

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 07.02.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: i. V. Dipl.-Ing. Matthias Beck

-
- Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**
- 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. Billigungsbeschluss**

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 07.06.2023 bis einschl. 14.07.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 - durch Deckblatt Nr. 5 vom 31.01.2020 i.d.F. vom 28.04.2023:

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 14.07.2023, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

- 1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Regionaler Planungsverband
mit Schreiben vom 13.06.2023
 - 1.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 20.06.2023

1.3 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 13.07.2023

Beschluss: 11:0

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

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

2.1 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 07.06.2023

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: 11:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 08.06.2023

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: 11:0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 M-net GmbH
mit Schreiben vom 12.06.2023

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: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 12.06.2023

Die Stadt Landshut plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ mit Deckblatt Nr. 5. Durch das Deckblatt soll die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgen. Zugleich sollen sowohl die Platzsituation im öffentlichen Straßenraum neugeordnet als auch die Festsetzungen dem heutigen Stand angepasst werden. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 25.03.2020 erstmals Stellung genommen. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ mit Deckblatt Nr. 5 weiterhin nicht entgegen.

Hinweis: Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss: 11:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bitte um eine Endausfertigung wird nach Inkrafttreten des Bauleitplanes nachgekommen.

2.5 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 28.06.2023

Die geplanten (privaten) Stellplätze, Bäume und Eingänge im östlichen Bereich des Bebauungsplans sind auf gewidmetem, öffentlichem Grund geplant. Hier muss ein Grunderwerb dieser Flächen erfolgen. Zudem wird eine Dienstbarkeit für die Trafostation benötigt. Das Flurstück 2311/15 muss von den Eigentümern erworben werden. Die nördlichen und westlichen Grenzen müssen dem Ausbau angepasst werden.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut hat mit den Planungsbegünstigten konkrete Vereinbarungen zu den Dienstbarkeiten und Widmungen der genannten Flächen getroffen. Die Stellplätze im Osten bleiben öffentlich. Für die Trafostation wird eine Dienstbarkeit vereinbart. Die als privat gekennzeichneten Flächen werden, sofern nicht bereits in Privatbesitz, von den Planungsbegünstigten erworben.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
mit Schreiben vom 28.06.2023

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

Es werden 18 Bäume gefällt, aber nur 12 Bäume 1. Wuchsordnung in nicht unterbauten Flächen gepflanzt. Wir bitten um Ergänzung der fehlenden Bäume. Wir bitten um Ergänzung von Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung. Es liegt ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vor. Gemäß den Handlungsempfehlungen sollen Fassadenbeleuchtungen und Leuchtkörper in den Außenanlagen mit einer Lichtstrahlung in das offene Gelände, zum Schutze der Tierwelt, vermieden werden. Wir bitten Sie, eine Festsetzung über die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für Fassaden und Außenanlagen [warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin] aufzunehmen. Jegliche nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung soll nachts (22:00 bis 07:00 Uhr) abgeschaltet werden.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zusätzlich zu den 12 Bäumen in der südlichen, nicht unterbauten Fläche, werden 10 Straßenbäume festgesetzt, die ebenfalls in nicht unterbauten Flächen angeordnet sind. In den Schwaigen werden die Bestands-Straßenbäume erhalten. Bei den Bäumen die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen handelt es sich nicht ausschließlich um Bäume 1. Wuchsordnung.

Der Anregung zur Luftverschmutzung wird gefolgt und die Festsetzungen durch Text zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln unter Punkt C 8.9 auf dem Plan ergänzt.

2.7 Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 04.07.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Am Rande des Im Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange des Leitungsträgers wurden berücksichtigt. Auf bestehende Infrastruktur-Leitungen und das Merkblatt der FGSV wird im Plan unter den Hinweisen durch Text ausreichend verwiesen

2.8 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 05.07.2023

Netzbetrieb Gas & Wasser

Es bestehen keine Einwände, sofern die im Umgriff des Bebauungsplan Nr. 02- 62/1a Deckblatt Nr. 5 zum Teil vorhandene Wasserversorgungsleitung "DN300 GGG 2004" der Stadtwerke Landshut berücksichtigt wird (siehe Plan). Die im Umgriff des BP.Nr. 02-62/1a db5 vorhandenen Wasser- und Gasanschlussleitungen Grüntenweg 3, 5 und Obere Liebenau 6/6a/6b, 8/8a/10/12/12a müssen im Baufall abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Zähler zu stellen.

Abwasser

Bei den drei neu zu pflanzenden Bäumen im nördlichen Teil der Straße Obere Liebenau, vor der Verschwenkung, sind aufgrund der Lage des bestehenden Mischwasserkanals Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Kanal verläuft in ca. 10 m Entfernung parallel zur westlichen Bebauung (Obere Liebenau 69 – 12a) und hat ca. 2 m Überdeckung (Sohltiefe ca. 2,30 m). Hier ist eine Schädigung / Beeinträchtigung der Abwasserleitung zu vermeiden.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

Im Hinweis durch Text Nr. 10 wird darauf verwiesen, dass die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern sind, bzw. nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen.

Zu Abwasser:

Im Hinweisen durch Text Nr. 10 wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten ist. Dort sind Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Leitungen definiert.

2.9 IHK für Niederbayern in Passau
mit Schreiben vom 11.07.2023

Zum o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 10:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 11.07.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.5.4 und in der Sitzungsniederschrift vom 28.04.2023 unter Punkt 2.2 genügend gewahrt.

Beschluss: 10:0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut, Stadtjugendamt/Amt für Kindertagesbetreuung, Jugendhilfeplanung mit Schreiben vom 11.07.2023

Die Schaffung und Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Kindertagesbetreuungsplätzen stellt eine kommunale Pflichtaufgabe dar. Die Eltern haben einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz für ihre Kinder im Alter zwischen ein und sechs Jahren. Diesen Anspruch können wir derzeit nicht erfüllen, so dass hier dringender Handlungsbedarf zur Schaffung neuer Kita-Plätze besteht. Die Kindertagesstätten im näheren Umfeld des Planungsgebietes (Städt. Kindertagesstätte am Brauneckweg, Kindergarten St. Pius und Kinderkrippe "Isarkids W63") sind hinsichtlich der Auslastung an der Kapazitätsgrenze angelangt; die Umsetzung der ursprünglich geplanten Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße/Ecke Rennweg ist bis auf weiteres nicht abzusehen. Die geplante Bebauung mit 68 Wohneinheiten wird diese Situation noch verschärfen. Die, im näheren Umgriff bestehenden, aber noch nicht ausgeführten Vorhaben aus den Bebauungsplänen Nr. 02-34 und Nr. 02-35 werden im Falle der Realisierung den Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil West signifikant ansteigen lassen. Der Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ sieht in seinen Festsetzungen an der Jenaer Str. Flächen für eine zu errichtende Kindertagesstätte vor. Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme ist bis 2027 zu rechnen. Diese Kindertagesstätte wird jedoch vordringlich den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ entstehenden Bedarf abdecken und sich nur im geringen Anteil auf die Bedarfssituation im Stadtteil West auswirken. Unter Einbeziehung der Vorhaben/Planungen im näheren Umfeld (Bebauungspläne Nr. 02-34 und Nr. 02-35) und der Entwicklung hinsichtlich der ursprünglich geplanten Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße/Ecke Rennweg, ist aus jugendhilfeplanerischer Sicht und zur Bedarfsdeckung hier (bzw. im Stadtteil West) als Minimum, eine moderat große Einrichtung mit 2 Gruppen für Kinder U3 (Krippe) und 3 Gruppen für Kindergartenkinder vorzusehen.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht. Um die Flächenressourcen des Innenbereichs zur baulichen Weiterentwicklung zu nutzen, wird eine geringfügig höhere bauliche Dichte im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 5 zugelassen. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind aber auch Anlagen für soziale Zwecke. Die Einrichtung einer Kinderkrippe oder eines Kindergartens ist somit möglich. Zudem befindet sich die in der Stellungnahme genannte Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße bereits in der Planung. Das Amt für Gebäudewirtschaft teilt mit, dass auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2215, Gemarkung Landshut auf einer Fläche von ca. 4.700 m² eine neue Kindertagesstätte errichtet werden soll. Es ist die Herstellung einer Kindertagesstätte mit ca. 1.500 m² Bruttogeschossfläche (5 Kindergartengruppen mit 125 Kindern, 4 Kinderkrippengruppen mit 48 Kindern und eine Naturgruppe mit 18 – 20 Kindern) geplant. Der Bedarf kann mit Realisierung der Planung künftig ausreichend gedeckt werden.

2.12 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 12.07.2023

Die Bereitstellungsfläche für die Abfallbehältnisse sind großzügig zu bemessen. In der Abfallentsorgung wird pro Wohneinheit von 60 Liter Restabfall, 240 Liter Papierabfall und 120 Liter Leichtverpackung (Gelber-Sack) je Abholung ausgegangen. Zusätzlich wird die Bereitstellung von Biotonnen für Wohnanlagen empfohlen.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Flächen für Müllentsorgung sind im Bebauungsplan in der Lage und Größe ohne konkrete Maßangaben als „Flächen für Versorgungsanlagen, als Container-/ Abfallbehälterstandorte“ festgesetzt. Konkrete Angaben zur Anzahl und Größe der Wohneinheiten können erst in der Erschließungsplanung getroffen werden. Sollten im Rahmen der Erschließungsplanung größere Flächen benötigt werden, können diese durch geringfügige Erweiterung der dargestellten Flächen zur Verfügung gestellt werden.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 12.07.2023

Die Anmerkungen aus unserer Stellungnahme vom 31.03.2020 wurden übernommen.

Geplante Tiefgarage:

Die geplante Tiefgarage umfasst eine Fläche von 2700 m² und bindet in das Grundwasser ein. Wir empfehlen im Plan und Text der Begründung eine genauere Beschreibung der geplanten Tiefgarage, da z.B. nur noch "Restflächen" zur Versickerung von Niederschlagswasser verbleiben.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf den Hinweis wird eingegangen. Die Begründung wird um eine genauere Beschreibung der möglichen Tiefgarage / Keller ergänzt. Die Schnitte unter Punkt E auf dem Plan verdeutlichen die Lage der Tiefgarage in Bezug auf das Grundwasser ebenfalls anschaulich.

2.14 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
mit Schreiben vom 12.07.2023

Erste E-Mail:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.06.2023.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Zweite E-Mail:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.06.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange des Leitungsträgers wurden berücksichtigt. In den Hinweisen durch Text Nr. 10 „Leitungsanlagen“ wird auf bestehende Leitungen und rechtzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger bei Umverlegung verwiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen wird auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) verwiesen.

Die Kostenabklärung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der späteren Objektplanung(en). Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die bestehenden Trassen berücksichtigt und die neuen, notwendigen Trassen geplant und ergänzt.

2.15 Stadt Landshut, Tiefbauamt - Mobilitätsmanagement mit Schreiben vom 13.07.2023

Analog zur Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020 wird vom Mobilitätsmanagement empfohlen, ein wohnstandortbasiertes Mobilitätskonzept (Carsharing etc.) für dieses Wohnquartier zu erörtern. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf den Vortrag von Herrn Bitter (stattbau münchen GmbH) zu „Wohnstandortbasierten Mobilitätskonzepten“, abrufbar unter Amtsinfoportal/ Bausenat 22.10.2021 TOP 1. Bei der Umsetzung der Fahrradabstellplätze ist darauf zu achten, diese bevorzugt in Eingangsnähe, ebenerdig sowie witterungsgeschützt zu errichten. Zudem ist ein größeres Platzangebot für breitere Modelle wie Lastenräder oder Fahrradanhänger vorzuhalten.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es sind Fahrradstellplätze entsprechend der Satzung der Stadt Landshut vorgesehen und nachzuweisen. Diese werden zum Teil in der Tiefgarage / Keller untergebracht und teilweise oberirdisch. Der Hinweis, bei der Umsetzung der Fahrradabstellanlagen darauf zu achten, diese bevorzugt in Eingangsnähe, ebenerdig sowie witterungsgeschützt zu errichten, wird in den Hinweisen durch Text aufgenommen. Ein Mobilitätskonzept mit der Folge eines reduzierten Stellplatzschlüssels, scheint aufgrund der vielen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum bereits heute fehlenden Parkplatzangebot, nicht zielführend.

2.16 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit Schreiben vom 14.07.2023 und 26.07.2023

Stellungnahme Immissionsschutz:

Aufgrund neuer Erkenntnisse auf der letzten UWI-Tagung, Schulungen und Besprechungen mit den Gutachtern müssen zwei Formulierungen in den textlichen Festsetzungen 8.3 und 8.5 abgeändert werden. (Die Änderungen sind rot markiert.) Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, stellen die unten genannten Ergänzungen/Änderungen in den textlichen Festsetzungen, lediglich eine redaktionelle Änderung dar.

8.3 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. ~~Die schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen dürfen in einem Meter Abstand einen LA_{Feq} von 20 dB(A) nicht überschreiten.~~ Bei der Auswahl der

Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst, der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.

8.5 Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $LWA \leq 50$ dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der gültigen Fassung zum Genehmigungszeitpunkt nicht überschreiten.

Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten (empfohlener Schallleistungspegel $LWA \leq 50$ 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)

Stellungnahme Bodenschutz und Altlasten:

Im nördlichen Planungsbereich besteht/bestand gemäß den vorhandenen Luftbildern seit mindestens 1945 ein landwirtschaftlicher Hof. Der südliche Bereich wurde landwirtschaftlich und seit Anfang der 2000er als Lagerplatz genutzt. Die Aussagen bzgl.

Altlasten/Bodenschutz in der Begründung sind daher zum Teil nicht nachvollziehbar.

Das Sachgebiet Bodenschutz sieht daher folgende Änderungen als erforderlich.

1. Ersatzlose Streichung 1.1. Kapitel 8 Altlasten / Bodenverunreinigungen

1) „Aus den Ergebnissen und Erfahrungen benachbarter Bebauungspläne und deren Bauvorhaben ist zudem davon auszugehen, dass evtl. Bodenverunreinigungen in den Auffüllböden der bisherigen Baumaßnahmen durchaus möglich sind.“

Begründung:

Dem Sachgebiet Bodenschutz sind keine bodenschutzrechtlich relevante Bodenverunreinigungen von direkt angrenzenden Bebauungsplänen oder Bauvorhaben bekannt. Der Satz kann ersatzlos gestrichen werden.

2) „Erdarbeiten, insbesondere zur Erstellung der Tiefgarage, sind daher fachtechnisch zu betreuen- Hinsichtlich Geruch und Farbe oder stofflicher Zusammensetzung auffällige Bodenhorizonte sind vom übrigen Aushub zu separieren und gesondert zu deklarieren. Es sind an den Rändern und auf der Sohle der Hohlformen im Intergrund Beweissicherungsproben zu entnehmen und laborchemisch auf die situationsspezifischen Parameter zu untersuchen.“

Begründung:

Dem Sachgebiet Bodenschutz liegen keine Informationen bzgl. bodenschutzrechtlich relevanten Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Die Forderung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Absatz kann ersatzlos gestrichen werden.

1.2. Kapitel 4.4.3. Bodenaustausch

1) „Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Bebauung auf der Nordhälfte mit möglichen Auffüllböden (evtl. auch im Bereich der Freiflächen) ist davon auszugehen, dass die Erdarbeiten fachgutachterlich zu begleiten sind und der Austausch evtl. belasteter Bodenpartien oder Beläge (z.B. evtl. teerhaltige AFB-Beläge) erforderlich sein kann.“

Begründung:

Siehe Begründung 2) Kapitel 8

2. Neu hinzuzufügen

1) „Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor.“

Stellungnahme Klimaschutz:

Die 2023 erstellte Stadtklimaanalyse zeigt für das Plangebiet in der aktuellen Situation an Sommertagen eine tagsüber mittlere Aufenthaltsqualität.

Nachts ist im südlichen Bereich des Plangebiets eine günstige bis mittlere humanbioklimatische Situation vorzufinden. Im nördlichen Bereich ist jedoch eine deutliche Überwärmung erkennbar.

Gemäß Planungshinweiskarte, sollten bei einer Nachverdichtung über klimaökologische Standards hinausgehende optimierende Maßnahmen umgesetzt werden.

