

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 "Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg" 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. Billigungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>9</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>15.07.2022</b>	Stadt Landshut, den	07.06.2022
Sitzungsnummer:	38	Ersteller:	Sieber, Johanna

**Vormerkung:**

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 16.11.2021 bis einschl. 17.12.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ i.d.F. vom 08.10.2021

**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 17.12.2021, insgesamt 39 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 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 Bauamtliche Betriebe, Abfallwirtschaft mit E-Mail vom 18.11.2021**

**1.2 SG Geoinformation und Vermessung mit Schreiben vom 18.11.2021**

**1.3 Stadtjugendring Landshut Mit E-Mail vom 29.11.2021**

**1.4 Tiefbauamt Mit Schreiben vom 17.12.2021**

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
mit E-Mail vom 18.11.2021

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

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 BayDSchG:**

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.

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.

Die Hinweise der Behörde auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wurden sowohl in die Hinweise durch Text D 9 des vorliegenden Bebauungsplanes als auch in die Begründung unter Ziffer 11 „Denkmalschutz“ eingearbeitet.

2.2 **Bayerischer Bauernverband, Abensberg-Landshut**  
mit E-Mail vom 25.11.2021

aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **2.3 Sozialamt, Behindertenbeauftragte**

mit E-Mail vom 29.11.2021

---

Bei der Nachverdichtung und den künftigen Bauvorhaben wird auf Art. 48 Abs. 1 BayBO („In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.....“) sowie auf Art. 2 Abs. 10 der BayBO („Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind“) hingewiesen.

Bezüglich der geplanten Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/8 ist auf § 8 der Stellplatzsatzung zu achten (barrierefreie Stellplätze).

Angesichts der bekannt angespannten Situation insbesondere bei barrierefreien Wohnungen wäre es wünschenswert, bei möglichst vielen künftigen Bauvorhaben die Aspekte der Barrierefreiheit zu berücksichtigen

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachstelle vorgetragene Hinweise und Empfehlungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können in diesem Rahmen auch nicht geregelt werden. Die Hinweise zum barrierefreien Wohnungsbau sowie zu den dazugehörigen Stellplätzen betreffen die Objektplanung zum jeweiligen Einzelbauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung. Diese ist Gegenstand der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung und liegt allein in der Zuständigkeit des Amtes für Bauaufsicht.

Insofern konnte den Hinweisen und Empfehlungen der Fachstelle leider nicht Rechnung getragen werden.

### **2.4 Freiwillige Feuerwehr Stadt Landshut**

mit E-Mail vom 29.11.2021

---

aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist sicherzustellen, dass Zufahrten zu den Objekten und die Aufstell-/Bewegungsflächen nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ ausgebildet werden.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es handelt sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Hierfür müssen in einigen Fällen aufgrund der jeweiligen Erschließungssituation private Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Im Einzelnen sind die Grundstücke Fl.Nr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED] und Fl.Nr. [REDACTED] davon betroffen.

Aufgrund der Tatsache daß der vorliegende Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB erlassen wird richtet sich die Zulässigkeit einzelner Vorhaben im Umgriff unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Einhaltung der Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz ist Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zum Einzelbauvorhaben und in diesem Zusammenhang prüfbar.

## 2.5 Gesundheitsamt

mit Schreiben vom 07.12.2021

---

Keine Einwände aus hygienischen Gründen

### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.6 Regierung Niederbayern

mit E-Mail vom 08.12.2021

---

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Baubauungsplanes Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhrlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“. Dadurch soll im geplanten Geltungsbereich eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.7 Regionaler Planungsverband Landshut

mit E-Mail vom 09.12.2021

---

die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“. Dadurch soll im geplanten Geltungsbereich eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

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

### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.8 Stadtwerke Landshut

mit E-Mail vom 13.12.2021

---

### **Netzbetrieb Strom / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:**

Es liegen keine Einwände vor.

### **Netzbetrieb Gas & Wasser:**

Es bestehen keine Einwände, sofern die im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden.

### **Abwasser:**

Wie bereits in der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut, Abwasser zum o.g. Beb. Plan in der Fassung vom 29.11.2019 ausgeführt, gilt auch für die aktuelle Fassung vom 08.10.2021 folgendes:

Für alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes werden folgende Aussagen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung in die Planung aufgenommen:

Bei Neubauten (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen oder maßgeblichen Umbauten der baulichen Anlagen ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und zu realisieren.

Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

Sollte eine Versickerung aufgrund nachweislich ungeeigneter örtlicher Bodenverhältnisse nicht oder nur schwer möglich sein, so sind geeignete Regenwasserrückhaltungen (z.B. Retentionszisternen, Stauraumkanäle etc.; Volumen mindestens 15 l/m<sup>2</sup> Einleitungsfläche) mit Drosselablauf von 1 l/s und rückstaufreier Ableitung in den Kanal vorzusehen.

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.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu „Netzbetrieb Gas & Wasser“:

Die Hinweise der Fachstelle zum Schutz der bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut wurden sowohl in die Hinweise durch Text D 5 „Leitungsanlagen“ des vorliegenden Bebauungsplanes als auch in die Begründung unter Ziffer 4.5.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ aufgenommen.

Sie sind im Zuge der weiteren Realisierung von Einzelbaumaßnahmen im Rahmen der Nachverdichtung zu beachten.

Zu „Abwasser“:

Die Hinweise der Fachstelle zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden vollumfänglich sowohl in die Hinweise durch Text D 4 „Niederschlagswasserableitung“ des vorliegenden Bebauungsplanes als auch in die Begründung unter Ziffer 4.5.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ eingearbeitet.

## **2.9 Fachbereich Umweltschutz** mit E-Mail vom 13.12.2021

---

#### Altlasten:

Der Bebauungsplanumgriff liegt südöstlich eines stark bombardierten Bereichs, der einer Flak gegolten hat.

Die Sichtung der historischen Luftbilder von 1945 (Bild Nr. 3127 und 4006) zeigen auf, dass zumindest im westlichen und im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes einzelne Hinweise auf Bombeneinschläge vorliegen.

Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern von 2010 zum Thema „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ hingewiesen.

#### Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte der o. g. Bebauungsplan folgende Festsetzung erhalten:

#### **Immissionsschutz-Wärmepumpe:**

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel

LWA ≤ 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

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

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)

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu „Altlasten“:

Die Hinweise zu Kampfmitteln der Fachstelle wurden sowohl in die Hinweise durch Text D 7 „Kampfmittel“ des vorliegenden Bebauungsplanes als auch in die Begründung unter Ziffer 9. „Kampfmittel“ eingearbeitet.

Zu „Immissionsschutz“:

Die von der Fachstelle übersandte Festsetzung zum Immissionsschutz – Wärmepumpe wurde inklusive der Vorgaben zu Schall-Reflexionen und zum Nachbartschutz sowohl als Festsetzung durch Text C 5 „Immissionsschutz“ in den vorliegenden Bebauungsplan als auch in die Begründung unter Ziffer 7.1 „Schallschutz“ eingearbeitet.

## **2.10 Vodafone Kabel Deutschland**

mit E-Mail vom 13.12.2021

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

## **2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut**

mit E-Mail vom 17.12.2021

Geplante Tiefgaragen:

Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung die vorhandenen hydrogeologischen Untergrundverhältnisse zu erkunden und zu berücksichtigen sind.

Nachweise, dass durch das Bauvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu erbringen.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und zur Anzahl der Wohneinheiten (im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) ist davon auszugehen, daß eher keine Tiefgaragen errichtet werden.

Nachdem es sich weiterhin um einen Bebauungsplan für ein Areal, das bereits vollständig bebaut ist, handelt, kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Baugrunduntersuchung für den Umgriffsbereich beauftragt und durchgeführt werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde ein Hinweis durch Text D 2 „Baugrund“ aufgenommen, wonach empfohlen wird, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten inklusive der Erkundung der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse erstellen zu lassen.

Eine entsprechende Untersuchung ist darüber hinaus auch im Rahmen der Niederschlagswasserableitung erforderlich. Hierbei ist vom jeweiligen Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen ob eine Versickerung der Niederschlagswässer auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist.

