

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-25 "Östlich Hl. Blut" durch Deckblatt Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

IV. Satzungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	03.03.2023	Stadt Landshut, den	09.02.2023
Sitzungsnummer:	46	Ersteller:	Scheibinger, Lukas

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2022 bis einschl. 20.01.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“ vom 22.06.1967 i.d.F. vom 02.12.1976 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978 - durch Deckblatt Nr. 11 vom 28.01.2022 i.d.F. vom 03.03.2023:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.01.2023, insgesamt 39 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 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 Landkreis Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 14.12.2022

1.2 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 22.12.2022

1.3 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen
mit Schreiben vom 23.12.2022

1.4 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 17.01.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 13.12.2022

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 13.12.2022

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 15.12.2022

Die notwendigen Grundstücksverhandlungen sind zu gegebener Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Verhandlungen zwischen dem bisherigen Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger wurden abgeschlossen und stehen der Planung nicht entgegen. Auch die Eintragung der zur Erstellung des Schmutzwasserkanals notwendigen Grunddienstbarkeit über die städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 269 und 269/20 Gmkg. Berg ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Behandlung durch den Bausenat bereits erfolgt.

2.4 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 22.12.2022

Ich verweise auf meine bereits abgegebene Stellungnahme vom 16.03.2022 und bitte um Beachtung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 16.03.2022 wurde vom Bausenat der Stadt Landshut am 18.11.2022 zur Kenntnis genommen und geprüft. Es wurde beschlossen, dass das Baugrundstück über die Schaberlgasse bereits erschlossen ist und eine barrierefreie Gestaltung von Bauvorhaben der Objektplanung obliegt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen einer möglichen Barrierefreiheit dabei nicht.

2.5 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 22.12.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-25 "Östlich Hl. Blut" mit Deckblatt Nr. 11, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses samt Einliegerwohnung zu schaffen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 21.03.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg – Landshut mit Schreiben vom 03.01.2023

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.03.2022.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die ursprüngliche Stellungnahme vom 15.03.2022 lautet wie folgt:

„Bereich Landwirtschaft

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bauwerber sollten zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen informiert werden, dass auftretende Lärm-, Geruchs- und Staube-missionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden. Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Bereich Forsten

Forstliche Belange sind nicht berührt.“

Die Anregungen der Stellungnahme vom 15.03.2022 wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Eine Information der Vorhabenträger über möglicherweise auftretende Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft erfolgt als Hinweis zur

Grünordnung F.4. Auf die einzuhaltenden Abstände von Gehölzen gem. AGBGB Art. 47 und 48 sowie deren ordnungsgemäße Pflege wird unter F.7 hingewiesen.

2.7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 02.01.2023

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz mit Schreiben vom 13.01.2023

Im Hinblick auf die kürzlich stattgefundenen Tagung der Umweltingenieure in Bayern müssen zwei kleine Teile des Bebauungsplans angepasst werden:

- C: Festsetzungen durch Text

...

2. IMMISSIONSSCHUTZ

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (~~erforderlicher Schalleistungspegel LWA < 50 dB(A)~~) verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen

- E: HINWEISE DURCH TEXT

6. SCHALLIMMISSIONEN

....

Wärmepumpen sind nach dem Stand der Technik zu errichten. Die Schallemissionen müssen auf ein Minimum begrenzt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die genannten Anpassungen wurden an entsprechender Stelle in den Bebauungsplan übernommen. Für die Korrektur der Festsetzung C.2 ist keine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB notwendig. Der Festsetzungsinhalt bezieht sich auf die Immissionsrichtwerte, die am nächstgelegenen Immissionsort einzuhalten sind. Diese werden unverändert beibehalten. Der gestrichene Textbaustein bezieht sich dagegen lediglich auf technische Daten von Wärmepumpen; der Entfall hat keine Auswirkungen auf die Immissionsrichtwerte und damit auf den eigentlichen Festsetzungsinhalt. Die Anpassung der Festsetzung ist somit nur eine redaktionelle Änderung.