Entsprechend wird empfohlen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Zusammenhängende, fensterlose Außenwandflächen von mehr als 50 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (Hintergrund: Eine voll ausgebildete Fassadenbegrünung schützt im Sommer vor intensiver Sonneneinstrahlung und kann je nach Begrünung 40 % bis 80 % der auftreffenden Sonnenstrahlung reflektieren bzw. im Blattwerk absorbieren).
- Bodenbeläge und Gebäudeoberflächen sind in heller Farbgebung auszuführen (Hintergrund: Helle Farben führen zu einer geringeren Aufheizung am Tag und einer schnelleren Abkühlung in den Nachtstunden aufgrund der geringeren Wärmespeicherung).
- Grünflächen sind nach dem sog. Savannenprinzip (bestehend aus Wiesenflächen mit einem lockeren Baumbestand) zu gestalten (Hintergrund: Baumgruppen und dichte Bepflanzung kann als Strömungshindernis wirken und die Durchlüftung und nächtliche Abkühlung mindern. Ein dichtes Kronendaches dämpft die nächtliche Wärmeausstrahlung und entsprechende Abkühlung der Fläche. Eine Bepflanzung nach dem Savannenprinzip ermöglicht sowohl tagsüber eine Verschattung und Verdunstungskühle, als auch nachts eine Abkühlung und Durchströmung).
- In den textlichen Hinweisen sollte aufgenommen werden: „Es wird empfohlen klimagerechte Systeme zur Gebäudekühlung und Verschattungselemente in den Grünflächen (bspw. Sonnensegel) zu installieren.“

Stellungnahme Rückbauarbeiten:

Der Gebäuderückbau ist separat vom Kapitel „Altlasten / Bodenverunreinigung“ zu betrachten. Der in der Begründung enthaltene Absatz „Abbruch von Gebäuden“ kann gestrichen werden.

Die nachfolgenden Aussagen sind im Kapitel „Gebäuderückbau“ aufzuführen.

Rückbauarbeiten:

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens fallen Rückbauarbeiten der alten Hofstelle an.

Aufgrund des Alters der Gebäude ist davon auszugehen, dass in unterschiedlichen Bauteilen schadstoffhaltiges Material oder Verunreinigungen enthalten sind. Alle Abfälle mit schädlichen oder gefährlichen Verunreinigungen oder Bestandteilen müssen vom Abfallerzeuger als gefährliche Abfälle deklariert werden. Für jede dieser Abfallarten muss der Abfallerzeuger einen elektronischen Entsorgungsnachweis entsprechend der Nachweisverordnung führen. Gemäß der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung -GewAbfV) sind Abfälle getrennt zu sammeln und zu befördern sowie nach Maßgabe des § 8 Absatz 1 und § 9 Absatz 4 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Anfallendes Altholz, das in Mengen von insgesamt mehr als 1 Kubikmeter loses Schüttvolumen oder 0,3 Tonnen pro Tag anfällt, sowie PCB-Altholz, kyanisiertes oder mit Teeröl behandeltes Altholz, sind von den nach § 1 Abs. 2 AltholzV Verpflichteten an der Anfallstelle nach Herkunft und Sortiment gemäß Anhang III AltholzV oder nach Altholzkategorien getrennt zu erfassen sowie getrennt zu sammeln, bereitzustellen, zu überlassen, einzusammeln, zu befördern und zu lagern, soweit dies zur Erfüllung der

Anforderungen nach den §§ 3, 8 und 9 AltholzV erforderlich ist. Unabhängig vom Schadstoffgehalt der Bausubstanz ist dem Amt für Umweltschutz im Rahmen der Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz der Beginn der Abbruchmaßnahme eine Woche vor Beginn formlos anzuzeigen und der verantwortliche Abfallerzeuger zu benennen. Nach Abschluss der Rückbauarbeiten sind die entsprechenden Entsorgungsnachweise und Übernahmescheine in digitaler Form beim Amt für Umweltschutz vorzulegen.

Stellungnahme Naturschutz:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich mit Bedenken gesehen, da die geplante Nachverdichtung zu einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung führt und die grünordnerische Gestaltung deutlich verschlechtert wird. Durch die verdichtete Bebauung mit einer fast vollständigen Unterbauung mit einer Tiefgarage ist eine Pflanzung und Entwicklung von Großbäumen kaum bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Für eine gute Entwicklung von Bäumen ist für Bäume II. Wuchsklasse eine mindestens 1 m tiefe gut durchwurzelbare Fläche von 16 m² und bei Bäumen I. Wuchsklasse von 25 m² erforderlich. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die geplante viergeschossige Straßenschlucht mit der bestehenden Nachbarbebauung ist grünordnerisch und kleinklimatisch bedenklich, da einerseits durch den geringen Standraum die Entwicklung der Bäume eingeschränkt ist und andererseits eine Durchlüftung des Siedlungsbereichs minimiert wird.

Im Planungsgebiet sind mehrere geschützte Bäume. Die vorliegende Planänderung sieht zumindest den Erhalt von einem Walnussbaum vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei denen als prüfungsrelevant eingestuften Arten, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe vorliegen.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Immissionsschutz:

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzungen 9.3 und 9.5 werden angepasst.

Zu Altlasten:

In der Begründung werden in Kapitel 8 Altlasten / Bodenverunreinigungen und in Kapitel 4.4.3 Bodenaustausch die entsprechenden Sätze gestrichen.

Zu Klimaschutz:

Die in der Stellungnahme geforderte Ausgestaltung der Grünflächen nach dem sog. Savannenprinzip wurde für die südliche Grünfläche festgesetzt. Die weiteren Forderungen wurden in den Hinweisen durch Text aufgenommen.

Zu Rückbauarbeiten:

Es wird ein neues Kapitel „Gebäuderückbau“ in die Begründung aufgenommen und die genannten Inhalte aufgeführt.

Zu Naturschutz:

Der Forderung des Naturschutzes folgend wurden umfangreiche Anpassungen an der Planung vorgenommen. Es fanden mehrere Ortstermine mit dem FB Naturschutz zu den Bestandsbäumen und Anpassungen des Konzeptes statt.

Die Bedenken des SG Naturschutz bezüglich der baulichen Dichte, der Anordnung der unterbauten Flächen und der Integration bestehender Bäume wurde untersucht. Es wurde eine weitere Konzeptvariante (Variante 5) entwickelt und vorabgestimmt, die hinsichtlich aller o.g. Aspekte eine Reduzierung der Auswirkungen und damit eine Optimierung darstellt.

Diese Variante 5 wurde am 05.07.2021 bei dem Online-Bürgerinformationstermin vorgestellt. Ebenso wurde die Variante 5 im Bausenat in der Sitzung vom 24.09.2021 behandelt und mehrheitlich befürwortet.

Die ortsbildprägende westliche Walnuss wird erhalten und im Planungskonzept integriert. Die übrigen Bestandsbäume im Bereich des Baugrundstückes sind durch Einbauten, Mauern etc. bereits so vorbeeinträchtigt, dass diese nicht erhalten werden können. Dieser Konsens wurde bei einem Ortstermin mit allen fachlichen Beteiligten, auch mit dem FB Naturschutz, einvernehmlich erzielt.

Die Ausdehnung der Tiefgarage wurde im Süden soweit reduziert, dass hier eine ausreichend große, nicht unterbaute Freifläche für Ersatzpflanzungen und Versickerungsanlagen dargestellt werden kann.

Für straßenbegleitende Bäume werden entsprechende FLL-Substrate festgesetzt, für Bäume auf unterbauten Flächen sind fachlich ausreichende Aufhöhungen bis 1 m Überdeckung vorzusehen.

Als biotisch wirksame Flächen sind zudem die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen als intensiv begrünt, und die Flachdächer als extensiv zu begrünen festgesetzt.

Weiterhin wurde vom Büro Flora + Fauna Regensburg das angeregte Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Stand Januar 2021 erstellt, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu ermitteln und das Vorkommen relevanter Tiergruppen im Planungsbereich näher zu untersuchen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nur wenige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich sind, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wurden in diesem Gutachten die Bäume auf dem Grundstück auf Höhlen und Spalten abgesucht und Fundpunkte fotografisch dokumentiert. Dabei ergaben sich nur wenige Stellen in den Bäumen, die als temporäres Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Durch den Erhalt des westlichen Walnussbaums und die Festsetzung von zusätzlichen Nistkästen als CEF-Maßnahme kann der Verlust potenzieller Sommerquartiere kompensiert werden. Die saP ist Anlage des Bebauungsplans.

Über diese Abstimmungen hinaus wurden weitere Kürzungen der Grundfläche, der Ausdehnung der Tiefgarage sowie der Dachgeschosse vorgenommen. Durch die Kürzung des Gebäudes c wird im Süden des Geltungsbereiches eine Grünfläche von ca. 600 m² ermöglicht, die ausreichend Platz für Ersatzbäume 1. Ordnung in nicht unterbauten Flächen bereitstellt. 12 Großbäume sind für die südliche Grünfläche vorgesehen, 10 weitere sind entlang der Straße festgesetzt.

Für nicht unterbaute Grünflächen werden in der dargestellten Fassung Flächen von 1.118 m² Fläche zur Verfügung gestellt. Im Vergleich zur rechtsgültigen Fassung, die nicht unterbaute Grünflächen von 957m² vorgesehen hat, ist keine Verschlechterung ersichtlich. Der Forderung die Flachdächer extensiv zu begrünen wird entsprochen.

Die Dichte der in Deckblatt 5 geplanten Bebauung ist in einer Stadt mit der Größenordnung und dem Bevölkerungswachstum von Landshut in einem so zentrumnahen Stadtviertel angemessen und zeitgemäß. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Umsetzung der Ziele der Raumordnung, die vorsehen innerstädtische Bereiche nachzuverdichten und so einer Inanspruchnahme von Flächen in Randbereichen entgegenzuwirken. Die im vorliegenden Plan dargestellte Bebauung fügt sich aus städtebaulicher Sicht gut in die vorhandene Umgebung ein.

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.

mit Schreiben vom 10.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben in 2006 unser Grundstück [REDACTED] im Vertrauen auf den damals gültigen Bebauungsplan gekauft. Hinter diesem Konzept stehen wir immer noch! Es ist richtig, dass auf dem [REDACTED]-Grundstück neue Gebäude und Wohnraum geschaffen wird! Wir hatten im damaligen Plan sehr enge Bauvorgaben, die wir eingehalten haben. In 2020 gab es einen neuen Vorschlag zur Überarbeitung des Basisplanes, den wir enger Abstimmung mit allen Nachbarn kritisiert haben. Die Hauptkritikpunkte waren die Gebäudehöhen und Abstände zu den Einfamilienhäusern bzw. Atriumhäusern. Leider sind auch in der neuen Version statt 6m Höhe 11m für die Punkthäuser vorgesehen. Somit ist die Einsichtbarkeit in bestehende Häuser und Gärten nicht akzeptabel, und muss dringend geändert werden. Im Vertrauen auf die kritische Auslastung der bestehenden Photovoltaikanlage ist eine Folge der Gebäudehöhe. Im Plan wurden außerdem die öffentlichen Parkflächen den Punkthäusern zugeschlagen, was eine zusätzliche Anspannung der Parkplatzsituation mit sich bringt. Im Vertrauen auf die Berücksichtigung der geschilderten Kritikpunkte verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Beschluss: 11:0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Das ursprüngliche im Änderungsbeschluss favorisierte Planungskonzept Variante 1a wurde aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hinsichtlich der kritisierten Aspekte wie Abstandsflächen, Dichte und Verkehrssituation neu bewertet und überarbeitet. Dabei wurden die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Planungsbegünstigte, Stadt Landshut, Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt und abgewogen. Es wurde eine neue Konzeptvariante 5 entwickelt und vorabgestimmt, die eine deutliche Verbesserung der Planung hinsichtlich einer reduzierten baulichen Dichte, der Gliederung und Unterbrechung der Baukörper und langer Fluchten, Erhalt der Walnuss und Ersatzpflanzungen und dem Anteil der unterbauten Flächen darstellt.

Diese Variante 5 wurde am 05.07.2021 bei dem Online-Bürgerinformationstermin vorgestellt. Im Anschluss erfolgte eine Aufteilung der Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage um die Verkehrssituation zu verbessern. Die Variante 5 wurde in der Bausenatssitzung am 24.09.2021 mehrheitlich befürwortet und als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen und in der Bausenatssitzung am 28.04.2023 gebilligt.

Im Rahmen der Abwägung und des Beteiligungsverfahrens hat die Stadt die vorgetragenen Einwendungen in der Bausenatssitzung vom 28.04.2023 bereits ausreichend gewürdigt.

Zu Gebäudehöhen:

Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan sah das gültige Baurecht längere Baukörper mit höherer Geschossigkeit vor. Das Ziel der Stadt ist es, mit dem Deckblatt 5 eine angemessene Dichte, passend zum gesamten nachbarschaftlichen Bestand zu etablieren. Die Gebäude wurden im Vergleich zur Konzeptvariante 1a in Ausdehnung und Höhe verkürzt bzw. reduziert. Insbesondere Gebäude a, b und c wurden in der Höhe und Ausdehnung der Dachgeschosse stärker eingeschränkt und abgetreppt. Nach Osten hin sind drei niedrigere Gebäude vorgesehen. Die maximale Wandhöhe der Punkthäuser „d“ und „e“ ist mit 10,5 m festgesetzt. Für das südliche Punkthaus (Gebäude „f“) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig und die zulässige Wandhöhe ist auf 7,5 m begrenzt. Insgesamt werden damit eine verträgliche Höhe und Staffelung der Baukörper erreicht.

Zu Abstandsflächen und Besonnung:

Die Abstandsflächenregelung der geänderten und zum 01.02.2021 in Kraft getretenen Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) sieht eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H (mind. 3 m) vor. Das bedeutet die Abstandsflächen müssen 40% der Gebäudehöhe

betragen, mindestens jedoch 3m. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Baugrenzen und Bauhöhen halten die Abstandsflächen gemäß BayBO zu den bebauten Nachbargrundstücken ein. Lediglich nach Osten reichen die Abstandsflächen der Punkthäuser teilweise in die geplanten öffentlichen Straßenflächen hinein. Abstandsflächen dürfen öffentliche Straßenflächen bis zu deren Mitte überdecken. Zudem stuft sich die Bauhöhe nach Osten und Süden hin ab. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände somit nicht beeinträchtigt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Besonnung eingehalten werden kann.

Zu Einsehbarkeit:

Um die Privatsphäre der Gärten möglichst zu schützen wurde Gebäude c inklusive Tiefgarage im Süden stark zurückgenommen und als Sichtschutz eine Grünfläche mit Bäumen erster Ordnung (Großbäume) festgesetzt. Um die Einsehbarkeit der bestehenden Häuser und Gärten zu minimieren, sind für das südliche Punkthaus (Gebäude „f“) maximal 2 Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Höhe von 7,5 m festgesetzt. Es ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zumutbar gegenüber Bestandsgebäuden, um 1 bis 2 Stockwerke höhere Neubauten anzugliedern, wenn dabei die Abstandsflächen eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das im Baurecht bestehende Gebot der Rücksichtnahme schützt die Anwohner vor unverhältnismäßigen Nachteilen durch bauliche Änderungen und neue Bebauungspläne. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist aber kein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Zu Parkflächen:

Die Stellplätze in den Schwaigen bleiben in der geänderten Fassung als öffentliche Stellplätze erhalten. Die vorgesehene Tiefgarage ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut innerhalb der Baugrenzen so zu bemessen, dass der Parkplatzbedarf der geplanten Bebauung gedeckt ist.