## **2.12 Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

mit E-Mail vom 20.12.2021

---

Der Bund Naturschutz e. V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir begrüßen den Beschluss der Stadt Landshut, für das genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel „Eine der baulichen und geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung“ verbindlich zu regeln. Im weiteren Verfahren sind aus unserer Sicht neben den städtebaulichen Aspekten auch naturschutzfachliche Gesichtspunkte, wie z.B. der bisherige durch Gärten geprägte Charakter des Gebietes mit schönen Grünstrukturen sowie vorhandene Frisch-/Kaltluftschneisen bei der Ausarbeitung der Festsetzungen (z.B. Art der Bebauung, max. GRZ/GFZ-Werte) zu berücksichtigen.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde aufgrund der von der Fachstelle beschriebenen Bestandsstrukturen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Im Einzelnen wurden die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte, wie z.B. Erhalt des durch Gärten geprägten Charakters des Gebietes mit schönen Grünstrukturen durch Festsetzungen zur Grünordnung (z. B. zur Verringerung der Flächenversiegelung, zum Erhalt von Gehölzen und bzgl. zu pflanzender Bäume pro 250 m<sup>2</sup> nachverdichteter Grundstücksfläche) Rechnung getragen. Darüber hinaus gelten die Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut sowie die Baumschutzverordnung, auf die im Bebauungsplan explizit hingewiesen wird.

Nachdem das Gebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist, werden lediglich Festsetzungen zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten (im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden), zu den Abstandsflächen getroffen.

Weitere Festsetzungen sind für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.



Abstandsflächentiefe von nur 0,4 H auf zwei Seiten bzw. mindestens 3 Metern einzuhalten. Bei einer Wandhöhe von ca. 13 Metern (Giebelhöhe), die mit den vorgesehenen Regelungen wohl möglich wäre und den Möglichkeiten des jetzigen Bebauungsplanentwurfs entspräche, hätten wir dann eine 13 Meter hohe Wand mit nur ca. 4 Metern Abstandsfläche über uns. Jetzt beträgt der Grenzabstand im Übrigen ca. 4,70 Meter.

Nach der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Anwendung der seit 01.02.2021 geltenden 0,4 H-Regelung unterbunden werden, was auch zu begrüßen ist. In Anwendung des 16-Meter Privilegs wäre eine Bebauung gerade mit einem 0,4 H-Abstandsfläche, wenn auch nur auf zwei Seiten, aber wiederum möglich. Das widerspricht doch den gesetzten Zielen!

Das **16-Meter-Privileg**, wie es die bis 01.02.2021 geltende Bauordnung vorsah, enthielt eine Verkürzung der **Abstandsflächentiefe auf 0,5 H**, war im Gegensatz zur jetzt beabsichtigten Regelung sogar noch besser, auch wenn an den beiden anderen Seiten 0,8 H einzuhalten ist, was für uns bei entsprechender Bebauung aber nicht so relevant sei wird. Wenn schon ein 16-Meter-Privileg zugelassen wird, dann zumindest mit dem Abstand **0,5 H auf zwei Seiten!**

Um eine übermäßig hohe Bebauung zu vermeiden ist die **Festlegung zur Anzahl der Wohneinheiten zugunsten von Vollgeschossen** abzuändern, da sich eine Wohneinheit auch über mehrere Stockwerke erstrecken kann und somit wiederum zu einer übermäßig hohen Bebauung beiträgt.

Der Bebauungsplan ist folglich wie folgt zu formulieren: **„Es sind pro Einzelhaus nur 2 Vollgeschosse mit jeweils einer Wohneinheit zulässig.“**

Eine **weitere Wohneinheit** (ausgebautes Dachgeschoss, Kellergeschoss...) mit einer Wohnfläche von **unter 40 qm darf nicht mehr zugelassen** werden. Begründet ist das erstens um eine gewisse Bauhöhe nicht zu überschreiten und zweitens bilden ausgebaute Dachgeschosse im Bebauungsplangebiet schon die Ausnahme bei den bereits bestehenden Häusern (s.a. Begründung des Bebauungsplans). Man sollte hier nicht die Ausnahme zur Regel machen!

Weitere Punkte auf die es aus unserer Sicht bei der Aufstellung eines Bebauungsplans hinzuweisen gilt:

Die Entwässerungssituation hinsichtlich **Niederschlagswasser** ist dringend zu regeln, um uns vor abfließendem Wasser aus dem Nachbargrundstück zu schützen. Infolge der Naturbelassenheit des momentanen Grundstücks am Lenauweg 16 haben bzw. hatten wir diesbezüglich nie Probleme. Die vorhandene Grünfläche sog das Wasser sozusagen auf. Wie gestaltet sich die Situation aber wenn, was anzunehmen ist, das Grundstück weiter versiegelt wird? Hier sind im Vorgriff einer Bebauung Regelungen zu treffen, um entsprechende Probleme im Nachhinein zu vermeiden. Auf unserem Grundstück ist eine Versickerung des Regenwassers z. B. nur erschwert möglich, da dies der lehmige Untergrund verhindert. So mussten wir bei dem Bau eines Sickerschachtes feststellen, dass das darin gesammelte Regenwasser nicht richtig abfloss. Wir waren gezwungen, unser Regenwasser – mit entsprechenden Kosten - in die Kanalisation abzuleiten.

Hinweisen ist auch auf die grundsätzlich schwierige **Untergrundsituation auf den Grundstücken**. So mussten wir Z.B. während der Bauphase unseres Hauses die Baugrube weiter vertiefen und anschließend mit tragfähigem Material auffüllen. Insofern wären entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzuschreiben, um negative statische Verschiebungen mit evtl. auch erst in mehreren Jahren feststellbaren negativen Auswirkungen auf unser Grundstück bzw. Haus zu vermeiden.

Nicht zuletzt handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um ein Stück des Hofbergs, der sich - traditionell und historisch gewachsen - immer durch viele Grünflächen auszeichnete. Nicht zuletzt auch deshalb gilt es gute Regelungen zu finden, die eine übermäßige Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet verhindern. Zubetonierte oder zugestrichelte "Gärten", die übermäßig verdichtet sind, gilt es aus ökologischen Gründen

zu vermeiden: Es gilt aber auch - insbesondere bei Starkregenereignissen - die Überflutung tieferliegender Grundstücke zu verhindern.

**Wir fordern Sie aus genannten Gründen nochmals dringend auf, im vorgesehenen Bebauungsplan der besonderen Situation (Hanglage) unseres Grundstücks Rechnung zu tragen.**

**Wir werden einer Bebauung, die den an und für sich gut formulierten Zielen in der Begründung des Bebauungsplans zuwiderläuft und die unsere Interessen vernachlässigt, in der jetzigen Form nicht zustimmen und uns ggf. mit rechtlichen Möglichkeiten dagegen wehren.**

Gerne sind wir bereit, die konkrete Situation mit Ihnen oder dem von Ihnen beauftragten Planungsbüro vor Ort zu besprechen. Setzen Sie sich deswegen bitte mit uns telefonisch oder per E-Mail in Verbindung.

Foto Nr. 1



Foto Nr. 2



Foto Nr. 3



Foto Nr. 5



Foto Nr. 4



Foto Nr. 6



### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung steuert die Stadt eine verträgliche Nachverdichtung für den betreffenden Stadtteilbereich, um hierdurch eine städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten. Beschlossen wurde daher die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplanes um die städtebauliche Zielsetzung am Standort zu sichern.

Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Der Bestand beinhaltet ausschließlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung mit einer Wohnungsdichte von ein bis zwei Einheiten je Parzelle. Dies ist möglich, weil lediglich zwei Bestandsgebäude über drei Wohneinheiten (im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) verfügen. Die Bestandsbaukörper in der unmittelbaren Umgebung des Einwenders sind überwiegend zweigeschossig organisiert, nur vereinzelt gibt es hier ausgebaute Dachgeschosse. Jedoch sind im Umgriff des Bebauungsplanes ca. 40 % der Dachgeschosse ausgebaut. Dies ist den vorhandenen

Dachneigungen geschuldet - sie bewegen sich fast ausschließlich im Bereich von 20° bis 40°. Nur vereinzelte Dächer weisen eine Neigung unter 20° bzw. über 40° auf. Als Dachform ist hier größtenteils Satteldach und Walmdach anzutreffen. Im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde eine genaue Analyse der Bestandsbebauung vorgenommen. Die wichtigsten Kennwerte daraus sind der Begründung zu entnehmen.