2.9 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 19.01.2023

Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbaren Straße „Schaberlgasse Ecke Pfarrgasse“ an den Leerung- bzw. Abholtagen ab 6:00 Uhr zur Abholung bereitgestellt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregung wurde als Hinweis durch Text E.8 in den Bebauungsplan übernommen.

2.10 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
mit Schreiben vom 19.01.2023

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 08.12.2022 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Deckblatts Nr. 11 bestehen. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 18.01.2023

zur Änderung des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich zu mindestens 90 % im Flächennutzungsplan in dem Bereich das eine gliedernde und abschirmende Grünfläche bildet. Lediglich ca. 10 % sind als Siedlungsbereich ausgewiesen. Das Straßenverkehrsamt hat mit Schreiben vom 23.02.2022 mitgeteilt, dass eine weiter verdichtete Bebauung nicht positiv beurteilt werden könnte. Das würde für mein Grundstück Fl. Nr. 267/38 und das Grundstück meines Cousins [REDACTED] Fl. Nr. 267 eine erhebliche Wertminderung bedeuten. Die Regierung von Niederbayern hat mit Schreiben vom 21.3.2022 eine möglichst flächeneffiziente Planung vorgeschlagen. Das geplante Bauvorhaben ist mit der geplanten Wohnbaufläche von ca. 510 qm für 2 Familien nicht flächeneffizient. Die festgesetzte Bauweise gewährleistet keinesfalls eine Einbindung des Bauvorhabens in die umgebenden Baustrukturen. Neben einem Hanggeschoss sollen bis zu zwei Vollgeschosse realisiert werden. Das Hauptgebäude setzt sich aus zwei mehrstöckigen Gebäudeflügeln mit Satteldach zusammen, welche in westlicher und östlicher Richtung um einen Innenhof angeordnet sind und in südlicher Richtung durch einen einstöckigen Eingangsbereich mit gebäudeintegrierter Garage und Flachdach verbunden sind. Nördlich des Innenhofs, zwischen den beiden Gebäudeflügeln ist ein flachüberdachter Außenbereich mit Swimmingpool geplant. Westlich des Hauptgebäudes soll ein bis zu 60 qm großes Nebengebäude mit Flachdach und vorgelagerter Stellfläche entstehen. Aufgrund der enorm gestiegenen Energiepreise für fossile Brennstoffe wollten wir uns im Jahr 2023 eine umweltfreundliche Photovoltaikanlage auf dem Dach installieren lassen. Wenn die Baugenehmigung für diese riesige Villa erteilt wird, liegt unser Dach völlig im Schatten dieses Hauses. Auf dem vorliegenden Plan ist nämlich nicht zu sehen, dass der Villenneubau ca. 3 Meter höher liegt als unser Grundstück. Zusätzlich soll dann auch noch ein Baum an der Grundstücksgrenze gepflanzt werden, wodurch dann auf voller Länge unseres Gebäudes eine Beschattung vorliegt. Eine Photovoltaikanlage macht dann keinen Sinn mehr. Dies ist eine enorme Benachteiligung und Belastung für uns und die Umwelt. Das Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz hat mit Schreiben vom 25. 3.2022 mitgeteilt, dass grundsätzlich Einverständnis besteht, soweit sich die Bebauung auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaubereich beschränkt. Dies ist nicht der Fall. Die Bebauung erstreckt sich größtenteils auf den Bereich der eine gliedernde und abschirmende Grünfläche bildet. Kein Einverständnis besteht zudem mit der Pflanzung einer autochthonen Hecke als Abgrenzung zu unserem Grundstück. Diese Heckenpflanzen wurzeln unterirdisch weiter und kennen leider keine Grundstücksgrenzen. Wir haben seit über 40 Jahren die Wurzeln und Triebe der Haselnusssträucher und sonstigen Pflanzen unseres Nachbarn auf unserem Grundstück. Das sollte zumindest in der Zukunft vermieden werden. Auf dem zu bebauenden Grundstück befindet sich nahe der Grundstücksgrenze zu meinem Grundstück ein unterirdischer Bach. Durch die Bebauung wird dieser vermutlich umgeleitet und erhöht das Risiko der Überschwemmung meines Grundstücks. Oberflächenwasser war in der Vergangenheit immer viel vorhanden. Es stellt sich daher die Frage, wie sich der geplante Bau auf den Abfluss des Oberflächenwassers auswirken wird (Überflutungsgefahr unserer Terrasse, des Kellers etc.) Wer übernimmt die finanzielle Haftung für evtl. Schäden (Stadt Landshut)? Bisher wird das Wasser von der Streuobstwiese aufgenommen und versickert dann. Das ist dann ja nicht mehr möglich. Es ist daher aus unserer Sicht notwendig, dass vor der Rechtswirksamkeit der Änderung des Bebauungsplanes ein Entwässerungsplan vorgelegt wird, der die Versickerung berücksichtigt. Erfolgt dies nicht, haftet die Stadt Landshut bei Überschwemmungen auf unserem Grundstück für die entstehenden Schäden. Obwohl dies bereits am 08.11.2022 per Mail mitgeteilt wurde, ist bisher keine Berücksichtigung erfolgt.