2. [REDACTED]
mit Schreiben vom 13.07.2023

Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a – Deckblatt Nr. 5
Änderung des B-Plans vom 28.04.2023

Auf unsere Einwände zu den Änderungen des vorherigen B-Plan-Vorschlags vom 15.03.2020 erhielten wir von der Stadt Landshut folgende Stellungnahme: *Durch die Reduzierung der baulichen Dichte und Reduzierung der Tiefgarage können im Süden des Geltungsbereichs Bäume gepflanzt werden, die Privatsphäre schaffen.* Bei den Punkthäusern d, e und f wurden in der aktuellen Variante jedoch keinerlei Anpassungen vorgenommen, so dass die Abstandsflächen zu den bestehenden Häusern in der Siedlung in den Schwaigen nicht eingehalten werden. Bei den Häusern in den Schwaigen wurde eine maximale Wandhöhe von 6 m, teilweise jedoch nur 3 m und eingeschossig, fixiert. Die Punkthäuser gegenüber sollen nun mit einer WH von 11 m ausgeführt werden. Dies ist fast das Doppelte bzw. teilweise das Vierfache, da unsere Häuser teilweise nur eingeschossig sind! Hierdurch ist die Privatsphäre massiv eingeschränkt und keinerlei Verbesserung oder Kompromiss zur vorherigen Planung erkennbar. Die Parkplatz-Situation in den Schwaigen wird sich durch die Veränderung der TG-Aus- und Einfahrt nicht merklich verbessern, da Besucher der Punkthäuser in den Schwaigen Parkmöglichkeiten suchen, die jetzt schon zu wenig sind. Dadurch nimmt die Verkehrssituation „In den Schwaigen“ deutlich zu. Die verkehrsberuhigte Straße „In den Schwaigen“ hat eine einspurige Zufahrt, die durch den zusätzlichen Verkehr von Anwohnern und Besucher der Mehrfamilien-Punkthäuser deutlich

mehr frequentiert wird, so dass es zu Engpässen, Rangieren bzw. Stauungen kommen kann. Das Konzept der „Spielstraße“ kann damit gefährdet werden. Mitte 2011 haben wir unser Haus (bzw. die Planung davon) auf Basis des damals gültigen, gesamten Bebauungsplans 02 -62/1a gekauft. In der Begründung zum Deckblatt 3 des BBP von 2011; Ziffer 4.4.1 wurde folgendes geregelt: „Um gegenseitige Einblicke zu minimieren, werden Höhenentwicklung und Anordnung der Höfe genau festgesetzt.“ Wir haben vertraut und gehen davon aus, dass dieses Konzept eingehalten wird – Vertrauensschutz! Die aktuellen Pläne sehen nun für die Punkthäuser d, e und f eine deutlich höhere Bebauung vor, was für uns eine massive Verletzung der Privatsphäre und Verringerung der Wohnqualität durch Einblicke in Wohn- und Schlafbereiche sowie in den Garten bedeutet. Wir bitten daher um Reduzierung des Punkthäuser d, e und f um ein Stockwerk auf den damals gültigen Bebauungsplan.

Beschluss: 11:0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Allgemein:

Das ursprüngliche im Änderungsbeschluss favorisierte Planungskonzept Variante 1a wurde aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hinsichtlich der kritisierten Aspekte wie Abstandsflächen, Dichte und Verkehrssituation neu bewertet und überarbeitet. Dabei wurden die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Planungsbegünstigte, Stadt Landshut, Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt und abgewogen. Es wurde eine neue Konzeptvariante 5 entwickelt und vorabgestimmt, die eine deutliche Verbesserung der Planung hinsichtlich einer reduzierten baulichen Dichte, der Gliederung und Unterbrechung der Baukörper und langer Fluchten, Erhalt der Walnuss und Ersatzpflanzungen und dem Anteil der unterbauten Flächen darstellt.

Diese Variante 5 wurde am 05.07.2021 bei dem Online-Bürgerinformationstermin vorgestellt. Im Anschluss erfolgte eine Aufteilung der Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage um die Verkehrssituation zu verbessern. Die Variante 5 wurde in der Bausenatssitzung am 24.09.2021 mehrheitlich befürwortet und als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen und in der Bausenatssitzung am 28.04.2023 gebilligt.

Im Rahmen der Abwägung und des Beteiligungsverfahrens hat die Stadt die vorgetragenen Einwendungen in der Bausenatssitzung vom 28.04.2023 bereits ausreichend gewürdigt.

Zu Abstandsflächen:

Alle Gebäude halten die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H auf dem Grundstück bzw. bis zur angrenzenden öffentlichen Straßenmitte (gem. Art. 6 BayBO) ein (siehe Skizze in der Begründung).

Zu Gebäudehöhen:

Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan sah das gültige Baurecht längere Baukörper mit höherer Geschossigkeit vor. Das Ziel der Stadt ist es, mit dem Deckblatt 5 eine angemessene Dichte, passend zum gesamten nachbarschaftlichen Bestand, zu etablieren. Die östliche der Oberen Liebenau verlaufenden Baukörper werden nun in zwei Einzelabschnitte gegliedert, die konsequente Ausbildung von Staffelgeschossen reduziert die Höhengestaltung, insbesondere gegenüber den Nachbarn, deutlich gegenüber der bisherigen Planung. Nach Osten sind drei niedrigere Gebäude vorgesehen. Die maximale Wandhöhe der Punkthäuser „d“ und „e“ ist mit 10,5 m festgesetzt. Für das südliche Punkthaus (Gebäude „f“) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig und die zulässige Wandhöhe ist auf 7,5 m begrenzt und ist damit mit der bisherigen Planung des rechtsgültigen Bebauungsplans vergleichbar. Insgesamt werden damit eine verträgliche Höhe und Staffelung der Baukörper erreicht.

Zu Dichte:

Die Dichte der in Deckblatt 5 geplanten Bebauung ist in einer Stadt mit der Größenordnung und dem Bevölkerungswachstum von Landshut in einem so zentrumnahen Stadtviertel

angemessen und zeitgemäß. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Umsetzung der Ziele der Raumordnung, die vorsehen innerstädtische Bereiche nachzuverdichten und so einer Inanspruchnahme von Flächen in Randbereichen entgegenzuwirken. Die im vorliegenden Plan dargestellte Bebauung fügt sich aus städtebaulicher Sicht gut in die vorhandene Umgebung ein.

Auch die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 hat eine Erhöhung der GRZ und GFZ ermöglicht. Für die Bebauung des WA 2 war im ursprünglichen Bebauungsplan eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 0,48 festgesetzt. Durch die Änderung des Deckblattes Nr. 3 wurde eine verdichtete Bebauung mit einer GRZ von 0,61 und einer GFZ von 0,88 ermöglicht.

Zu Privatsphäre:

Um Rücksicht auf die Atriumhäuser des Deckblatts Nr. 3 zu nehmen, wurde die geplante Bebauung im Süden von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt. Das Gebäude c wurde deutlich verkürzt, die dazugehörige Tiefgarage ebenfalls. Dies mindert die negativen Auswirkungen auf die südlichen Nachbarn.

Es ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zumutbar gegenüber Bestandsgebäuden, um 1 bis 2 Stockwerke höhere Neubauten anzugliedern, wenn dabei die Abstandsflächen eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das im Baurecht bestehende Gebot der Rücksichtnahme schützt die Anwohner vor unverhältnismäßigen Nachteilen durch bauliche Änderungen und neue Bebauungspläne. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Um die Privatsphäre der Gärten möglichst zu schützen wurde Gebäude c inklusive Tiefgarage im Süden stark zurückgenommen und als Sichtschutz eine Grünfläche mit Bäumen erster Ordnung (Großbäume) festgesetzt. Des Weiteren wurden, um die Einsehbarkeit der bestehenden Häuser und Gärten zu minimieren, für das südliche Punkthaus (Gebäude „f“) maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt und die zulässige Wandhöhe auf 7,5 m begrenzt.

Zu Parkflächen:

Die Stellplätze in den Schwaigen bleiben in der geänderten Fassung als öffentliche Stellplätze erhalten. Die vorgesehene Tiefgarage ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut innerhalb der Baugrenzen so zu bemessen, dass der Parkplatzbedarf der geplanten Bebauung gedeckt ist.

3. [REDACTED]
mit Schreiben vom 14.07.2023

Auch nach der Reduzierung der Planung erscheint diese an der vorgesehenen Stelle einfach als zu dicht und vor allem auf der Ostseite mit den dort geplanten Punkthäusern zu erdrückend für die unmittelbar angrenzenden vorhandenen Häuser.

Wir haben unser Haus [REDACTED], wie die meisten Anwohner im Zentrum der Schwaigen, vor gut zehn Jahren gekauft. Selbstverständlich haben wir uns damals über den geltenden Bebauungsplan 02-62/1a für das angrenzende unbebaute Areal, das jetzige Planungsgebiet, informiert. Dieser sah dort eine maximal dreistöckige Bebauung vor. Zu den Schwaigen hin sollte es mit zweistöckigen Punkthäusern (5a, 5b, 6a, 7a) weitergehen – also gewissermaßen auf „Augenhöhe“ mit den Häusern im Zentrum der Schwaigen.

Diese Art und Höhe der Bebauung ergänzte sich auch sehr stimmig mit dem für uns absolut kaufentscheidenden Konzept der Uneinsehbarkeit unseres damals neuen Hauses im Zentrum der Schwaigen.

Dieses Konzept wurde sogar explizit im für uns geltenden Bebauungsplan 02-62/1a (es ist ja derselbe wie auf dem Nachbarareal) festgehalten. In der Begründung zum Deckblatt 3 (das konkret die Häuser im Zentrum der Schwaigen betraf) wird das Konzept der Uneinsehbarkeit mehrfach erwähnt:

Absatz 4.4.1: „Um gegenseitige Einblicke zu minimieren, werden Höhenentwicklung und Anordnung der Höfe genau festgesetzt.“

Absatz 4.3.4: „einsichtsgeschützte [...] Freibereiche“ als wesentlicher Aspekt der bereits in Absatz 4.3.2 genannten „hohen Freiraumqualitäten“

Das war genau, was wir uns damals gewünscht hatten. Deshalb haben wir hier gekauft!

Einen regelrechten Schock stellt daher für viele Hausbesitzer im westlichen Teil der Schwaigen die Planung dar, die ehemals (genau wie die Schwaigen-Häuser) zweigeschossigen Punkthäuser um ein weiteres Stockwerk aufzustocken und auf 11 Meter (!) Wandhöhe anwachsen zu lassen.

Vor allem durch die Erhöhung des Punkthauses f (gegenüber dem heute rechtsgültigen Bebauungsplan) um ein weiteres Stockwerk wird direkt an der südwestlichen Ecke zu den Schwaigen eine regelrechte Aussichtsplattform über und in die niedrigeren Schwaighäuser und deren Gärten geschaffen.

Mit der allgemeinen Wohnungsnot kann dieses Vorgehen auch nicht wirklich begründet werden. Höchstwahrscheinlich geht es hier ja schlicht um die Schaffung einer einzigen exklusiven Penthouse-Wohnung. Unter (ja, buchstäblich unter) dieser Wohnung leiden aber zahlreiche Anwohner. Denn es werden schlagartig die Wohnräume und Gärten von mindestens 4 (!) Bestandshäusern im Zentrum der Schwaigen massiv einsehbar

Es würde also - „interessanterweise“ durch eine Aktualisierung (ein Deckblatt) desselben Bebauungsplans 02-62/1a, von dem wir so überzeugt waren und auf den wir so vertraut hatten - das für uns kaufentscheidende Konzept der Uneinsehbarkeit vollständig ausgehebelt:

- „gegenseitige Einblicke“ (Deckblatt 3, Begründung, Absatz 4.4.1) würden maximiert; diese Einblicke würden selbst im OG trotz hochliegender Fensterbänder wohl bis zum Fußboden in unserem Flur und Badezimmer reichen; - „einsichtsgeschützte [...] Freibereiche“ (Deckblatt 3, Begründung, Absatz 4.3.4) würden der Vergangenheit angehören; die geschlossenen und bisher voll blickgeschützten Gärten der [REDACTED] wären von dem neu geschaffenen Penthouse aus nächster Nähe voll einsehbar;
- die „hohen Freiraumqualitäten“ (Deckblatt 3, Begründung, Absatz 4.3.2) wären also dahin.

Mit anderen Worten: Deckblatt 5 würde Deckblatt 3 (zumindest das Gute daran) vollständig zunichtemachen, nur gut 10 Jahre später!

Ich bitte sehr darum, dass noch einmal zu überdenken und unser Vertrauen zu schützen. Es kann hier wirklich gern gebaut werden. Wir freuen uns auf die neuen Nachbarn! Aber ein Fünkchen Rücksicht sollte auf die Bestandsimmobilien und deren Anwohner schon genommen werden.

Beschluss: 11:0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Allgemein:

Das ursprüngliche im Änderungsbeschluss favorisierte Planungskonzept Variante 1a wurde aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hinsichtlich der kritisierten Aspekte wie Abstandsflächen, Dichte und Verkehrssituation neu bewertet und überarbeitet. Dabei wurden die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Planungsbegünstigte, Stadt Landshut, Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt und abgewogen. Es wurde eine neue Konzeptvariante 5 entwickelt und vorabgestimmt, die eine deutliche Verbesserung der Planung hinsichtlich einer reduzierten baulichen Dichte, der Gliederung und Unterbrechung der Baukörper und langer Fluchten, Erhalt der Walnuss und Ersatzpflanzungen und dem Anteil der unterbauten Flächen darstellt.

Diese Variante 5 wurde am 05.07.2021 bei dem Online-Bürgerinformationstermin vorgestellt. Im Anschluss erfolgte eine Aufteilung der Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage um die Verkehrssituation zu verbessern. Die Variante 5 wurde in der Bausenatssitzung am 24.09.2021 mehrheitlich befürwortet und als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen und in der Bausenatssitzung am 28.04.2023 gebilligt.

Im Rahmen der Abwägung und des Beteiligungsverfahrens hat die Stadt die vorgetragenen Einwendungen in der Bausenatssitzung vom 28.04.2023 bereits ausreichend gewürdigt.

Zu Dichte:

Die Dichte der in Deckblatt Nr. 5 geplanten Bebauung ist in einer Stadt mit der Größenordnung und dem Bevölkerungswachstum von Landshut in einem so zentrumnahen Stadtviertel angemessen und zeitgemäß. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Umsetzung der Ziele der Raumordnung, die vorsehen innerstädtische Bereiche nachzuverdichten und so einer Inanspruchnahme von Flächen in Randbereichen entgegenzuwirken. Die im vorliegenden Plan dargestellte Bebauung fügt sich aus städtebaulicher Sicht gut in die vorhandene Umgebung ein. Auch die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 hat eine Erhöhung der GRZ und GFZ ermöglicht. Für die Bebauung des WA 2 war im ursprünglichen Bebauungsplan eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 0,48 festgesetzt. Durch die Änderung des Deckblattes Nr. 3 wurde eine verdichtete Bebauung mit einer GRZ von 0,61 und einer GFZ von 0,88 ermöglicht.

Zu Einsehbarkeit:

Um Rücksicht auf die Atriumhäuser des Deckblatts Nr. 3 zu nehmen, wurde die geplante Bebauung im Süden von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt. Das Gebäude c wurde deutlich verkürzt, die dazugehörige Tiefgarage ebenfalls. Für das südliche Punkthaus (Gebäude „f“) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig und die zulässige Wandhöhe wird auf 7,5 m begrenzt. Dies mindert die negativen Auswirkungen auf die südlichen Nachbarn. Alle Gebäude halten die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H auf dem Grundstück bzw. bis zur angrenzenden öffentlichen Straßenmitte (gem. Art. 6 BayBO) ein (siehe Skizze in der Begründung).

Es ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zumutbar gegenüber Bestandsgebäuden, um 1 bis 2 Stockwerke höhere Neubauten anzugliedern, wenn dabei die Abstandsflächen eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das im Baurecht bestehende Gebot der Rücksichtnahme schützt die Anwohner vor unverhältnismäßigen Nachteilen durch bauliche Änderungen und neue Bebauungspläne. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen

Abstandsflächen gewährleistet. Um die Privatsphäre der Gärten möglichst zu schützen wurde Gebäude c inklusive Tiefgarage im Süden stark zurückgenommen und als Sichtschutz eine Grünfläche mit Bäumen erster Ordnung (Großbäume) festgesetzt.

Zu Gebäudehöhen der Punkthäuser:

Die maximale Wandhöhe der Punkthäuser „d“ und „e“ ist mit 10,5 m festgesetzt. Für das südliche Punkthaus (Gebäude „f“) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig und die zulässige Wandhöhe ist auf 7,5 m begrenzt.

4. [REDACTED]
mit Schreiben vom 13.07.2023

Zu oben genanntem Bebauungsplan nehme ich als Eigentümerin von [REDACTED] sowie als gesetzliche Vertreterin meiner beiden Kinder [REDACTED] und [REDACTED] als Miteigentümer im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Stellung wie folgt:

Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen beziehe ich mich zunächst auf die erneute gemeinsame Stellungnahme zum Änderungsvorhaben BP 02-62/1a db 5, eingereicht am 14.07.2023.