Im Zuge der Ausarbeitung wurden dem Bestand sowie der Entwicklung des Standortes durch Nachverdichtung angemessene Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die zukünftige bauliche Entwicklung ausschließlich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, das heißt als Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Zur Limitierung der Höhenentwicklung der Nachverdichtung wurde eine Bebaubarkeit mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Bauvorhaben können dann wahlweise als „Erdgeschoss und Dachgeschoss“ mit steilerer Dachneigung oder alternativ in „Erdgeschoss und Obergeschoss“ mit flacherer Dachneigung ausgebildet werden, wobei aufgrund des im Geltungsbereich vorhandenen hängigen Geländes Untergeschosse, die keine Vollgeschosse sind, herausbilden können. Eine dies verhindernde Festsetzung ist jedoch aufgrund der Bestandsbebauung städtebaulich nicht begründbar.

Weiterhin wurde die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden limitiert und zwar auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit. Zusätzlich darf noch je eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche unter 40 m<sup>2</sup> errichtet werden. Somit wird die weitere bauliche Entwicklung nur in dem Umfang zugelassen, wie es im Wesentlichen der vorhandene Bestand bereits aufzeigt. Die Zulässigkeit von zusätzlichen Wohneinheiten unter 40m<sup>2</sup> ist angemessen, da hierfür entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut kein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen ist. Weiterhin ist durch die geringe Bewohnerzahl dieser Einliegerwohnung ist keine signifikante Erhöhung der Anwohner- wie auch der Besucherverkehr zu erwarten.

Ergänzend wurden Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen. Zugelassen werden bei sämtlichen Wohngebäuden für die weitere Entwicklung, die im Bestand vorhandenen Sattel- und Walmdächer sowie zusätzlich Flachdächer. Im Einzelnen sind Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude als Sattel- bzw. Walmdach mit einer Neigung max. 20-40° zu errichten, Flachdächer mit einer Neigung bis max. 3° als Gründach. Darüber hinaus haben sich Garagen und Nebengebäude in Dachform und Dachneigung an die Gestaltung des Wohngebäudes zu orientieren. Mit diesen Regelungen werden die Strukturen der vorhandenen Bebauung mit gleichartig geneigten Dächern als Sattel- oder Walmdach aufgegriffen und somit die Nachverdichtung auf die Bestandssituation und dem wesentlichen Erhalt der vorhandenen Strukturen ausgerichtet. Aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes werden alternativ auch Baukörper mit einer Flachdachkonstruktion zugelassen, sofern diese als Gründach ausgeführt wird.

Zur Thematik der Abstandsflächen ist auszuführen, daß sich das Planungsgebiet bezüglich der baulichen Dichte und der Abstände der Bebauung untereinander sowie zu den äußeren Grundstücksgrenzen unter der Maßgabe der Abstandsflächenregelung gemäß der BayBO, gültig bis zum 31.01.2021 entwickelt hat.

Ohne zusätzlicher Festsetzung in diesem Planwerk wären ab dem 01.02.2021 die gültigen Maßgaben der BayBO in Bezug auf die Abstandsflächen heranzuziehen, insbesondere die Regelung mit grundsätzlich 0,4 H für alle Gebäudeseiten gemäß Art. 6 abs. 5 Satz 1 BayBO. In Folge dessen wäre im Plangebiet langfristig mit einer massiven Verdichtung zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Regelung getroffen, die es ermöglicht, das städtebauliche Ziel zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie einer maßvollen Nachverdichtung, insbesondere auch im Hinblick der Baustruktur sowie der Bauweise, zu sichern. Die Festsetzung einer abweichenden Tiefe der Abstandsflächen im Rahmen einer städtebaulichen Satzung ist auch nach der Neuregelung

der BayBO in Bezug auf das Abstandsflächenrecht, nun nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO möglich.

Hierfür wurden anhand der Bestandsbebauung in ihrer Gesamtheit die neue sowie die bisherige Regelung auf zwei Ebenen überschlägig abgeglichen, einerseits in Bezug auf die Abstandsflächentiefe und andererseits auf die Flächengrößen, die durch die Abstandsflächen abgedeckt werden. Ermittelt wurde hierdurch ein Faktor H nach der neuen Regelung der BayBO, bei dem sich die Bestandsbebauung in gleicher Weise entwickelt, wie sie auf Basis der bis Januar 2021 geltenden Abstandsflächenregelung möglich war. Dabei wurde nun impliziert, dass auf zwei Seiten analog zur bisherigen Regelung, der halbierte Faktor anzuwenden ist, da die bisherige bauliche Entwicklung auch mit Hilfe des „16m-Privilegs“ stattgefunden hat und die Bestandsgebäude entsprechend auf den Baugrundstücken platziert wurden. Hierbei ist anzumerken, dass aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden im alten und im neuen Abstandsflächenrecht der frühere Faktor „H“ nicht mehr mit dem jetzigen Faktor „H“ vergleichbar ist, da nun z.B. auf Traufseiten Dachflächen grundsätzlich hinzuzurechnen sind (bis 70° zu einem Drittel) und auf Giebelseiten die tatsächliche Wandgeometrie maßgebend ist.

Bei der Tiefe der Abstandsflächen wurde für die überwiegende Zahl der Bestandsgebäude im Geltungsbereich, jeweils für zwei Gebäudeseiten der maßgebende Wert  $x * H$  und für die beiden anderen Gebäudeseiten der Wert  $x * H/2$  ermittelt. Dabei wurde in Folge der Hanglage der überwiegenden Gebäude die jeweils größte Wandhöhe zur Ermittlung  $x$  herangezogen. Ergebnis ist ein Abstandsflächenfaktor von  $x * H$  (bzw.  $x * H/2$ ) im Mittel zur Sicherstellung der identischen Abstandsflächentiefen, analog der bisherigen Regelung nach alter BayBO.

Beim Vergleich der Flächen durch Abstandsflächen überdeckter Bereich wurde ebenfalls die jeweils größte Wandhöhe herangezogen. Die Flächenermittlung erfolgte analog zur Ermittlung der Abstandsflächentiefe auf zwei Seiten mit ganzer Höhe und auf zwei Seiten mit halber Höhe, jeweils mit der bisherigen sowie der neuen Regelung.

Im Ergebnis wurde in der Summe bei einem Abstandsflächenfaktor von 0,82 H (bzw. 0,41 H) die gleiche Fläche durch Abstandflächen überdeckt, wie bei der bisherigen Regelung. Im Hinblick auf die vorgenannten Ergebnisse beim Vergleich im Bestand wurde nun im Bebauungsplan eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,8 H festgesetzt. Für zwei Seiten bei Einzelhausbebauung bzw. eine Seite bei Doppel- und Reihenhausbebauung, analog zur bisherigen Regelung des „16m-Privilegs“, erfolgt nun eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H. Damit wird sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Dem Anliegen des Einwenders nach einer Festsetzung von 0,5 H kann insofern nicht nachgekommen werden, da sich diese nicht aus der o. g. Berechnung ableiten lässt und insofern rechtlich angreifbar wäre.

Die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf zwei in Verbindung mit den getroffenen Regelungen zu den Abstandsflächen stellt darüber hinaus eine verträgliche Höhenentwicklung sicher und ermöglicht in Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen zu einer offenen Bauweise nun eine angemessene bauliche Dichte mit ausreichenden Abständen der Bebauung untereinander sowie zu den äußeren Grundstücksgrenzen. Diese Festsetzung erfolgt wie o. g. bereits ausführlich erläutert in Abgleich der ursprünglichen Regelungen der Abstandsflächen gemäß alter BayBO und neuer BayBO sowie unter Berücksichtigung einer umfassenden Bestandsanalyse.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Aussagen zu den Niederschlagswässern. So ist im Rahmen der Nachverdichtung grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und zu realisieren.

Bei geplanten Bauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist unzulässig.

Sollte eine Versickerung aufgrund nachweislich ungeeigneter örtlicher Bodenverhältnisse nicht oder nur schwer möglich sein, so sind geeignete Regenwasserrückhaltungen (z.B. Retentionszisternen, Stauraumkanäle etc.; Volumen mindestens 15 l/m<sup>2</sup> Einleitungsfläche)

mit Drosselablauf von 1 l/s und rückstaufreier Ableitung in den Kanal vorzusehen. 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. Flankierend dazu wird im Bebauungsplan empfohlen, für jede Baumaßnahme ein gesondertes Baugrundgutachten erstellen zu lassen. Hieraus lassen sich – wie im vorliegenden Fall des Einwenders – die erforderlichen Informationen zur Versickerungsfähigkeit ableiten.