mit Schreiben vom 06.02.2023

In der Satzung des Bebauungsplanes vom 27.1.1978 wurde festgelegt, dass über Terrain liegende Einzel- und Sammelgaragen Satteldächer erhalten. Das geplante Flachdach für die als Nebengebäude bezeichnete Garage ist damit nicht zulässig. Die Pflanzung einer autochthonen Hecke als Abgrenzung zu unserem Grundstück ist nach dieser Satzung ebenfalls nicht zulässig. Einfriedungen von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern können straßenseitig nur in Holz, restseitig mit Maschendrahtzäunen in einer Höhe von 1,30 m errichtet werden. Eine autochthone Hecke wird wesentlich höher als 1,30 m. Wenn eine autochthone Hecke gefordert wird, kann diese als Abgrenzung zur Streuobstwiese gepflanzt werden. Dann wird durch die Höhe und das „laufende“ Wurzelwerk nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass sich Teile der vorgesehenen Baufenster in Bereiche erstrecken, welche im wirksamen Flächennutzungsplan als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt werden. Entgegen der vorgebrachten Behauptung befinden sich jedoch ca. 60% der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Bereich, welcher auch im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche gekennzeichnet ist. Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bebauungsplan wird die beabsichtigte Siedlungsentwicklung einer Gemeinde lediglich in Grundzügen abgebildet, wobei die Darstellungen, aufgrund des vergleichsweise kleinen Maßstabs, nicht parzellenscharf erfolgen können. Erst in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (verbindliche Bauleitplanung) werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans anhand verschiedener umweltrelevanter Parameter konkretisiert und rechtsverbindlich festgesetzt. Im vorliegenden Fall wird aus dem Flächennutzungsplan insbesondere ersichtlich, dass grundsätzlich eine Wohnbebauung auf dem Grundstück vorgesehen ist und, dass sich diese im östlichen Teil des Grundstücks konzentrieren soll. Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans 08-25 „Östlich Hl. Blut“ durch Deckblatt Nr. 11 wurde dementsprechend darauf geachtet, den Schwerpunkt der vorgesehenen Bebauung hierhin zu verlagern. Daneben flossen jedoch auch zahlreiche weitere private Belange, wie die der Stellungnehmenden und die des Grundstückseigentümers, als auch öffentliche Belange, wie etwa der maximal mögliche Erhalt der bestehenden Streuobstwiese, in die Abwägungsentscheidung zur konkreten Platzierung und Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen ein, um in Summe ein möglichst umweltverträgliches Planungsergebnis zu erzielen. Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass das Deckblatt Nr. 11 gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Das Straßenverkehrsamt weist im Schreiben vom 23.02.2022 zwar tatsächlich darauf hin, dass aufgrund der Enge der Schaberlgasse eine weiter verdichtete Bebauung nicht positiv bewertet werden kann, stellt hiermit jedoch nicht etwa die Errichtung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen an sich in Frage, sondern vielmehr die weitere Schaffung von Baurecht, über das in Deckblatt Nr. 11 festgesetzte Maß hinaus. Bereits bestehendes Baurecht, so auch auf den Flur-Nrn. 267 und 267/38, bleibt hiervon unberührt und kann dementsprechend weiterhin gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 08-25 wahrgenommen werden. Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss einer Planung auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine Einschränkung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung. (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895). Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 11 ist nicht mit einer Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzungen im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB verbunden.