Ergänzend hierzu führe ich aufgrund eigener Betroffenheit Folgendes aus:

I. Grundwasserabsenkung

1. Aus ökologischen Gründen haben wir uns beim Bau unseres Hauses zur Installation einer Wärmepumpe, welche mit Grundwasser arbeitet, entschieden. Durch die tiefe Unterkellerung des Änderungsvorhabens wird eine Bauwasserhaltung, verbunden mit Auswirkungen auf das Grundwasser, erforderlich werden. Es besteht die konkrete Gefahr, dass eine ausreichende Höhe des Grundwasserspiegels für den Betrieb unserer Wärmepumpe nicht mehr gewährleistet ist. Dies könnte zu einem kompletten Heizungsausfall für einen nicht vorhersehbaren Zeitraum führen. Ich führe einen 3-Personen-Haushalt mit zwei minderjährigen Kindern. Bereits in der Vergangenheit führten Bauarbeiten, die ebenfalls mit Grundwassereingriffen verbunden waren, zu Problemen mit unserer Heizungsanlage. Hierbei wurde das Grundwasser mit Sedimenten durchsetzt, die den Filter unserer Grundwasserwärmepumpe zusetzten bzw. verstopften. Dies führte zu einer Störung der Heizungsanlage, die im Notbetrieb nur mit Strom lief, so dass wir einen erheblichen höheren Stromverbrauch für mehrere Monate hatten. Durch die massive Unterkellerung und die damit verbundene Absenkung, Aufstauung und verlangsamte Fließgeschwindigkeit des Grundwassers ist zwangsläufig mit häufigeren Wartungs- und Reparaturmaßnahmen (bspw. Wärmepumpenfilter reinigen und spülen) zu rechnen, zumal das betreffende Bauprojekt nunmehr unmittelbar an unser Grundstück angrenzt. Auch ist für die Zeit nach der Fertigstellung der geplanten Bebauung mit Problemen bei dem Betrieb der Wärmepumpe zu rechnen, da die beiden Brunnen unserer Heizungsanlage direkt auf der Leeseite in Fließrichtung des Grundwassers liegen. Im schlimmsten Fall könnten unsere Brunnen nicht mehr mit ausreichend Grundwasser versorgt werden, so dass unsere Heizungsanlage funktionslos würde. Aufgrund der Gefahr des Ausfalls unserer Heizungsanlage oder des erhöhten Wartungsbedarfs wird dringendst um Einholung eines Gutachtens ersucht. Der Stellungnahme der Stadt Landshut vom 11. 05.2023 hierzu ist zu entnehmen, dass durch den Bau der Tiefgarage Auswirkungen/ Barrierewirkungen auf das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden können und dass seitens des Wasserwirtschaftsamts eine nähere Untersuchung empfohlen wurde. Die Thematik und eventuelle Auswirkungen würden mit einem hydrogeologischen Gutachten untersucht und im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Vor und während der Bauphase würden Grundwassermessstellen zur Beweissicherung installiert werden. Der bloße Verweis auf ein künftiges Gutachten ist nicht ausreichend. Der Stellungnahme der Stadt ist zu entnehmen, dass das avisierte Gutachten nicht bereits vor Änderung des Bebauungsplanes bzw. vor erneuter Auslage zur Stellungnahme eingeholt bzw. abgewartet wurde und dass der Bebauungsplan erst im Nachhinein angepasst werden soll. Auch gehe ich davon aus, dass der Gutachtenauftrag unsere Belange bisher nicht erfasst. Der Gutachtenauftrag sollte daher nicht nur allgemein

gehalten werden, sondern sich auch konkret mit den Auswirkungen auf unsere Heizungsanlage befassen. Insbesondere sollte dieses Gutachten vor Auslegung zur Stellungnahme des hierauf angepassten Bebauungsplans erstellt sein.

2. Ebenfalls durch die Grundwasserabsenkung betroffen könnte der Bestand von 3 Bäumen vor unserem Haus sein, die in unserem Privateigentum stehen und nunmehr eine erfolgreiche Wachstumsphase von ca. 10 Jahren hinter sich haben. Durch die zeitweise oder dauerhafte Grundwasserabsenkung könnten diese Bäume, die unmittelbar vor unserem Grundstück in westlicher Richtung stehen, ebenso betroffen sein. Diese Bäume bieten derzeit - zumindest im Sommer - einen teilweisen Sichtschutz, der durch die geplante Bebauung umso erforderlicher wäre. Durch die Absenkung des Grundwassers könnte die ausreichende Wasserzufuhr für diese Pflanzen entzogen sein, so dass diese im Bestand gefährdet wären. Auch in dieser Hinsicht wird um gutachterliche Abklärung hinsichtlich der Grundwasserabsenkung ersucht.

II. Dimensionierung und Abstandsflächen

Die Stellungnahme der Stadt führte hierzu an, dass nach erfolgter Anpassung nunmehr eine verträgliche Höhe und Staffelung der Baukörper erreicht sei. Der gem. §17 BauNVO gültige Richtwert der GRZ sei mit 0,41 geringfügig überschritten, jedoch durch gewisse Maßnahmen kompensiert. Die angeführten Maßnahmen, wie bspw. eine extensive Dachbegrünung, Begrünung der Flächen auf der Tiefgarage usw., haben sämtlich keinen Einfluss auf die Nachteile, die uns konkret durch den Bau der 3-geschossigen Punkthäuser mit einer Höhe von ca. 11 Metern entstehen würden. Auch die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen im Süden hat keinen Einfluss auf die Einsehbarkeit in unseren Wohnbereich im Osten des Bauvorhabens. Es bleibt festzuhalten, dass unsere konkreten und künftigen Beeinträchtigungen in der Stellungnahme der Stadt keinerlei Erwähnung fanden. Durch die unmittelbar gegenüberliegende 3-geschossige Bauweise wären Einblicke in unseren Wohnbereich und in unseren Garten erheblich gesteigert. Insbesondere würde die Aufstockung maximalen Einblick in unser Badezimmer, Schlafzimmer und den Wohnbereich im ersten Stock bieten, zumindest aus dem dritten Stock der Punkthäuser f und e heraus. Bewusst haben wir unsere Fenster auf der Westseite im Erdgeschoss beim Bau unseres Hauses klein und im höheren Bereich gehalten, damit die Einsicht entsprechend eingeschränkt war. Hierzu hatten wir die damalige Planung durch den Architekten entsprechend abgeändert und durch die Verkleinerung der Fenster auch weniger Lichteinfluss in Kauf genommen. Um Einblicke der künftigen Nachbarn zu vermeiden müssten sämtliche Fenster auf der Westseite unseres Hauses mit Vorhängen oder Jalousien verdunkelt werden. Hinzukommt, dass mit dem 3. Stockwerk der Punkthäuser f und e eine weitere Verdunkelung durch Verschattung dieses Bereichs mit einhergeht. Auf die Ausführungen zur Dimensionierung/ Dichte/ Geschossigkeit / Anwohnerschutz der gemeinsamen Stellungnahme nehme ich im Übrigen Bezug.

III. Verschattung

Durch die 3- und 4-geschossige Bebauung besteht, bezogen auf unser Grundstück, die konkrete Befürchtung, dass durch die übermäßige Beschattung eine Leistungsverminderung unserer Photovoltaikanlage eintritt. Hinzu kommt, dass uns generell, als direkte Anwohner des Vorhabens, ein erhöhter Heizbedarf durch die Beschattung treffen könnte. Auch die 2 Bäume vor unserem Haus in westlicher Richtung, die in unserem Privateigentum stehen, würden sicherlich unter dem fehlenden Lichteinfluss leiden, ebenso wie die Bäume auf der Grünfläche direkt vor unserem Grundstück. Mit der Stellungnahme der Stadt Landshut vom 11.05.2023 wurde hierzu keine Stellungnahme abgegeben. Es ist hier festzuhalten, dass die unmittelbar angrenzende Bebauung ca. 11 Meter hoch, und damit nahezu doppelt so hoch wie unser Haus ist. Unsere Photovoltaikanlage haben wir vor ca. 10 Jahren errichtet, um damit nach Amortisation gewinnbringend arbeiten zu können. Durch die Punkthäuser e und f mit 11 Metern Höhe und die damit einhergehende Beschattung ist mit Gewinneinbußen der Photovoltaikanlage, sowie mit vermindertem Pflanzenwachstum und erhöhtem Heizbedarf rechnen.

IV. Verkehrsaufkommen

Durch die nicht ausreichende Planung an Stellplätzen für das Bauvorhaben mit ca. 68 Wohneinheiten und einer Kapazität von 168 Bewohnern, sowie einer angedachten Bäckerei mit Straßenbestuhlung steht zu befürchten, dass Anwohner ihr Fahrzeug bzw. Zweifahrzeug außerhalb des Gebäudes abstellen werden. Hinzu kommen parkplatzsuchende Besucher, die in unmittelbarer Nähe wenig Stellplätze finden werden. Nachdem auch Zugänge zu den Wohnkomplexen über das Gebiet "In den Schwaigen" geplant sind, wird in diesem verkehrsberuhigten Bereich, in dem regelmäßig viele Kinder spielen, mit einer massiv erhöhten Menge an Parkplatzsuchern zu rechnen sein. Der Vorplatz unseres Hauses ist gepflastert. Bei dieser Fläche handelt es sich um Privatgrund. Im Hinblick auf die geplante höhere Verdichtung ist mit Parkplatzarmut rund um den zu errichtenden Gebäudekomplex zu rechnen. Dies wird zur Folge haben, dass die umliegenden Straßen zugeparkt und auch unser Vorplatz belegt wird.

V. Vertrauensschutz

Wir haben unseren Kaufentschluss im Jahr 2010 unter der Prämisse des damals bestehenden Bebauungsplanes gefasst. Eine derart massive Verdichtung, die über die maximal vorgegebenen Grenzwerte der § 17 BauNVO hinausgeht, ohne ausreichende Berücksichtigung der Anwohnerbelange haben wir nicht erwartet. Ein notwendiger Grund für diese außergewöhnliche Nachverdichtung ist diesseits nicht ersichtlich und belastet uns als unmittelbare Anwohner unverhältnismäßig. Die ursprünglich vorgesehene Bebauung mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern auf der Ostseite des Vorhabens soll nun auf 3-geschossige Mehrfamilienhäuser erweitert werden. Das 3. OG soll hier über jeweils ein großzügiges Penthouse mit Aussicht auf Landshut und unsere Wohnbereiche und Gärten verfügen. Dies dürfte zumindest für das Haus f und möglicherweise auch Haus e zutreffen. Die Erhöhung der Punkthäuser um ein weiteres Stockwerk bzw. um jeweils ein Penthouse kann nicht mit Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung gerechtfertigt werden, sondern dient ganz offensichtlich den finanziellen Zielen der Investoren bzw. Bauträger. Der Bebauungsplan für unser Haus bzw. für die Häuser an der Ostseite des Projekts sieht vor, dass die Gärten uneinsehbar sind. Durch dieses Bauvorhaben würde zugunsten dieser beiden Penthäuser dies zunichte gemacht und eine Vielzahl der Gärten auf der Ostseite des Projekts der Einsicht preisgegeben. Wie viele Gärten davon betroffen sein werden, ist angesichts der Bauhöhe von 11 Metern noch ungewiss. Durch die Planänderung drohen uns, wie dargelegt, konkrete finanzielle Risiken in mehrerlei Hinsicht sowie eine konkrete Beeinträchtigung der allgemeinen Wohnqualität und der Privatsphäre, nicht zuletzt auch aufgrund der erheblichen Eingriffe in Wohnqualität und -gesundheit ein Wertverlust der Immobilie. Dieser Vertrauensschutz kann auch nicht durch allgemeine Bestrebungen zum Flächensparen oder zur Nachverdichtung ausgehebelt werden. Nachverdichtungen sollten immer in einem verträglichen Maß und unter Berücksichtigung der Anwohnerbelange erfolgen und widersprechen insbesondere dann dem Vertrauensschutz der Anwohner, die bislang auf einen rechtskräftig festgestellten Bebauungsplan vertrauten und in diesem Vertrauen die jeweilige Immobilie gar erst erworben haben.

Ich bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der vorgenannten Belange.

Beschluss: 11:0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Allgemein:

Das ursprüngliche im Änderungsbeschluss favorisierte Planungskonzept Variante 1a wurde aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hinsichtlich der kritisierten Aspekte wie Abstandsflächen, Dichte und Verkehrssituation neu bewertet und überarbeitet. Dabei wurden die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Planungsbegünstigte, Stadt Landshut, Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt und abgewogen. Es wurde eine neue Konzeptvariante 5 entwickelt und vorabgestimmt, die eine deutliche Verbesserung der

Planung hinsichtlich einer reduzierten baulichen Dichte, der Gliederung und Unterbrechung der Baukörper und langer Fluchten, Erhalt der Walnuss und Ersatzpflanzungen und dem Anteil der unterbauten Flächen darstellt.

Diese Variante 5 wurde am 05.07.2021 bei dem Online-Bürgerinformationstermin vorgestellt. Im Anschluss erfolgte eine Aufteilung der Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage um die Verkehrssituation zu verbessern. Die Variante 5 wurde in der Bausenatssitzung am 24.09.2021 mehrheitlich befürwortet und als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen und in der Bausenatssitzung am 28.04.2023 gebilligt. Im Rahmen der Abwägung und des Beteiligungsverfahrens hat die Stadt die vorgetragenen Einwendungen in der Bausenatssitzung vom 28.04.2023 bereits ausreichend gewürdigt.

Zu I Grundwasserabsenkung:

Da der Entwurf des Bebauungsplanes eine großflächige Unterbauung mit einer Tiefgarage vorsieht und die Unterkante der geplanten Unterbauung aufgrund der hohen Grundwasserstände flächenhaft in das Grundwasser eingreift wurden Untersuchungen hinsichtlich der hydraulischen Auswirkungen (Anhebung oder Absenkung des Grundwasserstandes) der geplanten Bebauung vorgenommen. Mit Hilfe eines Numerischen Grundwasserströmungsmodells (23.05.2022 von Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching am Ammersee) wurde das Bebauungsszenario der Variante 1 zugrunde gelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in das Grundwasser aufgrund der hohen verbleibenden Restmächtigkeit der Grundwasserunterströmung keine messbaren Auswirkungen (rd. 1 cm) zur Folge hat. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung bei einem angenommenen Worst-Case-Szenario bei einer Grundwasserabsprerrung bis zum Stauer, ist eine Absenkung des Grundwasserstandes für den Bereich des Eigentums der Einwender von maximal 6cm zu erwarten. Im Vergleich zur im Numerischen Grundwasserströmungsmodells angenommenen Variante 1a wurden das Gebäude c und die Tiefgarage im Süden des Geltungsbereiches deutlich zurückgenommen, so dass sich die Auswirkungen auf das Grundwasser nochmals verringert haben. Das Wasserwirtschaftsamt teilt in diesem Zusammenhang mit, dass gemäß der Grundwassermodellierung mit nur einer geringen Änderung der Grundwassersituation zu rechnen ist. Dementsprechend ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Betrieb der Wärmepumpe. Zur Beweissicherung sind vor und während der Bauphase Grundwassermessstellen im Zu- und Abstrom zu installieren (siehe Begründung 6.2). Die Verpflichtung Grundwassermessstellen im Zu- und Abstrom zur Beweissicherung einrichten zu lassen, wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu II. Dimensionierung und Abstandsflächen

Die Gebäude wurden in Ausdehnung und Höhe verkürzt bzw. verkleinert. Insbesondere Gebäude a, b und c wurden in der Höhe und Ausdehnung der Dachgeschosse reduziert und abgetreppt. Alle Gebäude halten die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H auf dem Grundstück bzw. bis zur angrenzenden öffentlichen Straßenmitte (gem. Art. 6 BayBO) ein (siehe Skizze in der Begründung).

Die Dichte der in Deckblatt Nr. 5 geplanten Bebauung ist in einer Stadt mit der Größenordnung und dem Bevölkerungswachstum von Landshut in einem so zentrumnahen Stadtviertel angemessen und zeitgemäß. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Umsetzung der Ziele der Raumordnung, die vorsehen innerstädtische Bereiche nachzuverdichten und so einer Inanspruchnahme von Flächen in Randbereichen entgegenzuwirken. Die im vorliegenden Plan dargestellte Bebauung fügt sich aus städtebaulicher Sicht gut in die vorhandene Umgebung ein.

Geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte für GRZ und GFZ sind zulässig und planerisch vertretbar. Die Stadt Landshut ist den Anliegen der Anwohner, die vorgesehene Bebauung zu reduzieren, entgegengekommen. In der Variante 1a war eine Bebauungsdichte mit einer GFZ von 1,50 vorgesehen, die auf eine GFZ von 1,31 reduziert wurde. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung der zulässigen

Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % zulässig. Diese zulässige Überschreitung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ausreichend für die Errichtung der Tiefgarage. Es ist daher für die Tiefgarage eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung der zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen durch die Tiefgarage ist, im Interesse aller Anwohner um die Parkplatznot weitestgehend zu minimieren, zumutbar und ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, wenn die Überschreitung nur „geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens“ hat. Die Festsetzungen zur Begrünung aller unterbauten Flächen sowie der Dachflächen minimieren die Auswirkungen durch die entstehende Versiegelung. Die Obergrenze der Grundfläche, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eingehalten.

Abstandsflächen:

Alle Gebäude halten die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H auf dem Grundstück bzw. bis zur angrenzenden öffentlichen Straßenmitte (gem. Art. 6 BayBO) ein (siehe Skizze in der Begründung).

Einsehbarkeit

Um Rücksicht auf die Atriumhäuser des Deckblatts 3 zu nehmen, wurde die geplante Bebauung im Süden von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt. Das Gebäude c wurde deutlich verkürzt, die dazugehörige Tiefgarage ebenfalls. Für das südliche Punkthaus (Gebäude „f“) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig und die zulässige Wandhöhe wird auf 7,5 m begrenzt. Dies mindert die negativen Auswirkungen auf die südlichen Nachbarn.

Es ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zumutbar gegenüber Bestandsgebäuden, um 1 bis 2 Stockwerke höhere Neubauten anzugliedern, wenn dabei die Abstandsflächen eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das im Baurecht bestehende Gebot der Rücksichtnahme schützt die Anwohner vor unverhältnismäßigen Nachteilen durch bauliche Änderungen und neue Bebauungspläne. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Zu III. Verschattung

Alle Gebäude halten die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H auf dem Grundstück bzw. bis zur angrenzenden öffentlichen Straßenmitte (gem. Art. 6 BayBO) ein (siehe Skizze in der Begründung). Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände somit nicht beeinträchtigt. Die geplanten Gebäude werden im Nordwesten errichtet und haben lediglich in den Sommermonaten, bei sehr schräg stehender Sonneneinstrahlung, Auswirkung auf die Leistung der Photovoltaikanlage.

Zu IV. Verkehrsaufkommen

Die Stellplätze in den Schwaigen bleiben in der geänderten Fassung als öffentliche Stellplätze erhalten. Die vorgesehene Tiefgarage ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut innerhalb der Baugrenzen so zu bemessen, dass der Parkplatzbedarf der geplanten Bebauung gedeckt ist.

Zu V. Vertrauensschutz

Das Gesetz schützt das (enttäuschte) Vertrauen der Eigentümer in den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans bezogen auf die Nutzung der eigenen Grundstücke (vgl. insbesondere § 39 BauGB). Ein allgemein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass im Umfeld eines Grundstücks bestehende Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht (in zulässiger Weise) geändert werden, kann es nicht geben, so wie auch ein Anspruch auf die Nicht-Aufstellung oder die Nicht-Änderung eines Bebauungsplans durch Vertrag nicht rechtswirksam begründet werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.12.2004 – 4 BN 37.00, juris). Gebietsprägungserhaltungsansprüche oder Gebietsbewahrungsansprüche kommen bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nicht in Betracht.

5. [REDACTED] (9 Einwender) mit Schreiben vom 14.07.2023

Die folgende Stellungnahme wird gemeinsam abgegeben im Namen der unten namentlich genannten Anwohner der Häuser [REDACTED]. Die Stadtverwaltung hat seit 2020 unter Berücksichtigung zahlreicher Stellungnahmen von Behörden und vielen Bürgern (auch die Unterzeichner haben schon damals Stellung genommen) bereits Änderungen an der Planung vorgenommen und diese reduziert. Das ist zu honorieren. Dennoch erscheint die Planung nach dem Wegfall der Planungen für die innere Variante der Westtangente an der vorliegenden Stelle noch immer als übertrieben und zu wuchtig. Die sich aus gesetzlichen Vorgaben ergebenden Orientierungswerte für Obergrenzen sind weiterhin überschritten. Der Wunsch der Stadtverwaltung nach der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung ist ja durchaus nachvollziehbar und zu respektieren. Selbst die Annäherung an Obergrenzen der baulichen Nutzung ist vermutlich hinzunehmen (wenngleich an der vorliegenden Stelle die Themen Parkplätze, Verkehr und Grundwasser in jedem Fall mit besonderer Sorgfalt behandelt werden müssten). Aber die Sprengung gleich beider gesetzlich vorgegebenen Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung (GFZ und GRZ) ist bei der vorliegenden verhältnismäßig freien Planung einfach nicht nachvollziehbar. Schließlich könnten durch relativ geringe Eingriffe in die Planung sowohl zumindest die Obergrenzen nach §17 BauNVO besser eingehalten als auch die Planung deutlich nachbarschaftsverträglicher gemacht werden: Würde nämlich zumindest auf der Seite der Schwaigen (Ostseite des Geltungsbereichs) das zweite Obergeschoss der Punkthäuser (vor allem bei den Punkthäusern e und f) entfallen, würde sich die GFZ in den gesetzlich vorgesehenen Bereich verringern und würde die Planung gleich deutlich weniger "übergriffig" gegenüber den Bestandshäusern auf der Westseite der Schwaigen erscheinen. Auf die folgenden Punkte möchten wir nach Sichtung der Unterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung gesondert eingehen:

a) GFZ und GRZ

Die Orientierungswerte für Obergrenzen nach §17 BauNVO werden auch durch die geänderten Planungen weiterhin überschritten. Die GFZ liegt mit 1,24 höher als der in §17 BauNVO nachlesbare Wert von 1,2. Die GRZ liegt mit 0,74 sogar sehr weit über dem in §17 BauNVO nachlesbaren Wert von 0,4. Ist es nicht der Zweck von Orientierungswerten, dass eine Planung sich an diesen orientiert?

Zumindest für uns unverständlich sind jedoch nicht nur die Werte selbst, sondern angesichts dieser Werte vor allem auch die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 4. 2. 2, Absatz "Zulässige Grundfläche [...]". Hier heißt es zunächst: "Die zulässige GRZ von 1 0, 4 in Allgemeinen Wohngebieten wird eingehalten. " Und dann nochmal: "Die Obergrenze der Grundfläche nach §17 Abs. 1 BauNVO wird damit eingehalten. " Die drei Sätze zwischen diesen Aussagen scheinen aber doch gerade das Gegenteil zu bedeuten, nämlich dass

- a) der Wert von 0,4 überschritten wird,
- b) sogar der Wert 0,6 (0,4 plus 50% Zuschlag) überschritten wird und deshalb
- c) einfach eine Überschreitung bis zu 0,76 festgesetzt wird.

Haben wir hier etwas falsch verstanden? Bedeuten diese Punkte a), b) c) nicht das Gegenteil der oben kursiv gedruckten Aussagen?

Aber selbst, wenn die Aussagen korrekt sein sollten: Es mag sein, dass eine solche Festsetzung einer Überschreitung rechtlich in Ausnahmefällen zulässig ist. Man sollte den Bürgern hier aber zumindest reinen Wein einschenken und nicht von einer Einhaltung sprechen, wo diese nicht gegeben ist. Und es wäre sehr interessant zu erfahren, auf welcher Rechtsgrundlage die oben genannte Festsetzung der Überschreitung beruht und warum hier ein Ausnahmefall besteht, der rechtfertigt, dass die vorliegende Planung gegenüber den umliegenden Bestandsimmobilien so privilegiert wird. Eine ähnlich irritierende Aussage folgt im Abschnitt "Zulässige Geschossfläche [...]". Die Aussage lautet: "D/ es entspricht damit einer maximalen GFZ von 1, 24 und hält die Obergrenze der Geschossfläche nach §17 Abs. 1 BauNVO ein." Wie oben bereits gesagt, der in §17 BauNVO nachlesbare Wert von 1,2 ist mit 1,24 überschritten und eben nicht eingehalten. Die obige Aussage ist somit zumindest für uns unverständlich. Ist sie vielleicht auch einfach falsch? Wir hoffen im Übrigen sehr, dass die obigen Formulierungen nicht den einen oder anderen weiteren Bürger in die Irre geführt und von der Abgabe bzw. Unterstützung einer Stellungnahme abgehalten haben.

b) Darstellung der Gebäudehöhen im Schemaschnitt

Irritierend wirkte zumindest auf uns auch die Darstellung unter dem Buchstaben E der ausliegenden Planunterlagen, der sogenannte Schemaschnitt. Dort wirkte die bei den Punkthäusern geschaffene Gebäudewand von 11 Metern natürlich auch auf uns von Anfang an sehr wuchtig gegenüber den bekanntlich etwa 6 Meter hohen Bestandsgebäuden im Herzen der Schwaigen, sh. Schemaschnitt E (die Bestandshäuser in den Schwaigen sind in diesem Schnitt ganz rechts dargestellt - zumindest hat die Skizze so jeder Nachbar verstanden, mit dem darüber gesprochen wurde):

(Bild)

Abbildung 1: Schemaschnitt E (aus Unterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung)

Im Gespräch unter einigen Nachbarn regten sich (wenngleich der Schemaschnitt die Wuchtigkeit und Dichte der Neubebauung ohnehin schon recht eindrucksvoll zeigt) aber Zweifel, ob das ungleiche "Kräfteverhältnis" 11:6 in diesem Schemaschnitt überhaupt korrekt dargestellt ist. Ein Nachbar war daher so freundlich, die Maßstabstreue der Darstellung zu überprüfen - und kam zu der erstaunlichen Erkenntnis, dass diese schlicht nicht gegeben ist! Nimmt man nämlich die aus den beim Gebäude d eingetragenen Niveaus +1,00 und +11,00 herausmessbare Differenz von 10 Metern und skaliert diese auf die etwa 6 Meter Höhe der Schwaigen-Häuser, bemerkt man, dass diese hier mehr als 10% zu hoch dargestellt wurden! Der im nachfolgenden Bild rot umrandete Bereich wurde schlicht hinzuerfunden.

(Bild)

Abbildung 2: Schemaschnitt E (mit farbigen Markierungen im rechten Bildteil)

Sollte hier etwa die Wuchtigkeit der Neubebauung gegenüber den Bestandshäusern verniedlicht werden?

c) Einsehbarkeit

Bereits im Mai 2020 haben wir und andere Bürger Stellungnahmen zum damals ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans BP 02-62/1a db 5 "Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße" abgegeben. Eines der Kernanliegen mehrerer dieser Stellungnahmen blieb leider in den Antworten der Stadtverwaltung und in den bisherigen Änderungen der Planung unberücksichtigt: der Schutz der Privatsphäre und Wohnqualität der Anwohner im Westteil der Schwaigen durch den Erhalt einer gewissen Uneinsehbarkeit. Es wurde zwar (in Gestalt eines mehrfach wiederkehrenden Textbausteins) eine Antwort auf unsere damaligen Einwände abgegeben. Da diese Antwort am geschilderten Sachverhalt jedoch leider weitgehend vorbeigeht, erlauben wir uns, unser Anliegen zu wiederholen und auch kurz zu der erhaltenen Antwort Stellung zu nehmen. In der Begründung zum Deckblatt 3 des Bebauungsplans von 2011 heißt es unter Ziffer 4. 4. 1:

"Um gegenseitige Einblicke zu minimieren, werden Höhenentwicklung und Anordnung der Höfe genau festgesetzt. " In Ziffer 4. 3.4 werden "einsichtsgeschützte [...] Freibereiche" beabsichtigt. Die Häuser im Kern der Schwaigen, zu denen auch die Häuser von mehreren Unterzeichnern dieser Stellungnahme [REDACTED] gehören, wurden in ihrer gesamten Architektur auf gegenseitige Uneinsehbarkeit ausgerichtet und sollten insoweit unter einem besonderen Schutz bei der weiteren Planung stehen, insbesondere bei weiteren "Updates" (Deckblättern) desselben Bebauungsplans 02-62/1a. Diese Uneinsehbarkeit wird nun aber natürlich regelrecht mit Füßen getreten, wenn den ehemals nach außen bedacht vorgesehenen hochliegenden Fensterbändern und den geschlossenen blickgeschützten Gärten in kürzestem Abstand meterhohe Kolosse entgegengesetzt werden (wie gesagt - Kräfteverhältnis 11:6). Auf die Stellungnahmen aus dem Mai 2020 wurde mehrfach der folgende Textbaustein erwidert: "Die geplante Bebauung wurde überarbeitet und reduziert. Dadurch war auch eine Reduzierung der Maße der Tiefgarage möglich. Hierdurch ergibt sich eine nicht unterbaute Fläche im Süden des Geltungsbereichs, der nun für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern verwendet wird. Diese Baumpflanzungen wiederum integrieren die neue Bebauung in die bestehende Siedlung und verschaffen einen natürlichen Sichtschutz zu den niedrigen Atriumhäusern im Süden in den Schwaigen." Zu dieser Antwort einige Anmerkungen: Bäume als Blickschutz, das klingt erstmal gut. Die genannten Bäume werden den Zweck des Blickschutzes aber wohl erst nach vielen Jahren weiteren Wuchses erfüllen - und dann auch nur etwa das halbe Jahr über (Laubbäume). Und so sehr wir den "niedrigen Atriumhäusern im Süden in den Schwaigen" (gemeint sind vermutlich die [REDACTED]) Blickschutz gönnen - diese waren (a) nicht Gegenstand des Deckblatts 3 des Bebauungsplans 02-62/1a und sind (b) viel weniger betroffen von der "neuen Einsehbarkeit" als die [REDACTED] (die unter speziellem Vertrauensschutz gemäß Deckblatt 3 des Bebauungsplans 02-62/1a stehen sollten). Die Antwort der Stadtverwaltung adressiert dieses bereits im Mai 2020 von uns vorgebrachte Anliegen also leider überhaupt nicht, zumindest nicht ausreichend. Vielmehr scheint dieses Anliegen bislang noch komplett missverstanden worden zu sein. Wir hoffen, das Anliegen der Gewährleistung weiterer - zumindest bestmöglicher - Uneinsehbarkeit (insbesondere im Geltungsbereich des den Blickschutz mehrfach thematisierenden Deckblatts 3) nun noch einmal klarer zum Ausdruck gebracht zu haben und stehen für weiteren Dialog selbstverständlich gern zur Verfügung.

Beschluss: 11:0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Allgemein:

Das ursprüngliche im Änderungsbeschluss favorisierte Planungskonzept Variante 1a wurde aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hinsichtlich der kritisierten Aspekte wie Abstandsflächen, Dichte und Verkehrssituation neu bewertet und überarbeitet. Dabei wurden die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Planungsbegünstigte, Stadt Landshut, Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt und abgewogen. Es wurde eine neue Konzeptvariante 5 entwickelt und vorabgestimmt, die eine deutliche Verbesserung der Planung hinsichtlich einer reduzierten baulichen Dichte, der Gliederung und Unterbrechung der Baukörper und langer Fluchten, Erhalt der Walnuss und Ersatzpflanzungen und dem Anteil der unterbauten Flächen darstellt.

Diese Variante 5 wurde am 05.07.2021 bei dem Online-Bürgerinformationstermin vorgestellt. Im Anschluss erfolgte eine Aufteilung der Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage um die Verkehrssituation zu verbessern. Die Variante 5 wurde in der Bausenatssitzung am 24.09.2021 mehrheitlich befürwortet und als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen und in der Bausenatssitzung am 28.04.2023 gebilligt.