Weiterhin wurde eine Bestandserhebung der vorhandenen Grünstrukturen - und damit gleichzeitig der Lebensräume der Tierwelt - durchgeführt, sie ist als Teil der Begründung einsehbar. Die bestehenden Grünstrukturen sind durch die Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut sowie über die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut abgesichert, auf deren Gültigkeit im Übrigen auf dem Bebauungsplan explizit verwiesen wird. Die Eingrünung der Nachverdichtung wird durch entsprechende Festsetzungen auf dem Plan zu Einfriedungen, Baumpflanzungen sowie Nachpflanzungen bei Ausfall von Gehölzen geregelt.

Die vom Einwender angesprochene Flächenversiegelung wird durch die Möglichkeit der Errichtung von Flachdächern mit Begrünung und eine Festsetzung zur Verringerung der Flächenversiegelung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung gesteuert.

Zusätzlich runden die hier explizit gültigen Festlegungen der Freiflächen- und Gestaltungssatzung die Gestaltung von Dächern, von Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge, die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit ergänzenden Regelungen ab.

Zusammenfassend ist nochmals klarzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan zum Inhalt hat, eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Nachverdichtung zu erreichen. Dies kommt in den formulierten Zielen und Zwecken klar zum Ausdruck. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:

Eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Dies wird durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB mit den Festsetzungsinhalten zur Bauweise, zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu den Abstandsflächen, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung erreicht.

Weitere vom Einwender vorgeschlagene Festsetzungen – z. B. zur horizontalen Vorgabe für die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die Streichung der zusätzlichen Wohneinheit unter 40 m<sup>2</sup> oder die Festsetzung einer konkreten Gebäudehöhe für die Nachverdichtung - sind aufgrund der rechtlichen und örtlichen Randbedingungen nicht umsetzbar. Weitere, wie z. B. die vom Einwender geforderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben im Umgriff eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB richtet sich daher unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

1.2

mit dem Schreiben vom 16.12.2021

in obiger Angelegenheit zeigen wir die anwaltliche Vertretung der , an.  
Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir diesem Schreiben in Kopie bei.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir folgende **E i n w e n d u n g e n** gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“:

1. Die Planung zielt ausschließlich auf eine Verhinderung von Nachverdichtungspotentialen und eine Reduktion von bestehendem Baurecht im innerstädtischen Bereich ab. Damit steht die Planung in diametralem Gegensatz zu allen Forderungen der Landes- und

Bundespolitik zur Nutzung von Nachverdichtungspotentialen und Aktivierung von innerstädtischen Siedlungsgebieten um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichwohl die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch Baulandausweisungen einzudämmen.

Aus der aktuellen Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern 2021 des Instituts für Wohnen und Umwelt vom 15.05.2021 geht hervor, dass die kreisfreie Stadt Landshut ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist (**Anlage**). Das bedeutet, dass nach den Indikatoren „Mietpreiswachstumsrate“, „Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote“, „Änderung des Wohnungsdefizits“, „Leerstandsrate“ und „Wohnungsdefizit“ die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Stadt Landshut zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Es gibt also -gutachterlich belegt - einen erheblichen Bedarf zur Schaffung von Wohnraum.

Der Landes- und auch der Bundesgesetzgeber haben aber nicht zuletzt mit den jüngsten Änderungen der BayBO und des BauGB mehr als deutlich gemacht, dass die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zwingend durch vorrangige Innenentwicklung und Nachverdichtung zu bewerkstelligen ist. Seinen gesetzlichen Niederschlag findet der Vorrang der Innenentwicklung insbesondere in § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB in dem es heißt:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu Nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Dieser ausdrücklichen Intention des Gesetzgebers läuft die gegenständliche Planung zuwider.

Der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung findet sich auch in der der Bauleitplanung übergeordneten Planung wieder. So ist insbesondere im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 unter Ziff. 3.2 folgendes Ziel der Landesplanung ausdrücklich formuliert:

*"In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen."*

Mit der gegenständlichen Planung wird gerade verhindert, dass Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden können. In Anbetracht der parallel laufenden Bauleitplanungen zu Baulandausweisungen im Außenbereich stellt sich die gegenständliche, aber auch die Überplanung von Außenbereichsflächen als rechtswidrig dar, da das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und das Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung, § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, sowie das landesplanerische Ziel des Vorrangs der Nachverdichtung missachtet wird.

Die Stadt lässt sich hier offenbar von den Konservierungsbestrebungen einzelner Anlieger treiben und übersieht dabei, dass sie mit dieser Verhinderung von Innenentwicklungspotentialen die gesamte Stadtplanung, insbesondere die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich in Frage stellt.

2. Überdies ist der Gebietsumgriff willkürlich.

Die Stadt hat sich ausweislich der vorgelegten Begründung aufgrund des Bauvorhabens unserer Mandantin für das Grundstück Fl. Nr. [REDACTED], Gemarkung Berg ob Landshut dazu hinreißen lassen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre zu beschließen, um dieses Bauvorhaben zu verhindern. Dennoch

wurden nicht nur das Grundstück unserer Mandantschaft, sondern mehrere Grundstücke in den Planungsumgriff einbezogen.

Die Wahl des Planungsumgriffes ist jedoch willkürlich. Die gewählte Gebietsumgriff lässt sich städtebaulich weder in natura erkennen, noch rechtfertigen. Insbesondere sind zahlreiche direkt an den Planungsumgriff angrenzende Grundstücke in gleicher Weise einer Nachverdichtung zugänglich. Unter konsequenter Anwendung der eigenen vorgebrachten Grundsätze müsste die Stadt auch diese Nachverdichtungspotenziale eliminieren.

3. Die Stadt geht ausweislich der vorgelegten Begründung von unzutreffenden Gegebenheiten im Plangebiet aus. Die bestehende Bebauung im Plangebiet stellt sich nicht überwiegend als kleinteilige Individualbebauung auf großen Grundstücken dar. Es ist ein gewichtiger Bestand an massiven Baukubatoren und Doppelhäusern sowie Hausgruppen im Plangebiet vorhanden. Die Bebauung drängt sich teilweise dicht auf kleine Grundstücke. Insofern kann die von der Stadt vorgebrachte „*Individualbebauung auf großen Grundstücken*“, welche durch die vorliegende Planung offenbar geschützt werden soll, vor Ort tatsächlich nicht abgelesen werden.

Die vorgetragene Argumentation rechtfertigt daher die massiven Eingriffe in das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer im Plangebiet, die mit den Beschränkungen durch den gegenständlichen Bebauungsplan einhergehen, nicht. Es ist nicht einmal ersichtlich, dass die Auswirkungen für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke konkret untersucht wurden.

4. Die Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten ist unzulässig. Sie entbehrt einer Rechtsgrundlage und stellt eine städtebaulich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung der verschiedenen Hausformen dar.
5. Hinsichtlich der festgesetzten abweichenden Abstandsflächentiefen lässt der Bebauungsplan bisher nicht erkennen, ob es sich hierbei um eine bauordnungsrechtliche Abstandsflächensatzung oder um eine bauplanungsrechtliche Regelung handeln soll. Da es die Zielsetzung der Stadt ist, Nachverdichtung zu verhindern, muss wohl davon ausgegangen werden, dass es sich um eine bauplanungsrechtliche Regelung handelt. Diese ist jedoch städtebaulich nicht gerechtfertigt. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass die Stadt bisher die Reichweite ihrer Festsetzung zutreffend ermittelt hat. Durch die Festsetzung wird auf einer Vielzahl der Grundstücke im Plangebiet der baurechtliche Ist-Zustand baurechtswidrig. Die Eigentümer der dort gelegenen Gebäude können sich lediglich noch auf den passiven Bestandsschutz ihrer ursprünglichen Baugenehmigungen berufen. Genehmigungrelevante Änderungen dieser Gebäude wie bspw. kleinere Anbauten, Dachausbauten, Erneuerung des Dachstuhls oder Ähnliches, wären wegen der festgesetzten Verschlechterung der Abstandsflächensituation nicht mehr genehmigungsfähig und könnten folglich nicht durchgeführt werden.
6. Es ist schließlich nicht ansatzweise erkennbar, dass die Stadt den Umfang der Beschränkung der Eigentumsgrundrechte der Grundstückseigentümer ermittelt hat. Durch die Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen der Grundstücke im Planbereich erheblich beschränkt. Die baurechtlichen Beschränkungen führen zu nicht nur unwesentlichen Wertminderungen der Grundstücke.