Die maximal zulässigen Grundflächen im Planungsgebiet wurden im Anschluss an die Bausenatssitzung vom 21.10.2022 bereits deutlich von vormals insgesamt 720m² auf nun 510m² reduziert, womit sich die vorgesehene Bebauung nurmehr unwesentlich vom unmittelbar östlich angrenzenden Gebäudeensemble mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 470m², inklusive Nebengebäuden, abhebt. Aus den Anmerkungen zu Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) geht hervor, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen gewährleistet wird, und dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie bedürfen. Diesen Anforderungen wird mit der Änderung des Bebauungsplans 08-25 „Östlich Hl. Blut“ durch Deckblatt Nr. 11 nachgekommen, insofern eine planungsrechtlich bereits erschlossene Fläche einer Wohnnutzung zugeführt wird, welche sich in angemessener Weise an der Umgebungsbebauung sowie der vorherrschenden Topographie orientiert. Die getroffenen Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sowie zur intensiven Begrünung von Flachdächern steigern dabei die Effizienz der in Anspruch genommener Grundstücksflächen und tragen zur Vermeidung negativer Folgen durch Flächenversiegelung bei. Darüber hinaus werden die auf dem Grundstück bestehenden Grünstrukturen in ihrer Effizienz, hinsichtlich der Erbringung von Ökosystemdienstleistungen, durch das geplante Bauvorhaben nicht eingeschränkt, sondern durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung qualitativ aufgewertet. Eine zusätzliche Steigerung der Flächeneffizienz durch Belegung des Grundstücks mit mehr als zwei Wohneinheiten ist aufgrund der verkehrlichen Erschließung mittels der schmalen Schaberlgasse dagegen nicht realisierbar. In der Gesamtbetrachtung werden in Folge der Bebauungsplanänderung zwar weitere Flächen in Anspruch genommen, jedoch in Anbetracht des demographischen Wandels sowie der Verhältnisse vor Ort möglichst effizient ausgenutzt. Dementsprechend bestätigte die Regierung von Niederbayern in einer neuerlichen Stellungnahme vom 22.12.2022, dass die Erfordernisse der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Der Abstand der festgesetzten Baufenster zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt 9,5m am nächstgelegenen Punkt, wobei die maximal zulässige Wandhöhe von 474m ü. NN an dieser Stelle eine tatsächliche Wandhöhe von etwa 10m über der Geländeoberkante zulässt. Dementsprechend wird die in Art. 6 Abs. 5 BayBo festgeschriebene Mindesttiefe für Abstandsflächen von 0,4H deutlich überschritten. Nichtsdestotrotz kann eine temporäre Verschattung benachbarter Dachflächen in Folge baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Anhand eines im Zuge der Bebauungsplanänderung angefertigten Modells konnte jedoch ermittelt werden, dass sich die erwartbare Verschattung explizit auf den einstrahlungsarmen Dämmerungszeitraum in den Wintermonaten beschränkt und die Rentabilität von gebäudeintegrierten Photovoltaikanlagen somit nicht nennenswert beeinträchtigt wird.

Bzgl. der geplanten Heckenpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird auf Art. 47 Abs. 1 AGBGB verwiesen. Demnach ist der Eigentümer eines Grundstücks berechtigt, für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken auf einem Nachbargrundstück einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze, abhängig von der Höhe der Gewächse, einzufordern. Ein entsprechender Hinweis zum Grenzabstand von Pflanzen wurde in den Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren steht es den Eigentümern der Nachbargrundstücke gem. §910 BGB frei, Wurzeln oder Zweige, welche die Grundstücksgrenze queren, zu entfernen, insofern diese tatsächlich die Benutzung des Grundstücks beeinträchtigen.