Im Rahmen der Abwägung und des Beteiligungsverfahrens hat die Stadt die vorgetragenen Einwendungen in der Bausenatssitzung vom 28.04.2023 bereits ausreichend gewürdigt.

zu a) GFZ und GRZ

Die Dichte der in Deckblatt 5 geplanten Bebauung ist in einer Stadt mit der Größenordnung und dem Bevölkerungswachstum von Landshut in einem so zentrumnahen Stadtviertel angemessen und zeitgemäß. Der gegebene Standort ermöglicht eine nahezu perfekte Umsetzung der Ziele der Raumordnung, innerstädtische Bereiche nach zu verdichten und so einer Inanspruchnahme von Flächen in Randbereichen entgegenzuwirken. Geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte für GRZ und GFZ sind zulässig und in Folge des Abwägungsprozesses im vorliegenden Fall auch planerisch vertretbar. Die Stadt Landshut ist den Anliegen der Anwohner entgegengekommen indem Sie die anfänglich in der Variante 1a geplante Bebauung mit einer GFZ von 1,50 auf eine GFZ von 1,31 reduziert hat. Auch die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 hat eine Erhöhung der GRZ und GFZ ermöglicht. Für die Bebauung des WA 2 war im ursprünglichen Bebauungsplan eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 0,48 festgesetzt. Durch die Änderung des Deckblattes Nr. 3 wurde eine verdichtete Bebauung mit einer GRZ von 0,61 und einer GFZ von 0,88 ermöglicht.

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % zulässig. Diese zulässige Überschreitung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ausreichend für die Errichtung der Tiefgarage. Es ist daher für die Tiefgarage eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung der zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen durch die Tiefgarage ist, im Interesse aller Anwohner um die Parkplatznot weitestgehend zu minimieren, zumutbar und ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, wenn die Überschreitung nur „geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens“ hat. Die Festsetzungen zur Begrünung aller unterbauten Flächen sowie der Dachflächen minimieren die Auswirkungen durch die entstehende Versiegelung. Die Obergrenze der Grundfläche, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eingehalten.

zu b) Darstellung der Gebäudehöhen im Schemaschnitt

Die Schemaschnitte dienen lediglich zur Orientierung und Veranschaulichung und haben nur Hinweisscharakter. Wie im Plan vermerkt, sind die Schemaschnitte im Maßstab 1: 500 zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Die festgesetzte maximale Bauhöhe bei drei Geschossen beträgt entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen 10,5m.

zu c) Einsehbarkeit:

Es ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zumutbar gegenüber Bestandsgebäuden um 1 bis 2 Stockwerke höhere Neubauten anzugliedern, wenn dabei die Abstandsflächen eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das im Baurecht bestehende Gebot der Rücksichtnahme schützt die Anwohner vor unverhältnismäßigen Nachteilen durch bauliche Änderungen und neue Bebauungspläne. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Um die Privatsphäre der Gärten möglichst zu schützen und um Rücksicht auf die Atriumhäuser des Deckblatts Nr. 3 zu nehmen, wurde das Gebäude c inklusive Tiefgarage im Süden stark zurückgenommen und als Sichtschutz eine Grünfläche mit Bäumen erster Ordnung (Großbäume) festgesetzt. Obwohl Laubbäume im Winter unbelaubt sind, bewirken sie auch dann einen Sichtschutz, wenn auch in geringerer Form. Für das südliche Punkthaus

(Gebäude „f“) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig und die zulässige Wandhöhe ist auf 7,5 m begrenzt.

6. [REDACTED] (112 Einwender)
mit Schreiben vom 14.07.2023

Wir nehmen Kenntnis von den gegenüber dem Entwurf von 2020 vorgenommenen Änderungen und würdigen diese. Die Planung ist jedoch noch immer überdimensioniert. Unsere Forderungen:

- Beibehaltung der Eckwerte des bestehenden Bebauungsplanes von 2001 (Bild rechts), von dessen Verlässlichkeit und Rechtssicherheit alle Anwohner beim Kauf ihrer Immobilie ausgegangen sind.
- Hinreichende Berücksichtigung aller Aspekte der Stellungnahme vom Mai 2020, die von 175 persönlich betroffenen Bürgern unterzeichnet wurde (Nr. 23 in Vorlage an Bausenat vom 28.04.2023).
- Dass und wie die gewissenhaft zusammengetragenen und auf mehr als 17 Seiten zusammengefassten (teils sehr konkreten) Bedenken der Bürger im bisherigen Verfahren auf nur 5 Seiten sehr pauschal abgetan wurden, wird nicht akzeptiert. Besonders auffällig sind die knappen / verfehlten Antworten zu den Abschnitten V und IX.
- Die Online-Veranstaltung vom 05. 07. 2021 zeigt den guten Willen der Stadt, kann eine detaillierte schriftliche Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den im Jahr 2020 eingegangenen Stellungnahmen der Bürger aber nicht ersetzen.
- Die Stellungnahme vom Mai 2020 (Nr. 23, s. o.) wird von den Unterzeichnern daher hiermit in aktualisierter Fassung als erneute Stellungnahme wiederholt (sh. Anlage). Insbesondere viele nicht im Detail schriftlich beantwortete Aspekte der Abschnitte I, II, IV, V, VI, VIII, IX, X sind weiter hochaktuell.

Besonders dringend erscheinen in der aktuellen Planungssituation noch die folgenden Anpassungen des Vorhabens:

- Zweigeschossigkeit und max. Gebäudehöhe von 6m der Punkthäuser
- Volle Einhaltung der Orientierungswerte für GRZ und GFZ (§17 BauNVO) und der gesetzlichen Abstandsflächen (ohne Überdeckung öffentlicher Straßenflächen)
- Beibehaltung der bestehenden öffentlichen Parkmöglichkeiten (statt diese als vermeintlich neu geschaffene Parkplätze darzustellen) und konzeptionelle Sicherstellung der Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten

Als betroffene Bürger hoffen und bauen wir auf die weitere bereits in der bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligung (inkl. öffentlicher Anhörung und Besuch vor Ort) gezeigte Offenheit und Kompromissbereitschaft der Stadtverwaltung. Vielen Dank dafür bereits im Voraus!

Erneute Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a
"Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße"
Deckblatt Nr. 5 Juli 2023

verfasst auf Basis der von 17 Bürgern unterzeichnete Stellungnahme vom Mai 2020 Nr. 23 in der Vorlage an den Bausenat der Stadt Landshut vom 28. 04. 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf die Bekanntmachung des ~~Änder~~Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB möchten sich die Unterzeichner wie folgt äußern.

Als Anwohner der umliegenden Wohngebiete haben wir keine grundsätzlichen Einwände gegen eine (Neu-)Bebauung im Geltungsbereich des Deckblatts 5. Keinesfalls dürfen aber die Dichte und die Geschossigkeit gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan von 2001 noch weiter erhöht werden. Dies hätte zahlreiche negative Auswirkungen, die in den folgenden Abschnitten im Einzelnen adressiert werden.

Soweit in dieser Stellungnahme auf Rechtsnormen Bezug genommen wird erfolgt diese Bezugnahme auf Basis der rechtlichen Situation 2020. Einzelne Rechtsnormen (z.B. Abstandsflächenrecht) wurden seitdem angepasst. Soweit keine Streichung des jeweiligen Abschnitts erfolgt ist wird ggf. um analoge Anwendung der aktuellen rechtlichen Situation auf die nachfolgenden Ausführungen gebeten.

I. Veränderte Planungssituation

Der Landshuter Stadtrat hat in einem Plenumsbeschluss vom 02.06.2017 verfügt, dass in der weiteren Bauleitplanung keine Berücksichtigung der Inneren Anbindung West mehr erfolgt. Es handelt sich bei dem Planungsgebiet heute insofern nur noch um ein völlig normales Baugebiet am südlichen Rand des Landshuter Westens, welches unmittelbar an die Isarau an grenzt. Vor diesem veränderten Planungshintergrund sind bereits die Dichte und die Geschossigkeit des rechtsgültigen Bebauungsplans von 2001 im Geltungsbereich des Deckblatts 5 als verhältnismäßig hoch anzusehen. Insbesondere sind lange und hohe Gebäuderiegel, die ehemals unter anderem Schallschutz für die weitere Umgebung gewährleisten sollten, nicht mehr erforderlich.

Die Dichte und Geschossigkeit der bestehenden Bebauungsplanung westlich der Oberen Liebenau ist bei der weiteren Planung zweifelsohne zu berücksichtigen. Diese Bestandsbauten wurden jedoch ebenfalls auf Basis von Planungen geschaffen, die im Zusammenhang mit der Inneren Anbindung West standen. Zudem wurden offensichtlich Befreiungen erteilt, die zumindest aus heutiger Sicht schwer nachvollziehbar erscheinen. Eine Projektion der Dichte und Geschossigkeit dieser Bestandsbebauung auf eine Neuplanung im Geltungsbereich des Deckblatts 5 würde die veränderte Gesamtsituation daher vollständig verkennen. Es sollte vielmehr eine Orientierung an der gesamten umgebenden Bestandsbebauung erfolgen. Sinnvollerweise ist in eine solche Betrachtung zumindest das gesamte Gebiet des Bebauungsplans 02-62/1a einzubeziehen. Angemessen erscheint sogar eine Betrachtung der gesamten Einfamilienhausbebauung im erweiterten Umfeld südlich der Klötzlmüllerstraße (begrenzt etwa durch den Wallbergweg in östlicher Richtung und durch die Reihenhäuser Klötzlmüllerstr. 117-129 in westlicher Richtung). Die Einfamilienhausbebauung in diesem Bereich ist ganz überwiegend zweigeschossig ausgeführt und weist sehr geringe Grundflächen- und Geschossflächenzahlen auf. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der im Abschnitt V dieses Dokuments näher beleuchteten gesetzlichen Vorgaben kann eine den Bürgern vermittelbare Herangehensweise an die städteplanerische Aufgabe im Geltungsbereich des Deckblatts 5 aus heutiger Sicht nur darin bestehen, ausgehend vom „Ausreißer“ westlich der Oberen Liebenau einen auch mit der weiteren Umgebung harmonisierenden Übergang hin zu solcher moderaterer baulicher Dichte zu schaffen.

II. Vertrauensschutz

Die aktuellen Planungen enttäuschen, ja brechen, das in die Stadt gesetzte Vertrauen aller Bürger, die basierend auf den Festlegungen des rechtsgültigen Bebauungsplans in dessen Umgebung gebaut, sich eingekauft und dort sesshaft geworden sind. Entgegen der Ratio der Überlegungen des vorhergehenden Abschnitts sehen die aktuellen Planungen für den Geltungsbereich des Deckblatts 5 keine Verringerung, sondern eine weitere (sogar erhebliche) Erhöhung der Dichte und Geschossigkeit gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan vor. Die Eigentümer der umliegenden Wohnobjekte (v.a. nördlicher Teil der Oberen Liebenau und In den Schwaigen) haben ihre Immobilien jedoch in Kenntnis und im Vertrauen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan von 2001 gekauft. Sie haben sich vor dem Kauf über diesen Bebauungsplan informiert und die Auswirkungen einer eventuell entstehenden Bebauung im Geltungsbereich des Deckblatts 5 auf die Wertentwicklung ihrer

Immobilien und ihre persönliche Wohnsituation abgewogen. Dieser Abwägung wird durch die Neuplanung im Geltungsbereich nun rückwirkend jede Grundlage entzogen. Wird dieser Vertrauensbruch nicht korrigiert, bleibt bei den betroffenen Immobilieneigentümern (zu beachten sind insbesondere die Ausführungen ab Abschnitt V dieses Dokuments) das Gefühl zurück, behördlicher Willkür ausgesetzt zu sein. Selbst eine allgemeine Verunsicherung für potenzielle Immobilienkäufer und Investoren in der Stadt Landshut könnte eintreten - zum einen aufgrund vertrauensmindernder Volatilität in der Bauleitplanung, zum anderen wegen einer allgemein abnehmenden Wohnumfeldqualität. Pauschale Überlegungen hinsichtlich Nachverdichtung und Wohnraumschaffung können den beschriebenen Vertrauensbruch im Übrigen nicht begründen. Es bestehen ausreichend Möglichkeiten und Flächen im Stadtgebiet, um diese abstrakten Ziele mit deutlich größerem Effekt zu verfolgen. Die überzogenen Planungen just an der vorliegenden Stelle scheinen vielmehr den singulären wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Grundbesitzers geschuldet sein. Diesen individuellen wirtschaftlichen Interessen und der vagen Hoffnung auf weitere gute Zusammenarbeit mit ebendiesem Grundbesitzer darf die Stadt Landshut nicht das Vertrauen ihrer Bürger opfern.

III. Berücksichtigung vorliegender behördlicher Stellungnahmen

~~Eine Besonderheit des vorliegenden Verfahrens stellen die beiden Stellungnahmen dar, die von den zuständigen Fachstellen des Landshuter Amts für Ordnung und Umwelt zu den Themen Umweltschutz (Stellungnahme vom 10.01.2020, im Folgenden der Kürze halber auch bezeichnet als „SN_NATURSCHUTZ“) und Klimaschutz (Stellungnahme vom 14.01.2020, „SN_KLIMASCHUTZ“) erstellt worden sind. Die Stellungnahmen bringen erhebliche Bedenken zum Ausdruck und fordern eine grundlegende Überplanung des Vorhabens.~~

~~Die Stellungnahmen kritisieren die Planungen unter anderem hinsichtlich Bodenversiegelung, Grünordnung (v. a. bzgl. Großbäumen), Durchlüftung, Artenschutz, Heizenergiebedarf und (weiteren) Defiziten betreffend Klimaschutz und Klimawandelanpassung. Die Unterzeichner machen sich die Argumentation der Stellungnahmen zu eigen. Um in späteren Verfahrensphasen gegebenenfalls vereinfacht auf die genannten Stellungnahmen und deren Inhalte Bezug nehmen zu können, werden die Stellungnahmen SN_NATURSCHUTZ und SN_KLIMASCHUTZ hiermit vollumfänglich in Bezug genommen („incorporated by reference“). Die Inhalte der beiden Dokumente werden damit vollständig zum Inhalt auch dieses Dokuments. Dies bleibt unberührt von in diesem Dokument enthaltenen weiteren expliziten Bezugnahmen auf die beiden Stellungnahmen und/oder Zitierungen aus den Stellungnahmen.~~

~~Das Fehlen der beiden Stellungnahmen hatte im Bausenat zunächst (13.12.2019) die Verschiebung des das vorliegende Änderungsvorhaben betreffenden Tagesordnungspunkts in eine zweite Lesung (31.01.2020) zur Folge (vgl. Beschluss vom 13.12.2019). Im Beschluss des Bausenats vom 31.01.2020 wurde schließlich in einem von der Beschlussempfehlung gemäß Sitzungsvorlage abgeänderten Beschluss festgehalten, dass die Belange des Klima- und Naturschutzes in der weiteren Planung nun verstärkt zu berücksichtigen sind. Diese Maßgabe muss aus Sicht der Unterzeichner sehr ernst genommen werden. Würde diese dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung somit aufgegeben verstärkte Berücksichtigung (etwa aufgrund der Anwendung eines beschleunigten Verfahrens) nämlich unterbleiben, würden nicht nur die Interessen von Natur- und Klimaschutz sondern auch das Vertrauen der Bürger sehenden Auges verletzt. Zudem würden dadurch Rechtsfehler begangen.~~

IV. Städtebauliche Aspekte

Die Unterzeichner respektieren, dass Stadtentwicklung und Bauleitplanung grundsätzlich Expertensache sind. Als Bürger der Stadt Landshut bringen wir dieser selbstverständlich zunächst auch großes Vertrauen entgegen. Ebenso ist uns bewusst, dass der vorliegende Planungsentwurf möglicherweise nur einen „ersten Wurf“ darstellt und gestalterisch noch nicht ausgereift ist. Dennoch sollte der Stadt Landshut an dieser Stelle in Erinnerung gerufen werden, dass die Stadtentwicklung für und im Sinne der Bürger stattzufinden hat. Besondere

Rücksicht ist dabei auch auf diejenigen Bürger zu nehmen, die von angrenzenden Bauprojekten betroffen sind.

~~Vielen Bürgern im Landshuter Westen sprechen Formulierungen aus dem Herzen, die auch bereits in den oben genannten Stellungnahmen SN_NATURSCHUTZ und SN_KLIMASCHUTZ Verwendung gefunden haben.~~ Die geplante drei- bis überwiegend viergeschossige Bebauung im Planungsbereich wird als Fremdkörper in der umgebenden meist zweigeschossigen Bebauung wahrgenommen. Der subjektive massive Eindruck wird noch verstärkt durch die (wohl der vollständigen Unterbauung mit einer Tiefgarage geschuldete) Anhebung des Planungsareals um etwa einen Meter gegenüber dem Straßenniveau. Dabei könnte die Tiefgarage im Übrigen je nach Definition durchaus als weiteres Geschoss betrachtet werden. Die Schaffung des so entstehenden, die Umgebung geradezu ohne Rücksichtnahme erdrückenden Fremdkörpers ist städtebaulich jedenfalls angesichts der veränderten Planungssituation (vgl. Abschnitt I) nicht nachvollziehbar.

