine Äußerung

2. Bau von Verkehrsanlagen

Hinweis zur Abfassung des städtebaulichen Vertrags:

Die Ausführungsqualität und bautechnischen Details sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Landshut abzustimmen. Für den Straßenbau sind verbindlich: Borde und Einfassungen in Granit, Oberbau der Verkehrsflächen nach RStO 12, Gewährleistung nach VOB.

3. Verkehrsplanung

Keine Äußerung

4. Straßenunterhalt

Keine Äußerung

Beschluss:

Von der insgesamt positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im städtebaulichen Vertrag wurden die von der Fachstelle vorgegebenen Ausführungsqualitäten und bautechnischen Details berücksichtigt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 seitens der Öffentlichkeit

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

Beschluss:

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ vom 04.03.2005 i.d.F. vom 07.04.2022 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 07.04.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung und Umweltbericht

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)