Im Zuge der Erkundungsmaßnahmen zum geotechnischen Bericht vom 08.12.2022 konnten für das zu bebauende Grundstück keine Schichtquellen oder unterirdischen Bachläufe festgestellt werden (vgl. S. 7). Zudem ist weder der Stadtverwaltung ein unterirdischer Bauchlauf bekannt, noch geht diesbezüglich etwas aus aktuellen Kartenwerken hervor. Dennoch besteht vor Ort, aufgrund überwiegend bindiger Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit, die Gefahr des verstärkten Auftretens von Oberflächenwasser, wobei eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist

(vgl. S. 14). Um dem zu begegnen, wird im vorliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche über geeignete dezentrale Rückhalte- und Verdunstungseinrichtungen zu beseitigen ist. Außerdem wird angemerkt, dass hierzu notwendige Rückhalteanlagen ausreichend groß dimensioniert werden müssen, um eine Überflutungsgefahr für Nachbargrundstücke auszuschließen. Die Ausführung der Niederschlagswasserbehandlungsmaßnahmen wird in einem Städtebaulichen Vertrag, der zwischen den Planungsbeteiligten und der Stadt Landshut vor Satzungsbeschluss geschlossen wurde, festgelegt.

Bzgl. der ergänzenden Stellungnahme vom 06.02.2023 wird darauf hingewiesen, dass sich die vorgebrachten Äußerungen zur zulässigen Dachform von Nebengebäuden sowie zu den zulässigen Einfriedungen auf die Festsetzungen des bislang vor Ort gültigen Bebauungsplanes Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“, in seiner ursprünglichen Form rechtskräftig seit 27.01.1978, beziehen. Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind sie dabei den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 08-25 durch Deckblatt Nr. 11 erfolgt dementsprechend auf Grundlage des derzeitigen städtebaulichen Erfordernisses des demographischen Wandels („sobald erforderlich“) und trifft dabei Festsetzungen in einem Umfang, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung gewährleistet werden kann („soweit erforderlich“). Die Festsetzungen des Deckblatts Nr. 11 weichen dabei stellenweise von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“ ab bzw. ergänzen diese, da sich auch die Anforderungen an eine umweltverträgliche und nachhaltige Bauleitplanung seit dessen Inkrafttreten im Jahr 1978 deutlich gewandelt haben. So werden etwa Flachdächer im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 11 ermöglicht, insofern sie die Bedingung einer flächig intensiven Begrünung erfüllen und somit geeignete Versickerungsflächen für erwartbare Starkregenereignisse in Folge des Klimawandels darstellen. Hecken werden als Möglichkeit der Einfriedung festgesetzt, da sie eine Steigerung der ökologischen Qualität vor Ort versprechen und somit einem drohenden Biodiversitätsverlust entgegenwirken.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 08-25 „Östlich Hl. Blut“ vom 22.06.1967 i.d.F. vom 02.12.1976 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 28.01.2022 i.d.F. vom 18.11.2022, redaktionell geändert am 03.03.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 03.03.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 1020m² auf insgesamt 1020m² für die im Jahr 2023 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)

Anlage 3.1 – Plan Vertragsgebiet (Anlage zum städtebaulichen Vertrag nicht-öffentlich)

Anlage 3.2 – Folgelastenberechnung (Anlage zum städtebaulichen Vertrag nicht-öffentlich)

Anlage 3.3 – Beschlussfassung vom 21.02.2020 (Anlage zum städtebaulichen Vertrag nicht-öffentlich)

Anlage 3.4 – Maßnahmenplan Natur, Landschaft, Niederschlagswasser (Anlage zum städtebaulichen Vertrag nicht-öffentlich)

Anlage 3.5 – Kostenschätzung Wegebau (Anlage zum städtebaulichen Vertrag nicht-öffentlich)

Anlage 4 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)