Hinsichtlich der Verwandlung der Oberen Liebenau in eine „viergeschossige Straßenschlucht“ (sh. auch frühere Stellungnahme Naturschutz) von über 100 Metern Länge und nur ca. 20 Metern Breite bestehen neben der subjektiv regelrecht bedrohlichen Wirkung dieser Schlucht bei vielen Anwohnern große objektive Bedenken hinsichtlich einer Überhitzung bei Windstille im Sommer. Zudem besteht die Befürchtung, dass Starkwinde im Herbst und Frühjahr durch den regelrechten Trichter, der an der Kreuzung im Nordwesten des Geltungsbereichs gebildet würde, verstärkt werden. Diesen Befürchtungen ist durch die Unterteilung und Verkürzung des Gebäuderiegels entlang der Liebenau zwar schon entgegengekommen worden. Dies wird jedoch als nicht ausreichend empfunden.

Weitere von zahlreichen Betroffenen und Beobachtern geäußerte Kritikpunkte betreffen die Themen Verschattung (von Bestandsgebäuden durch die geplanten Neubauten, aber auch der Neubauten untereinander), Belichtung und Belüftung im Allgemeinen, gegenseitige Einblicke und die entstehende Verkehrssituation. Viele dieser Aspekte werden in den nachfolgenden Abschnitten noch im Einzelnen aufgegriffen. Wenngleich die Verfasser und Unterzeichner dieses Dokuments an dieser Stelle und auch im weiteren Verlauf um eine objektive Darstellung der einzelnen Aspekte bemüht sind, sei den Adressaten versichert, dass die Mehrzahl der betroffenen und/oder die Entwicklung beobachtend verfolgenden Bürger auf die bislang erkennbare Herangehensweise der Stadt Landshut an die städteplanerische Aufgabe im Geltungsbereich des Deckblatts 5 mit erheblicher Empörung reagiert hat. Die Planungen werden schlicht als überdimensioniert, überzogen und rücksichtslos auf Gewinnmaximierung ausgerichtet empfunden.

Dimensionierung / Dichte / Geschossigkeit / Anwohnerschutz – Allgemeine Betrachtungen

V.1 Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für GRZ und GFZ

Die vorliegenden Planungen führen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu einer erheblichen Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese werden nach einer Gesetzesänderung zwischenzeitlich zwar als Orientierungswert bezeichnet, sollten den Planern aber dennoch und umso mehr als Orientierung dienen. Die Grundflächenzahl GRZ ~~würde selbst ohne Berücksichtigung von Stellplätzen, Nebenanlagen und Tiefgaragen mit einem Wert von 0,42 bereits den für allgemeine Wohngebiete gesetzlich vorgesehenen Grenzwert von 0,4 überschreiten.~~ Bei liegt bei rechtlich korrekter Betrachtung, nämlich unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Nebenanlagen, Tiefgaragen etc. ~~liegt dieser Wert jedoch zumindest bei 0,77 (!) vermutlich sogar noch deutlich höher (vgl. Abschnitt V.3) bei dem Wert von 0,74.~~ Für die umliegenden Anwohner weiterhin höchst bedenklich ist ~~ferner insbesondere die geplante deutliche Überschreitung des gesetzlich vorgesehenen Grenzwerts (1,2) für die Geschossflächenzahl GFZ mit einem Wert von 1,241,50 (!).~~ Zwar können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Ausnahmefällen überschritten werden. Allerdings sind solche Ausnahmen vom Gesetzgeber bewusst unter bestimmte Bedingungen gestellt worden. Die folgenden Voraussetzungen müssten dabei (gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO) kumulativ vorliegen.

- a) Die Überschreitung müsste durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
- b) Es müssten nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
- c) Die Überschreitung müsste aus städtebaulichen Gründen erfolgen.

Zu a):

Ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO (durch die sichergestellt sein müsste, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden) sind vorliegend nicht erkennbar. Vielmehr würde die geplante Bebauung und insbesondere die Überschreitung der GFZ-Obergrenze zu zahlreichen Härtefällen führen, in denen gesunde Wohnverhältnisse massiv beeinträchtigt würden. Bestimmte ausgleichende Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO sind den öffentlich zugänglichen Planungsunterlagen nicht zu entnehmen. Solche Maßnahmen dürften also weder im Konkreten noch im Allgemeinen ergriffen oder vorbereitet sein.

Zu b):

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die vorliegenden Planungen gerade nicht vermieden. Vielmehr würden unter anderem durch die Dichte, die Geschossigkeit, die Ausrichtung und die bodenversiegelnde Wirkung der geplanten Bebauung zahlreiche und einschneidende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt geschaffen. Um Wiederholungen zu vermeiden, sei an dieser Stelle in erster Linie auf die Stellungnahmen SN_NATURSCHUTZ und SN_KLIMASCHUTZ verwiesen, zusätzlich auf den nachfolgenden Abschnitt V.3.

Zu c):

Mit dem Wegfall der Planungen zur Inneren Anbindung West (und der darauf bezogenen Überlegungen zum Lärmschutz in der weiteren Umgebung) dürften die einzigen spezifischen städtebaulichen Gründe entfallen sein, die bisherigen Überlegungen zu einer dichten Bebauung gerade im Geltungsbereich des Deckblatts 5 zugrunde gelegen haben mögen. Dass pauschale Überlegungen hinsichtlich Nachverdichtung und Wohnraumschaffung keine überzogenen Planungen just an der vorliegenden Stelle rechtfertigen können, wurde bereits in Abschnitt II adressiert. Weitere Anhaltspunkte ergeben sich auch aus den anderen Abschnitten dieses Dokuments. Zusammenfassend dürften die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegend nicht annähernd erfüllt sein. Die Grenzwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO sind somit zu beachten. Die Dichte der in diesem Bereich gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan geplanten Bebauung hätte im Übrigen deutlich unter den Grenzwerten gelegen.

Zusammenfassend dürfen die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegend nicht annähernd erfüllt sein. Die Grenzwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO sind somit zu beachten.

Die Dichte der in diesem Bereich gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan geplanten Bebauung hätte im Übrigen deutlich unter den Grenzwerten gelegen.

V.2 Weitere Betrachtung der Geschossflächenzahl GFZ

Der vorhergehende Abschnitt V.1 zeigt, dass die Geschossflächenzahl mit einem Wert von 4,5 deutlich über dem gesetzlichen Grenzwert liegt. Dieser für ein allgemeines Wohngebiet und angesichts der Umgebungsbebauung völlig übertriebene Wert ergibt sich zum einen durch das zusätzliche Geschoss, das sämtlichen Baukörpern gegenüber den entsprechenden Baukörpern des rechtsgültigen Bebauungsplans aufgesetzt werden soll, zum anderen durch die Durchgängigkeit der geplanten Bebauung. Die Folge beider Aspekte sind enorme Wandhöhen, eine starke Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der Umgebung und zahlreiche negative Auswirkungen im Hinblick auf verringerten Ausblick und unerwünschte Einblicke zum Nachteil der Bestandsimmobilien. Als weitere Verstärkung dieser negativen Folgen ist in der gemäß § 17 BauNVO vorzunehmenden Abwägung

hinsichtlich der Geschossflächenzahl GFZ der Umstand zu berücksichtigen, dass das Bezugsniveau für die zu errichtenden Baukörper gemäß den dem Bausenat vorgelegten Planungsunterlagen um etwa einen Meter gegenüber dem umgebenden Straßenniveau angehoben werden soll. Rein formal mag sich dies nicht zwingend in einem abermals erhöhten Wert der GFZ niederschlagen. In der Realität hat diese zusätzliche Anhebung jedoch starke Auswirkungen auf die tatsächliche Bebauungsdichte und die daraus folgenden negativen Effekte für gesunde Wohnverhältnisse und die Belastung von Klima und Umwelt. Noch weiter erhöht (mit entsprechenden negativen Folgen) wird die bauliche Dichte durch die unter den Baukörpern angeordnete Großgarage.

V.3 Weitere Betrachtung der Grundflächenzahl GRZ

Besondere Umstände der vorliegenden Planungen sind auch hinsichtlich der Grundflächenzahl GRZ zu berücksichtigen.

Die maßgebliche Grundfläche (und die daraus folgende Grundflächenzahl GRZ) ist gemäß der so genannten Mitrechnungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO unter Einbeziehung von Stellplätzen, Nebenanlagen und (hier höchst relevant) Tiefgaragen zu bestimmen. Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche dabei durch die Grundflächen von Stellplätzen, Nebenanlagen, Tiefgaragen etc. höchstens bis zu 50 % überschritten werden. Danach wäre bei einer nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,4 unter Berücksichtigung dieser Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal eine GRZ von 0,6 zulässig. Da keine städtebaulichen Gründe für eine noch weiter gehende Versiegelung vorliegen, können auch nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO keine davon abweichenden Bestimmungen getroffen werden.

~~Vorliegend ist eine fast vollständige Unterbauung des Geltungsbereichs des Deckblatts 5 mit einer Tiefgarage vorgesehen. Die öffentlich ausliegenden Unterlagen enthalten keine eindeutig nachvollziehbaren Angaben zur sich dementsprechend (korrekt) ergebenden GRZ. Angegeben ist ein Wert „GR3 (gesamt)“. Rechts neben dieser Angabe wird ein Wert „GRZ2“ (sic!; vermutlich müsste es korrekt „GRZ3“ lauten) genannt. Der hierfür angegebene Wert beträgt 0,77. Zweifelhaft bleibt indes, wie dieser Wert errechnet wurde und ob in diesem Wert neben der Tiefgarage auch alle Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen berücksichtigt sind. Die Zweifel an der Korrektheit des Werts verstärken sich noch weiter dadurch, dass derselbe Wert bei der ansonsten sehr ähnlichen Konzeptvariante 01 in den Unterlagen, die dem Bausenat am 31.01.2020 vorlagen (TOP5, Anlage 3 – Konzeptvarianten) mit 0,87 deutlich höher angegeben war. Abermals verstärken sich die Zweifel an der Korrektheit der angegebenen Werte, wenn man versucht, die Kalkulation der Anzahl der TG-Stellfläche nachzuvollziehen. Bei ca. 120 TG-Stellplätzen dürfte nämlich von einer Fläche im Inneren der Tiefgarage von zumindest ca. 3.600 m² ausgegangen worden sein. Beträgt jedoch alleine die Nutzfläche der Tiefgarage 3.600 m², muss deren (für die Bodenversiegelung relevante) Grundfläche deutlich höher sein. Geht man zusätzlich davon aus, dass im Untergeschoss der geplanten Wohnanlage Flächen benötigt werden für Kellerräume und gemeinschaftliche Einrichtungen (z.B. Wasch- und Trockenräume, Sozialräume, Haustechnik und Heizung, Fahrradstellplätze, Vertikalerschließung, Fluchtwege ...) reichen 3.600 m² erst recht nicht aus. Der zur Konzeptvariante 01 angegebene Wert erscheint also deutlich plausibler. Angesichts der Detailunterschiede der Konzeptvarianten 01 und 01a (Verschiebung des Riegels b+c nach Westen) wäre bei der Konzeptvariante 01a sogar ein noch höherer GRZ-Wert zu erwarten als bei der Konzeptvariante 01. Jedenfalls dürfte der rechtlich korrekt bestimmte GRZ-Wert zur Konzeptvariante 01a beim vorliegenden Änderungsvorhaben bedenklich hoch liegen, vermutlich beim mehr als Doppelten der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Kurz gesagt sehen die Planungen hier in einem allgemeinen Wohngebiet auf einem Areal von über 5.000 m² eine fast 90-prozentige, in weiten Teilen unterbrechungsfreie Bodenversiegelung vor. Über das Abwägungserfordernis des § 17 BauNVO hinaus stellt sich somit die drängende Frage, ob (weitere) Rechtsvorschriften durch den hohen GRZ-Wert verletzt werden, insbesondere die unmittelbar im § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene maximale Überschreitung von 50 % der Grundflächen der Gebäude. Gesetzlicher Zweck der Mitrechnungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Je~~

größer die versiegelte Gesamtfläche ist, umso höher die Auswirkungen der Versiegelung. In die Abwägung einfließen muss daher zwingend auch eine Betrachtung der GRZ-Werte der umliegenden Wohngebiete. Ungewöhnlich hohe vorhandene GRZ-Werte in der umliegenden Bestandsbebauung müssen durch moderatere GRZ-Werte in der Neuplanung kompensiert werden. Ins Auge fällt hierbei der mit 0,61 (sh. Ziffer 4.3.2 der Begründung zum Deckblatt 3) ebenfalls bereits sehr hohe (weit über der Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete liegende) GRZ-Wert im Geltungsbereich des Deckblatts 3 von 2011 (der großflächige „Kern“ des Wohngebiets in den Schwaigen). Dies lässt sich wohl nur damit erklären, dass damit die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO maximal zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % vollständig ausgeschöpft wurde. Die im vorliegenden Entwurf geplante deutlich darüber hinaus gehende Überschreitung ist nicht mit § 19 Abs. 4 BauNVO vereinbar. Der durch diese Bestandsbebauung und deren hohen GRZ-Wert bereits gegebene bedenkliche Versiegelungseffekt würde durch die vorliegenden Neuplanungen nicht kompensiert, sondern noch dramatisch verstärkt.

Auf das Verfahren bezogen sei angemerkt, dass dem Bausenat in seinen Sitzungen am 13.12.2019 und 31.01.2020 in der jeweiligen Sitzungsvorlage nur Erläuterungen hinsichtlich einer „Grundflächenzahl [...] (ohne Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen)“ vorgetragen wurden. Bereits bei diesem Vortrag musste eingeräumt werden, dass der erreichte GRZ-Wert über der gesetzlichen Obergrenze (0,4) läge. Der mehr als doppelt so hoch liegende tatsächlich rechtlich relevante „Bodenversiegelungswert“ GRZ blieb indes in den Anlagen versteckt,

- wurde dort falsch deklariert („GRZ2“ statt „GRZ3“),
- wurde uneindeutig in ein Zahlensammelsurium eingebettet (drei verschiedene GRZ-Werte, bei teils falscher Benennung und ohne Hervorhebung des einen einzig relevanten Werts) und
- wurde vermutlich sogar durch falsche Berechnung (mit dem falschen Ergebnis 0,77 statt korrekt 0,87 oder höher) geschönt.

Bei Unterstellung grundsätzlich sorgfältiger Arbeitsweise fällt es schwer, beim Umgang mit einem solch zentralen und entscheidungserheblichen Aspekt an eine Kette von Zufällen bzw. Versehen zu glauben. Somit weckt die Gesamtschau auf die vorliegenden Umstände unweigerlich erhebliche Zweifel an der Unvoreingenommenheit des Vorlagenerstellers. Dass dem Bausenat bei der Beschlussfassung am 31.01.2020 bezüglich dieses entscheidungserheblichen Aspekts uneindeutige, irreführende und falsche Angaben vorgelegt wurden und dass die Öffentlichkeit ab dem 25.02.2020 mit uneindeutigen und falschen Angaben unterrichtet wurde, wird bereits jetzt als Verfahrensfehler gerügt. Sollte Vorsatz den Hintergrund der beschriebenen Umstände bilden, so wäre dies als skandalös anzusehen und würde das Vertrauen der Bürger in die Stadtverwaltung beschädigen.

V.4 Abstandsflächen

Das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Deckblatts 5 hält die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nicht ohne Überdeckung öffentlicher Straßenflächen ein.

Die in den Entwurfsplänen eingezeichneten Abstandsflächen überlappen an mehreren Stellen, zumindest zwischen den Punkthäusern d und e und dem Riegel b+c.

Die Abstandsflächen sind ferner teils deutlich zu klein gezeichnet (deutlich geringer als die rechtliche relevante jeweilige Wandhöhe). Sofern bei den Punkthäusern d, e und f die Anwendung des „16m-Privilegs“ beabsichtigt war, ist nicht nachvollziehbar, auf welche Wände die Anwendung erfolgt sein soll. Bei allen Wänden dieser Punkthäuser scheinen pauschal Abstandsflächen von etwa 5 Metern eingezeichnet worden zu sein. Damit sind die Abstandsflächen an zumindest zwei Gebäudeseiten deutlich zu gering bemessen. Die Abstandsflächen reichen auch zu weit aus dem Änderungsgebiet heraus. Grundsätzlich müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 1 S. 1 BayBO). Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayBO).