Dies wiederum zieht Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer gegen die Stadt nach sich.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Ermittlung im Bauleitplanverfahren ist die Stadt zwar berechtigt, bestehende Baurechte zu beschränken und die Grundstückseigentümer auf die entsprechenden Schadensersatzansprüche zu verweisen. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Abwägung muss sie allerdings den Umfang und die Auswirkung der Beschränkung konkret ermitteln, um überhaupt eine sachgerechte Grundlage zu haben, auf der sie abwägen kann.

7. Wie bereits oben gezeigt, steht der gegenständliche Bebauungsplan in diametralem Gegensatz zu der aktuellen Städtebaupolitik der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern. Sämtliche jüngere Gesetzesänderungen dienen der Mobilisierung von Bauland und der Nachverdichtung von bebauten Flächen im innerstädtischen oder innerörtlichen Bereich. Nur mit einer sinnvollen Nachverdichtung der bebauten Bereiche kann der erhebliche Wohnraumbedarf, insbesondere im süddeutschen Raum, bewerkstelligt und befriedigt werden, ohne dass die Flächenversiegelung weiter zunimmt. Sowohl der Landesgesetzgeber, als auch der Bundesgesetzgeber geben den Kommunen alle Werkzeuge in die Hand, dem übergeordneten Planungsziel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, dem Vorrang der Innenentwicklung nachzukommen.

Der hier gegenständlich Bebauungsplan verstößt gegen den Vorrang der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Er verhindert die Nachverdichtung, indem er bestehende Baurechte beschränkt. Er ist darauf gerichtet, die Annehmlichkeiten der Nachbarschaft zu befriedigen und einen Zuzug in dem Gebiet zu verhindern. Mit dieser Haltung werden die bundesweit forcierte Baulandmobilisierung und die Schaffung von Wohnraum nicht bewerkstelligt werden können. Die Stadt Landshut stellt mit dieser Verhinderungs-Planung ihre gesamte Baulandpolitik, insbesondere die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich in Frage. Das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden steht Flächenausweisungen im Außenbereich entgegen, wenn zugleich, wie hier, bestehende Nachverdichtungspotentiale im innerstädtischen Bereich eliminiert werden.

Die aktuelle Planung ist vor diesem Hintergrund als städtebaulicher Missgriff zu werten und daher aufzugeben.

#### Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1)

Als Oberzentrum ist sich die Stadt Landshut sowohl der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, aber gleichzeitig auch ihrer Verantwortung in Bezug auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bewusst. Entsprechend der Vorgaben aus dem LEP werden Baulandflächen unter vorrangiger Nutzung von Innenpotentialen und mit möglichst flächeneffizienten Siedlungs- und Erschließungsformen – freilich unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten - und nicht zuletzt unter Anbindung neuer Siedlungseinheiten an geeignete bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen.

Seit einigen Jahren führt die Stadt Landshut ein Leerflächenkataster. Jedoch reichen die tatsächlich verfügbaren Innenbereichsflächen nicht aus, um den Bedarf abzudecken. Viele Flächen sind im Privatbesitz und ohne Planungswunsch des Eigentümers einer Bebauung nicht oder zumindest nicht kurz- oder mittelfristig zugänglich. In der Folge sind – wenngleich in überschaubarem Umfang – auch Außenbereichsflächen zu überplanen, sofern sie für eine Entwicklung zur Verfügung stehen und gleichzeitig städtebaulich sinnvoll angebunden werden können.

Grundsätzlich sind Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Für das gegenständliche Gebiet ergibt sich die Erforderlichkeit daraus, dass die Stadt Landshut bestrebt ist, im Zuge eines fortschreitenden Planungsprozesses für das gesamte Stadtgebiet Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Entwicklungsperspektiven zu generieren. Diese sollten sich jedoch an der tatsächlichen Umgebung orientieren und im Ergebnis eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherstellen. Zudem liegen der Stadt im betreffenden Areal informelle Anfragen, formelle Bauvoranfragen und konkrete Bauanträge vor und weitere sind zu erwarten, so dass mit einer weiteren baulichen Nachverdichtung im Quartier in einem Umfang sowie in einer Größenordnung zu rechnen ist, welche über die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landshut hinausgeht. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:

Eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung. Die weitere bauliche

Entwicklung ist daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08- 23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ zu ordnen.

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt eine maßvolle Nachverdichtung im betreffenden, bereits vollständig bebauten Stadtteilbereich zu ermöglichen und hierdurch eine städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten. und die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen am Standort zu sichern.

Es werden die wesentlichen Anforderungen zur baulichen Entwicklung definiert, damit die städtebauliche Struktur des Siedlungsbereiches mit einer eher kleinstrukturierten Bauweise in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gewahrt bleibt, jedoch gleichzeitig auch ein angemessener Entwicklungsraum für eine verträgliche Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Einzelnen werden Festsetzungen zur Bauweise, zur Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, zur Anzahl der Vollgeschosse, zu den Abstandsflächen, zur Gestaltung der Gebäude in Bezug auf Dachform und Dachneigung, zu baulichen Anlagen im Sinne von Garagen und Nebengebäuden sowie zur Grünordnung getroffen, um diese Zielsetzungen zu wahren.

Hierdurch erfolgt einerseits eine Bestandsabsicherung, gleichzeitig werden Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer Nachverdichtung in dem Umfang zugelassen, wie es für die bauliche Struktur und die damit verbundene Infrastruktur des Stadtteilbereiches als verträglich zu beurteilen ist. Dies bedeutet im Ergebnis, dass eine weitere bauliche Entwicklung nur in dem Umfang zugelassen wird, wie sie im Wesentlichen der vorhandene Bestand bereits aufzeigt. Bauliche Nachverdichtungen im Umgriff sind daher ausschließlich als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Höhenentwicklung von max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die landesplanerischen Zielsetzungen des Gesetzgebers werden dabei in keinsten Weise verletzt. Vielmehr ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, Entwicklungen in einem verträglichen Umfang zu ermöglichen und hierfür Vorgaben zu tätigen, damit diese mit gesunden und sozial verträglichen Wohnverhältnissen einhergehen.

Uneingeschränktes Ziel ist dabei immer die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung umweltschonender sowie ökologischer Gesichtspunkte. Entgegen der Argumentation des Einwenders werden Nachverdichtungspotentiale hierbei keinesfalls verhindert. Vielmehr wird die zweifelsohne notwendige Schaffung von Wohnraum durch die vorhandene Bauleitplanung lediglich in städtebaulich verträgliche Bahnen gelenkt. Nachdem hier keinerlei zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen stattfindet, sondern im Gegenteil eine schonende und nachhaltige Nachverdichtung des bereits bebauten Innenbereiches ermöglicht wird, welche die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt, ist der vom Einwender angesprochene Konflikt mit dem § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gegeben. Vielmehr entspricht die vorliegende Planung exakt der Zielsetzung des Satzes 1.

Zu 2)

Grundsätzlich liegt die Aufstellung von Bebauungsplänen – und damit auch die Festlegung von Planungsumgriffen – im Bereich der kommunalen Planungshoheit. Der vorliegend gewählte Planungsumgriff umfasst einen Teil eines gewachsenen Siedlungsbereiches im Stadtteilbereich Landshut-Berg, der durch seine vorhandene, eher kleinstrukturierte Bebauung – überwiegend in Form von Einzelhäusern – auf relativ großen Grundstücken geprägt ist. Der Planbereich wird dabei im Süden durch den Verlauf der Eichendorffstraße begrenzt. Bereits hierdurch ist eine erkennbare Abgrenzung des Siedlungsbereiches nach Südosten hin hervorgerufen, wo verdichtete Individualformen den überwiegenden Teil der bestehenden Bebauung ausmachen.

Der vorliegend überplante Bereich erstreckt sich in Richtung Norden bis zum angrenzenden Grünland. Im Westen schließt sich unbepannter Innenbereich mit kleinteiliger Bestandsbebauung in Form von Einzelhäusern an. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte sich hier ein weiterer planerischer Entwicklungsabschnitt erstrecken, sofern dies für die städtebauliche Entwicklung bzw. Ordnung in diesem Bereich notwendig wird. Für das Areal nördlich Lenauweg mit Kleistweg, Herman-Löns-Weg und Teilbereichen der Bebauung an der Grillparzerstraße wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für einen weiteren Bebauungsplan gefasst. Dabei liegt es im Ermessen des Plangebers, Abschnitte

sowie Teilbereiche zu definieren, um die jeweils aus dem baulichen Umfeld resultierenden planerischen Zielsetzungen zu verankern.

Hierüber hat planungshoheitlich ausschließlich die zuständige Kommune zu befinden, immer im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen. Diese werden hier uneingeschränkt erfüllt bzw. eingehalten.

Zu 3)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die im Umgriff vorgefundene Bestandsbebauung detailliert erfasst und analysiert. Die wichtigsten Kennwerte daraus sind der Begründung zu entnehmen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von den 48 mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken 32 Parzellen mit Einfamilienhäusern (im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB: Einzelhäuser (offene Bauweise) mit überwiegend einer, seltener zwei und lediglich zwei Mal drei Wohneinheiten (im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) bebaut sind, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße dabei 845 m<sup>2</sup> beträgt (davon das größte Grundstück 1.840 m<sup>2</sup>, das kleinste Grundstück 440 m<sup>2</sup>). Die überbaute Grundfläche (Hauptgebäude) beträgt durchschnittlich 159 m<sup>2</sup> (davon die größte Grundfläche 330 m<sup>2</sup>, die kleinste Grundfläche hingegen beträgt 79 m<sup>2</sup>). Weitere 12 Grundstücke sind mit Doppelhaushälften bebaut, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße dabei 344 m<sup>2</sup> beträgt (davon das größte Grundstück 479 m<sup>2</sup>, das kleinste Grundstück liegt bei 220 m<sup>2</sup>). Die überbaute Grundfläche (Hauptgebäude) beträgt hier durchschnittlich 90 m<sup>2</sup> (davon die größte Grundfläche 111 m<sup>2</sup>, die kleinste Grundfläche 76 m<sup>2</sup>). Weitere 4 Grundstücke sind mit je einem Kettenhaus (insgesamt Hausgruppe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO) mit je einer Wohneinheit (im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) bebaut. Hier liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 347 m<sup>2</sup> (davon das größte Grundstück 476 m<sup>2</sup>, das kleinste Grundstück liegt bei 297 m<sup>2</sup>). Die überbaute Grundfläche (Hauptgebäude) beträgt durchschnittlich 104 m<sup>2</sup> (davon die größte Grundfläche 106 m<sup>2</sup>, die kleinste Grundfläche liegt bei 103 m<sup>2</sup>).

Folglich herrscht im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes Bestandsbebauung in der offenen Bauweise vor, die ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geprägt ist. Diese beinhaltet grundsätzlich zwei Vollgeschosse und ist abhängig der Topographie in ebenerdiger Form bzw. in Hangbauweise ausgebildet. Augenscheinlich handelt es sich daher um einen Siedlungsbereich, dessen bauliche Entwicklung als kleinstrukturiert zu bewerten ist. Baukörper in massiver Form bzw. Bauformen in abweichender oder geschlossener Bauweise und einer höheren Dichte sind im Bestand nicht vorhanden, sie fehlen gänzlich.

Abschließend ist anzumerken, daß die genaue Erfassung und Analyse der Bestandsbebauung zu Beginn des Bauleitplanverfahrens noch nicht vollständig vorgenommen und im Ergebnis in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet sein muss. Vielmehr ist dies Gegenstand des laufenden Aufstellungsverfahrens.

Zu 4)

Eine Regelung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist Bestandteil der Gesetzgebung in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Sie kann immer dann zur Anwendung kommen, wenn dies für die städtebauliche Ordnung von Belang ist.

Im Rahmen der o. g. Analyse der Bestandsbebauung des gegenständlichen Planbereiches wurde auch die Anzahl der vorhandenen Wohnungen in den bestehenden Wohngebäuden erfasst. Im Ergebnis ist festzuhalten, daß es im Umgriffsbereich einen Bestand von 48 Wohngebäuden gibt: 32 Wohngebäude mit einer Wohnung, 14 Wohngebäude mit zwei Wohnungen sowie zwei Wohngebäude mit drei Wohnungen.

Das Ergebnis der Analyse der städtebaulichen Bestandssituation rechtfertigt die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung getroffene Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden als geeignetes Mittel zur Erreichung der o. g. wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.

Zu 5)

Grundsätzlich ist anzumerken, daß sich die Bestandsbebauung des Planungsgebietes bezüglich der baulichen Dichte und der Abstände der Bebauung untereinander sowie zu den äußeren Grundstücksgrenzen, unter der Maßgabe der Abstandsflächenregelung

gemäß der BayBO, gültig bis zum 31.01.2021 entwickelt hat. Seit dem 01.02.2021 sind die jetzt gültigen Maßgaben der aktuellen Fassung der BayBO in Bezug auf die Abstandsflächen heranzuziehen.

§ 9 Abs. 4 BauGB ermöglicht es aber unter Anwendung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 BayBO Festsetzungen über von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zu treffen, und zwar eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 m, insbesondere, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient. Aufgrund der bereits erwähnten Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes war zur Sicherung der gewachsenen baulichen Entwicklung Festsetzung zu den Abstandsflächen zu treffen, welche eine massive Nachverdichtung entsprechend der seit 01.02.2021 gültigen Abstandsflächenregelung unterbindet, und eine Nachverdichtung in dem Rahmen ermöglicht wird, wie sie auf Basis der bis Januar 2021 geltenden Abstandsflächenregelung möglich war.

Hierfür wurde die Bestandsbebauung in ihrer Gesamtheit auf die neue sowie die bisherige Regelung auf zwei Ebenen überschlägig abgeglichen, einerseits in Bezug auf die Abstandsflächentiefe und andererseits auf die Flächengrößen, die durch die Abstandsflächen abgedeckt werden.

Ermittelt wurde hierdurch ein Faktor  $x \cdot H$  nach der neuen Regelung der BayBO, bei dem sich die Bestandsbebauung entsprechend der Regelung der bisherigen Bauordnung entwickelt. Dabei wurde nun impliziert, dass auf zwei Seiten analog zur bisherigen Regelung, der halbierte Faktor anzuwenden ist, da die bisherige bauliche Entwicklung auch mit Hilfe des „16m-Privilegs“ stattgefunden hat und die Bestandsgebäude entsprechend auf den Baugrundstücken platziert wurden. Hierdurch wird eine bauliche Dichte mit ausreichenden Abständen der Bebauung untereinander sowie zu den äußeren Grundstücksgrenzen sichergestellt. Somit kommt in Bezug auf die Abstandsflächen eine abweichende Regelung durch die Satzung des vorliegenden Bebauungsplanes zu tragen. Genehmigungsrelevante Umbauten am Baubestand sind unter Einhaltung der getroffenen Abstandsflächenfestsetzungen selbstverständlich möglich.

Die Festsetzung der abweichenden Abstandsflächen in der vorliegenden Planung ist zusammen mit der Bauweise sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine maßgebliche und städtebaulich notwendige Festsetzung, um die bauliche Entwicklung sowie die Dichte am Standort zu regeln und dadurch die o. g. wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen.

Zu 6)

Der Einwender spricht die Möglichkeit von Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gem. § 42 BauGB an. Die Voraussetzung hierfür wäre allerdings, daß die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, nachdem Nachverdichtungsmöglichkeiten immer mit den standörtlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen abzugleichen sind. So wurde als Basis der vorliegenden Planung im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen eine bereits o. g. angesprochene ausführliche Bestandsanalyse erstellt, deren vereinfachte Fassung Teil der Begründung und als solche dort einsehbar ist. Daraus resultierend wurden die o.g. wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes formuliert, auf durch die sich die getroffenen Festsetzungen begründen.

Teil der Bestandsanalyse war u.a. eine Erhebung der Abstandsflächensituation der Bestandsbebauung. Das Planungsgebiet hat sich bezüglich der baulichen Dichte und der Abstände der Bebauung untereinander sowie zu den äußeren Grundstücksgrenzen unter der Maßgabe der Abstandsflächenregelung gemäß der BayBO, gültig bis zum 31.01.2021 entwickelt.

Ohne zusätzlicher Festsetzung in diesem Planwerk sind ab dem 01.02.2021 die gültigen Maßgaben der BayBO in Bezug auf die Abstandsflächen heranzuziehen, insbesondere die Regelung mit 0,4 H gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. In Folge dessen wäre im Plangebiet langfristig mit einer massiven Verdichtung zu rechnen, die dem städtebaulichen Charakter der Bestandsbebauung nicht mehr entspricht.

Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Regelung getroffen, die es ermöglicht, das städtebauliche Ziel zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie einer maßvollen Nachverdichtung, insbesondere auch im Hinblick der Baustruktur

sowie der Bauweise, zu sichern. Die Festsetzung einer abweichenden Tiefe der Abstandsflächen im Rahmen einer städtebaulichen Satzung ist auch nach der Neuregelung der BayBO in Bezug auf das Abstandsflächenrecht entsprechend den Maßgaben des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 BayBO weiterhin möglich.

Hierfür wurden anhand der Bestandsbebauung in ihrer Gesamtheit die neue sowie die bisherige Regelung auf zwei Ebenen überschlägig abgeglichen, einerseits in Bezug auf die Abstandsflächentiefe und andererseits auf die Flächengrößen, die durch die Abstandsflächen abgedeckt werden. Ermittelt wurde hierdurch ein Faktor  $x \cdot H$  nach der neuen Regelung der BayBO, bei dem sich die Bestandsbebauung in gleicher Weise entwickelt, wie sie auf Basis der bis Januar 2021 geltenden Abstandsflächenregelung möglich war.

Im Ergebnis wurde in der Summe bei einem Abstandsflächenfaktor von  $0,82 H$  (bzw.  $0,41 H$  für die Bereiche mit „16m-Privileg“) die gleiche Fläche durch Abstandflächen überdeckt, wie bei der bisherigen Regelung. Im Hinblick auf die vorgenannten Ergebnisse beim Vergleich im Bestand wurde nun im Bebauungsplan eine Tiefe der Abstandsflächen von  $0,8 H$  festgesetzt. Für zwei Seiten bei Einzelhausbebauung bzw. eine Seite bei Doppel- und Reihenhausbebauung, analog zur bisherigen Regelung des „16m-Privilegs“, erfolgt nun eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf  $0,4 H$ . Damit wird sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Die getroffenen Festsetzungen des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes ermöglichen Nachverdichtung in einer dem Standort angepassten Form und Dichte wie sie bereits zum jetzigen Zeitpunkt entsprechend § 34 BauGB denkbar wäre. Auf die in der Begründung hierzu detailliert dargestellten Aussagen und Zielsetzungen wird verwiesen. Entschädigungsansprüche von Grundstückseigentümern gemäß § 42 BauGB können aus Art und Umfang der Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung nicht abgeleitet werden, die zulässige Nutzung der Grundstücke weder aufgehoben noch geändert wird. Weiterhin tritt durch die Anwendung der festgesetzten Abstandsflächenregelung keine mehr als unwesentliche Wertminderung ein, nachdem die Bebaubarkeit weiterhin in dem Rahmen ermöglicht wird, wie sie auf Basis der bis Januar 2021 geltenden Abstandsflächenregelung möglich war, auch weil das Grundstück des Einwenders bereits vor Inkrafttreten der Novelle der BayBO im jetzigen Maße bebaut war und weil seit Inkrafttreten kein Baugesuch für dieses Grundstück eine Genehmigung erhalten hat.

Zu 7)

Zusammenfassend ist nochmals klarzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Inhalt hat, eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Nachverdichtung zu erreichen. Dies kommt in den formulierten Zielen und Zwecken klar zum Ausdruck. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind: Eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Dies wird durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB mit den Festsetzungsinhalten zur Bauweise, zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu den Abstandsflächen, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung getroffen. Weitere Festsetzungen sind für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

1.3

mit E-Mail vom 17.12.2021

---

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 02.11.2021.

Ein sehr wichtiger Punkt ist meines Erachtens noch nicht entscheidend gewürdigt worden. Ich spreche hier von der Verkehrssituation auf der Hagrainer-/Eichendorff-/Gerhart-Hauptmann Straße. Die Straße muss eine Verkehrsbelastung tragen, für die sie nicht gedacht war. Wie wir alle wissen, war dieser Straßenzug niemals als quasi „Hauptstraße“ des Hofbergs gedacht. Es hätte ja eigentlich die Brüder-Grimm-Straße werden sollen. An der Straßenbreite ist dies erkennbar. „Unsere Straße“ hat nicht einmal einen durchgehenden Bürgersteig links und rechts. In heutiger Zeit unvorstellbar. Aber es ist so.



## Anhang zur E-Mail vom 03.01.2022:

Wir begrüßen die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Umlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ mit der zwischenzeitlichen Festlegung der Festsetzungen wie der offenen Bauweise, der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Abstandsflächen. Diese Festsetzungen tragen sicher zu dem definierten Ziel einer „der baulichen, geografischen und stadtbaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessenen Nachverdichtung“ bei.

Wir möchten an dieser Stelle aber nochmals auf den ursprünglichen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vom Oktober 2019 mit Unterschriftenliste hinweisen, die darüber hinaus gehende Vorschläge zur Festsetzung von Art und Maß der Bebauung enthält und von allen Unterzeichnern unterstützt wird.

Insbesondere ist zu befürchten, dass trotz der getroffenen Festsetzungen im aktuellen Entwurf des BP 08-23/1, bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Abstandsflächen sowie großzügiger Planung weiterer versiegelter Flächen wie Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken dennoch eine Verdichtung und besonders ein Versiegelungsgrad erreicht werden kann, der dem bisherigen Charakter des Gebiets widerspricht. Ganz abgesehen von negativen ökologischen Folgen wie für die Biodiversität (z.B. dramatischer Rückgang an innerstädtischen Lebensräumen für Tiere wie Kleinsäuger, Vögel, Insekten, die aktuell noch vielfach gute Lebensbedingungen in den Gärten vorfinden) als auch der Starkregenproblematik, die bei weiterer starker Zunahme versiegelter Flächen gerade in solchen Hanglagen zu einer weiteren Verschärfung der Situation in tiefer gelegenen Stadtteilen führen wird.

Eine Festlegung von Baugrenzen je Grundstück wäre sicher nicht verhältnismäßig und auch gar nicht notwendig, da es über die Festlegung einer Grundflächen Zahl (GRZ) von z.B. 0,4 bis max. 0,5 die einfache Möglichkeit gäbe, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, aber dennoch ein Mindestmaß an verbleibenden Grünflächen im Gebiet zu erhalten, die das Gebiet bisher prägen.

Wir bitten diese Möglichkeit der Festsetzung nochmals zu prüfen und in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ein Beispiel für so eine übermäßige Nachverdichtung ist aktuell im direkten Umfeld „Am Ziegelfeld ■“ in 84036 Landshut zu beobachten. Hier wurde Anfang des Jahres ein Einfamilienhaus auf dem ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück abgerissen und aktuell werden dort 4 Reihenhäuser errichtet bzw. sind fast fertig.

Als Grünfläche bleibt (nach aktuellem Baufortschritt geschätzt) etwa nur noch 200 - 250 m<sup>2</sup> Grünfläche übrig, aufgeteilt auf 4 Grundstücke. Hier ist je Grundstück keine sinnvolle Gartennutzung/Bepflanzung mehr möglich bis auf vielleicht Randeingrünung mit schmalen Schnitthecken (sofern keine Gabionen, Zäune/Mauern verwendet werden) und Rasen. Der Gartenstadtcharakter der die Siedlung bisher immer noch prägt (vergleiche aktuelles Luftbild) geht mit einer so massiven Bebauung/Versiegelung verloren, und damit auch wichtige Aufenthalts- und Lebensräume für Mensch und Tier. Gleichzeitig werden wie oben geschildert durch dermaßen hohe Versiegelungsraten auch die Probleme bei Starkregenereignissen verstärkt.

Auf dem folgenden Kartenausschnitt ist oben in der Mitte noch das Grundstück mit der vorherigen Bebauung (Einfamilienhaus) zu sehen, die aktuelle Reihenhausbauung ist auch in den aktuellen Flurstückskarten noch nicht eingetragen. Rot markiert sind die bisherigen bebauten Flächen, dazu kommt noch die Zufahrt zur Garage als versiegelte Fläche. Grün markiert ist ungefähr der Bereich, der mit der aktuellen Bebauung jetzt nur noch als ungebauter/unversiegelter Bereich übrigbleibt.

Nach unserem Verständnis wäre eine vergleichbare Bebauung mit so hohem Flächenverbrauch auch nach Aufstellung des BP 08-23/1 mit den derzeit vorgesehenen Festsetzungen noch möglich und plädieren daher nochmals zumindest eine GRZ von 0,5, besser 0,4 als Festsetzung mit aufzunehmen.



Direkt angrenzend gibt es jedoch auch positive Beispiele für eine moderatere Nachverdichtung, die Raum lässt für Gärten zur Bepflanzung, u.a. auch mit Bäumen, als Lebensraum für Mensch (z.B. Spielraum für Kinder) und Tier (Insekten, Vögel, Kleinsäuger), sowie als Versickerungsflächen für Regenwasser.

#### Mörikeweg ■-■

Ursprüngliche Grundstücksgröße: ca. 1225 m<sup>2</sup> mit einem Einfamilienhaus.

Nach Bebauung mit 4 Reihenhäusern vor einigen Jahren: versiegelte Fläche mit (vermutlich) Einleitung in Kanalisation (Dachflächen, Eingangsbereich, Stellplätze): ca. 520 m<sup>2</sup>; weitere versiegelte Flächen mit Versickerung (Terrassen): ca. 115 m<sup>2</sup>

Grünflächen Erhalt: ca. 590 m<sup>2</sup> = fast die Hälfte der Grundstücksfläche!

Weitere aktuelle Beispiele aus der Umgebung:

Gerhart-Hauptmann-Str. ■ und ■ (direkt gegenüber auf anderer Straßenseite):

Hier existiert ein Bebauungsplan (Nr. 08-64). Beispiel für kürzlich bauliche Veränderungen: Ursprüngliches Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus: ca. 1125 m<sup>2</sup>

Für die Teilung in 2 Grundstücke wurde hier ein Deckblatt zum BBP erstellt, u.a. mit Festlegung der überbaubaren Bereiche. Auch hier bleibt durch die Festsetzungen jeweils mehr als 60% Grünfläche als Garten-/Versickerungsbereich erhalten. (Link: BBP 08-64, DB 2)

In der Parallelstraße Grillweg, keine 100m entfernt, wurde auch für eine Neubebauung am Grillweg ■ vor einigen Jahren ein Deckblatt erstellt, mit Festsetzung der überbaubaren Flächen und mit zu erhaltendem Gehölzbestand, obwohl hier nur ein Einfamilienhaus durch einen Neubau ersetzt wurde. Hier bleibt sogar etwa 2/3 der Grundstückfläche unversiegelt (Link: BBP 08-64, DB 4)

Die Problematik der Starkregenereignisse und die Erfordernis Versickerungsflächen zu erhalten bzw. möglichst sogar auszuweiten, greift auch das aktuelle Schreiben der Stadtwerke Landshut von dieser Woche auf:

einen guten Start ins Jahr 2022.

Freundliche Grüße  
Ihre Stadtwerke Landshut

24-Stunden-Entstörungsdienst  
Telefon 0800 800 2109  
(nur für Störungen und Notfälle)

Bitte beachten

### Starkregenereignisse

Weitere Schritte für Abwasserentsorger und Kunden nötig

Die Stadtwerke Landshut setzen seit Jahren bei Neubebauung oder Änderung im Bestand konsequent auf Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort. Die starken Regenfälle des Jahres 2021 haben gezeigt, dass die praktizierte Vorgehensweise noch weiter intensiviert werden muss. Die Stadtwerke überprüfen und verbessern regelmäßig die Leistungsfähigkeit des Landshuter Kanalnetzes. Eine Kanalisation, welche sämtliche Starkregenmengen aufnehmen kann, ist allerdings nicht erreichbar und auch nicht das Ziel. Daher gilt es, die Einleitungen von Regenwasser zu vermeiden, zu vermindern oder zumindest zu verlangsamen.

Die Stadtwerke werden bei allen neuen Gebäuden, Gebäudeteilen und befestigten Flächen, die Eigentümer in Landshut künftig beantragen oder realisieren wollen, verstärkt die Umsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser herantragen, sofern dies örtlich realisierbar ist.

Wir bitten Sie außerdem, wo immer auch möglich, Ihre bestehenden versiegelten Grundstücksflächen und Dächer einleitungsfrei zu gestalten.

Undichte Kanäle und Hausanschlüsse tragen zudem dazu bei, dass eindringendes Fremdwasser das Abwassernetz zusätzlich belastet und damit bei Starkregen schneller überlastet ist. Es besteht erhöhte Gefahr einer Überflutung von Kellern, sofern keine Vorkehrungen gegen Rückstau oder oberflächlich eindringende Sturzfluten getroffen wurden.

Die Stadtwerke werden, sofern Schäden im Bereich der öffentlichen Straßen erkannt werden, diese Zug um Zug beseitigen. Dabei werden wir auch die angrenzenden Grundstückseigentümer der Sanierungsgebiete auffordern, den Nachweis der Dichtheit Ihrer Kanalleitungen zu erbringen.



### Beschluss:

Von den Anregungen wird Kenntnis genommen.

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich dabei aus der Tatsache, dass die Stadt Landshut bestrebt ist, im Zuge eines fortschreitenden Planungsprozesses für das gesamte Stadtgebiet, Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Entwicklungsperspektiven zu generieren. Diese sollten sich jedoch strikt an der tatsächlichen Umgebung orientieren und im Ergebnis eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherstellen.

Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

In der Planung werden die wesentlichen Randbedingungen zur baulichen Entwicklung fixiert, damit die städtebauliche Struktur des Siedlungsbereiches mit einer eher kleinstrukturierten Bauweise in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gewahrt bleibt und gleichzeitig angemessener Entwicklungsraum für eine verträgliche Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund werden im Einzelnen Festsetzungen zur Bauweise, zur Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, zu den Abstandsflächen sowie zur Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen getroffen. Bauliche Nachverdichtungen am Standort sind als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Höhenentwicklung von max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Dies wird durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB mit den Festsetzungsinhalten zur Bauweise, zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu den Abstandsflächen, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung getroffen. Weitere Festsetzungen sind für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Bestandserhebung der vorhandenen Grünstrukturen - und damit gleichzeitig der Lebensräume der Tierwelt - durchgeführt, sie ist als Teil der Begründung einsehbar. Die bestehenden Grünstrukturen sind durch die Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut sowie über die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut abgesichert, auf deren Gültigkeit im Übrigen im Bebauungsplan explizit verwiesen wird. Die Eingrünung der Nachverdichtung wird durch entsprechende Festsetzungen auf dem Plan zu Baumpflanzungen sowie Nachpflanzungen bei Ausfall von Gehölzen sowie schließlich die Pflanzliste als Anhang der Begründung geregelt.

Der vom Einwender angesprochenen Thematik der Flächenversiegelung wird neben der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) 3. BauNVO vor allem durch die Möglichkeit der Errichtung von Flachdächern mit Begrünung und einer Festsetzung zur Verringerung der Flächenversiegelung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen.

Zusätzlich runden die hier explizit gültigen Festlegungen der Freiflächen- und Gestaltungssatzung die Ausformung von Dächern und Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit ergänzenden Regelungen ab.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Aussagen zu den Niederschlagswässern. So ist im Rahmen der Nachverdichtung grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und zu realisieren.

Bei geplanten Bauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist unzulässig.

Sollte eine Versickerung aufgrund nachweislich ungeeigneter örtlicher Bodenverhältnisse nicht oder nur schwer möglich sein, so sind geeignete Regenwasserrückhaltungen (z.B. Retentionszisternen, Stauraumkanäle etc.; Volumen mindestens 15 l/m<sup>2</sup> Einleitungsfläche) mit Drosselablauf von 1 l/s und rückstaufreier Ableitung in den Kanal vorzusehen.

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. Flankierend dazu wird im Bebauungsplan empfohlen, für jede Baumaßnahme ein gesondertes Baugrundgutachten erstellen zu lassen. Hieraus lassen sich – wie im vorliegenden Fall des Einwenders – die erforderlichen Informationen zur Versickerungsfähigkeit ableiten.

Die vom Einwender geäußerte Anregung nach Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) wurde geprüft. Der Anregung kann vor dem Hintergrund, dass die Bauleitplanung grundsätzlich keinen Einfluss auf bestehende oder geplante Grundstücksgrenzen nehmen kann nicht nachgekommen werden. Zudem müsste sich eine festgesetzte GRZ am oberen Wert der bestehenden baulichen Verdichtung orientieren, was insbesondere bei größeren Grundstücken die Nachverdichtung nicht im gewünschten Maße limitieren würde. Die Festlegung einer Verhältniszahl ist insofern in diesem Fall städtebaulich leider nicht zielführend.

### **III. Billigungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ vom 08.10.2021 i.d.F. vom 15.07.2022 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 15.07.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 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. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

**Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)