~~Die Mitte der öffentlichen Flächen zwischen der Bestandsbebauung westlich der Oberen Liebenau und dem Gebäuderiegel b+c ist durch die westlichen Abstandsflächen dieses Gebäuderiegels aber weit überschritten.~~

~~Die östlichen Abstandsflächen der Punkthäuser d und e reichen zwar „nur“ etwa bis zur Straßenmitte. Allerdings sind auch die voll in den Abstandsflächen enthaltenen Stellplätze bereits zu den öffentlichen Flächen im Sinne des (Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayBO) zu zählen.~~

~~Insofern reichen die östlichen Abstandsflächen der Punkthäuser d und e auch weit über die Mitte der aus Stellplätzen und Straße zusammengesetzten öffentlichen Fläche.~~

~~Beim Punkthaus f kaschiert eine Unterbrechung der Punktierung in der südöstlichen Ecke zeichnerisch „geschickt“ (diese Formulierung soll die Unterstellung einer Täuschungsabsicht vermeiden) die deutliche Überschreitung der Straßenmitte durch die (ohnehin möglicherweise zu klein eingezeichnete, s.o.) südliche Abstandsfläche.~~

Der Vollständigkeit halber sei hier angemerkt, dass bei der Ermittlung und Beurteilung der Abstandsflächen ferner auch zu berücksichtigen ist, dass das Bezugsniveau für die zu errichtenden Baukörper gemäß den dem Bausenat vorgelegten Planungsunterlagen durch Aufschüttungen bzw. die Unterbauung mit einer Großgarage um etwa einen Meter gegenüber dem umgebenden Straßenniveau angehoben ist. Das Bezugsniveau der Planungsunterlagen weicht somit von der Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab. Maßgeblich für die Ermittlung der Abstandsflächen ist jedoch die Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, gewissermaßen die historische Geländeoberfläche. Diese dürfte höchstens dem heutigen Straßenniveau entsprechen, aufgrund der vor allem an den Rändern wannenartigen Form des Baugrundstücks dürfte die Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO sogar unter dem Straßenniveau liegen. Jedenfalls ist die hierauf bezogene geplante Geländeänderung bei der Ermittlung der Abstandsflächen auf die unmittelbare Höhe der Baukörper aufzuschlagen.

Abstandsflächen haben vor allem nachbarschützende Wirkung. Sie sollen unter anderem eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume sichern und dazu beitragen, den sozialen Frieden zwischen den Nachbarn zu wahren. Erwähnt seien zudem bestimmte durch Abstandsflächen geförderte Sicherheitsaspekte (z.B. Brandschutz und Brandbekämpfung). Eine vorsätzliche und systematische Unterschreitung bzw.

Nichtbeachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen im Änderungsgebiet kann somit nicht im Interesse der Stadt Landshut liegen. Die auf der östlichen Seite (Wohngebiet In den Schwaigen) an den Änderungsbereich angrenzenden Bestandsbauten und deren Eigentümer werden durch die hier offensichtlich in Betracht gezogene extensive Anwendung der Ausnahmeregelung des Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayBO (oder sogar deren Ausweitung auf noch weitere öffentliche Bereiche) im Übrigen massiv gegenüber dem Eigentümer des Änderungsbereichs benachteiligt. Die Eigentümer dieser Bestandsbauten wurden durch frühere Fassungen desselben Bebauungsplans noch gezwungen, die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen vollständig auf ihre Grundstücke zu nehmen. Einseitige Zugeständnisse der Stadt Landshut an den Eigentümer des Grundstücks im Änderungsbereich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Änderungsvorhaben führen die (unter anderen Umständen als selbstverständlich zu erachtende) Bereitschaft dieser Eigentümer zur klaglosen Einhaltung aller Vorgaben und das Vertrauen darauf, dass sie dadurch nicht gegenüber Dritten schlechter gestellt werden würden, ad absurdum (vgl. auch Abschnitt II „Vertrauensschutz“).

VI. Dimensionierung / Dichte / Geschossigkeit / Anwohnerschutz – Härtefälle

Die bereits in den vorangehenden Abschnitten adressierte Erhöhung der Bebauungsdichte und der Geschossigkeit gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan, die damit einhergehenden Überschreitungen der Obergrenzen für GRZ und GFZ und die Verletzungen von Abstandsflächen führen zu diversen konkreten Härtefällen. Diese sind so zahlreich und einschneidend, dass sie im Folgenden nur auszugs- und andeutungsweise dargestellt werden können. Für die betroffenen Anwohner haben die sich ergebenden Härten eine massive Verschlechterung der Wohnqualität und -gesundheit zur Folge. Die betroffenen Immobilien werden dadurch an Wert verlieren. Zudem könnte in Einzelfällen der soziale

Frieden aufs Spiel gesetzt sein. In jedem Fall wird das von den Bürgern beim Immobilienerwerb in die Stadt Landshut gesetzte Vertrauen verletzt.

VI.1 Verschattung

Durch die (gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan) nun mit höherer Geschossigkeit geplanten, insgesamt vergrößerten und verändert angeordneten Baukörper ergibt sich bei mehreren Bestandsimmobilien eine deutliche Zunahme der direkten Verschattung von Haus und Garten.

Betroffen sind davon beispielsweise die Flurstücke 1300/80, 1300/81, 1300/82 und 1300/48. Der viergeschossige Gebäuderiegel a rückt in der Neuplanung an der nordöstlichen Ecke des Planungsbereichs bis auf etwa 12 Meter sehr nahe an das Flurstück 1300/82 heran. Im rechtsgültigen Bebauungsplan war in der nordöstlichen Ecke des Planungsbereichs hingegen lediglich ein zweigeschossiges Punkthaus mit entsprechend geringerer Verschattungswirkung vorgesehen. Aufgrund des Sonnenlichteinfalls aus im Wesentlichen westlicher Richtung wird sich bei den genannten Flurstücken eine massive Verringerung der Anzahl der Stunden (insbesondere nachmittags und abends) einstellen, in welchen die Flurstücke bzw. Gebäude direktem Sonnenlicht ausgesetzt sind. Neben einer verringerten Wohnqualität ergibt sich dadurch auch ein erhöhter Heizenergiebedarf. Von massiver zusätzlicher Verschattung betroffen ist auch das Flurstück 2311/19. Das über 10 Meter (Gebäudehöhe + Aufschüttung) hoch aufragende dreigeschossige Punkthaus d rückt auf ca. 8 Meter an dieses Flurstück heran. Letzte mögliche Lücken für Sonnenlichteinfall spätnachmittags bzw. abends schließt der dahinterliegende vier-geschossige Gebäuderiegel b+c. Es wird sich somit nicht nur die Anzahl der Stunden direkten Sonnenlichteinfalls, insbesondere betreffend Hauptwohnräume und Garten, gegenüber der rechtsgültigen Bebauungsplanung deutlich verringern. Selbst der Ertrag der erst jüngst auf dem Dach des Hauses installierten Sonnenkollektoren wird – hierzu wurden bereits Simulationen durchgeführt – verringert werden. Schließlich wird die veränderte Geschossigkeit, Gesamtgröße und Anordnung der Punkthäuser d und e auch bei den Flurstücken 2311/18 und 2311/21 eine, erneut vor allem die Hauptwohnräume und den Gartenbereich betreffende, Verschattung bedingen. In einer Differenzbetrachtung zwischen dem rechtsgültigen Bebauungsplan und der Neuplanung entsteht in westlicher Richtung vor den Flurstücken 2311/19, 2311/18 und 2311/21 eine 10 Meter hohe und nahezu geschlossene verdunkelnde Häuserfront, wo zuvor zwei umgebungsverträgliche zweigeschossige Punkthäuser geplant waren.

Auf der Seite der Oberen Liebenau ergibt sich durch die gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit höherer Geschossigkeit geplanten, insgesamt vergrößerten und verändert angeordneten Baukörper insbesondere morgens und am früheren Vormittag eine erhebliche Verringerung des Sonnenlichteinfalls aus östlicher Richtung. Betroffen sind davon insbesondere die Wohneinheiten [REDACTED], vor allem deren untere Stockwerke. Simulationen zeigen, dass die geplanten Änderungen auf der Ostseite dieser Gebäude für einzelne Stockwerke jahreszeitabhängig zu einer Verringerung der Dauer unmittelbarer Sonnenlichtexposition um bis zu etwa ein Drittel führen.

Ursache der Verdunkelung, die hier baulich bedingt geradezu über die Obere Liebenau hereinzubrechen droht, ist neben der Aufstockung des Gebäuderiegels b+c um ein weiteres Geschoss auch das enge Heranrücken des nördlichen Riegelteils Gebäudes b an den Straßenbereich und das ~~Verschmelzen der beiden Riegelteile b und c zu einer monolithischen verdunkelnden Gebäudewand.~~

Eine Differenzbetrachtung lässt die Neuplanungen selbst aus Sicht neutraler Betrachter der Ergebnisse schlicht rücksichtslos erscheinen. Neben einer verringerten Wohnqualität für die betroffenen Anwohner und erhöhtem Heizenergiebedarf ist demnach auch erneut auf die planerischen Aspekte des Vertrauensschutzes (vgl. Abschnitt II) und des Erhalts des sozialen Friedens hinzuweisen.

VI.2 Allgemeine Lichtverhältnisse, Ausblick, „erdrückende“ Situation

Die Neuplanungen beeinflussen die allgemeinen Lichtverhältnisse in der Oberen Liebenau jedoch weit über die im vorhergehenden Abschnitt adressierte unmittelbare Verschattung

hinaus. In der entstehenden viergeschossigen Straßenschlucht, insbesondere deren nördlichem Abschnitt auf Höhe der Flurstücke 2311/11 [REDACTED] und 2311/10 wird das Straßenniveau in den Wintermonaten nur über extrem kurze Zeitabschnitte des Tages hinweg überhaupt direkte Sonneneinstrahlung erfahren. Dadurch entfallen Lichtreflexionen und es entsteht eine überproportionale allgemeine Verdunkelung. Eine Verringerung der Geschossigkeit, eine Auflockerung/ und/oder ein räumliches Abrücken des monolithisch geplanten Gebäuderiegels b+c von der Oberen Liebenau (vgl. rechtsgültiger Bebauungsplan) könnte diese Verdunkelung verhindern oder zumindest verringern. Eine starke negative Beeinflussung der subjektiv von den Anwohnern wahrgenommenen Belichtung ergibt sich auch durch den Entfall des Ausblicks auf die weitere Umgebung. Eine Bebauung gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan würde allen Eigentümern und Anwohnern des jeweils obersten Stockwerks der Bestandsimmobilien auf Seiten der Oberen Liebenau den beim Immobilienerwerb als wertbildend berücksichtigten kilometerweiten Ausblick (unter anderem auf Martinskirche und Burg Trausnitz) erhalten. Die Bebauung gemäß Neuplanung würde diesen Ausblick beseitigen.

Auf der Seite des Wohngebiets In den Schwaigen sind neben der bereits in Abschnitt VI.1 beschriebenen unmittelbaren Verschattung zahlreicher Flurstücke ebenfalls weitere Flurstücke von einer Veränderung der allgemeinen Lichtverhältnisse betroffen, insbesondere das Flurstück 2311/55. Das gegenüber über 10 Meter (Gebäudehöhe + Aufschüttung) hoch aufragende dreigeschossige Punkthaus f würde in seiner südwestlichen Ecke auf weniger als 6 Meter an die Grundstücksgrenze dieses Flurstücks heranreichen. Es ergibt sich dadurch eine regelrecht erdrückende Wirkung des geplanten Punkthauses f auf die genannte Bestandsimmobilie. Auch der rechtsgültige Bebauungsplan sieht an etwa derselben Stelle ein Punkthaus vor. Allerdings sind dessen geringere Höhe, dessen geringere Geschossigkeit sowie dessen Ausrichtung und Anordnung in der Gesamtschau noch umgebungsverträglich. Die Neuplanungen scheinen hingegen gerade an dieser Stelle erneut Planungsmaximen wie Vertrauensschutz und Erhalts des sozialen Friedens völlig außen vor zu lassen, erscheinen vielmehr als rücksichtslos und von Gewinnmaximierung getrieben.

VI.3 Einblicke in Hauptwohnbereiche und Garten

Weitere Härtefälle ergeben sich durch die zahlreichen Konstellationen, in welchen die Neuplanungen die – durch ein früheres Deckblatt desselben Bebauungsplans ausdrücklich zugesicherte – Privatsphäre der Bewohner von Bestandsimmobilien verletzen. In der Begründung zum Deckblatt 3 des BBP von 2011 wurde unter Ziffer 4.4.1 festgehalten: „Um gegenseitige Einblicke zu minimieren, werden Höhenentwicklung und Anordnung der Höfe genau festgesetzt.“ In der Tat wurde im Geltungsbereich des Deckblatts 3 ein innovatives städtebauliches Konzept architektonisch kunstvoll und selbst in Details durchdacht umgesetzt. Dabei wurde trotz hoher horizontaler Wohndichte und unter gezielter Vermeidung vertikaler Ausdehnung eine hohe Wohnqualität geschaffen. Wesentlicher Bestandteil dieser hohen Wohnqualität ist gerade die Schaffung und der Erhalt der Privatsphäre durch die in der Gebäudearchitektur konsequent zum Leitgedanken erhobene Minimierung gegenseitiger Einblicke – daher auch die durchaus ungewöhnliche Manifestierung dieses Leitgedankens in der Begründung zum Deckblatt 3. Das entstandene architektonische Konzept hat in Fachkreisen übrigens weit über die Stadtgrenzen hinaus positive Beachtung gefunden. Die Eigentümer und Bewohner der Immobilien im Geltungsbereich des Deckblatts 3 haben sich auf das oben beschriebene architektonische Konzept eingelassen und im gegenseitigen Vertrauen auch zahlreiche Einschränkungen hingenommen. Dem Leitgedanken der Minimierung gegenseitiger Einblicke folgend haben sie beispielsweise an vielen Stellen auf - ansonsten vernünftigerweise vorzusehende - Fenster, Türen und Terrassen verzichtet. Durch das geplante Deckblatt 5 würde das dem Deckblatt 3 zugrundeliegende städtebauliche Konzept nun zerstört, der oben genannte architektonische Leitgedanke ad absurdum geführt und das Vertrauen der Bestandsanwohner mit Füßen getreten. Die Hauptwohnbereiche und der Garten des Flurstücks 2311/69 werden in der Neuplanung nahezu voll einsehbar vom südlichen Ende des (gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan) hinzugeplanten vierten Geschosses des Gebäuderiegels c.

Die Hauptwohnbereiche und der Garten des Flurstücks 2311/70 werden nahezu voll einsehbar von weiten Teilen des hinzugeplanten vierten Geschosses des Gebäuderiegels c und zudem vom hinzugeplanten dritten Geschoss des Punkthauses f. Die Hauptwohnbereiche und der Garten der Flurstücke 2311/71 werden ebenfalls nahezu voll einsehbar vom hinzugeplanten dritten Geschoss des Punkthauses f.

Bei den Bestandsimmobilien auf den Flurstücken 2311/67, 2311/55 und 2311/68 wurde der oben genannte Leitgedanke minimierter Einblicke auf der nordwestlichen Gebäudeseite architektonisch fortgesetzt: die dort angeordneten schmalen Fensterbänder wurden elaboriert abgestimmt auf die Minimierung von Einblicken aus denjenigen Nachbargebäuden, deren Entstehung gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan auf dieser Gebäudeseite zu erwarten war. Die schmale Ausführung und hohe Anordnung der Fensterbänder führten in dieser Planung zu einer Reduzierung insbesondere der Einblicke in die Bäder der Bestandsimmobilien auf ein sozialverträgliches Maß. Der damaligen Planung und der darauffolgenden baulichen Umsetzung wird durch die Neuplanung insbesondere des Punkthauses f nun rückwirkend jede Grundlage entzogen. Aus dem hinzugeplanten dritten Geschoss des Punkthauses f ergeben sich Einblicke nahezu bis auf den Fußboden der Bäder der Nachbargebäude 2311/55 und 2311/68. Die Gewinnmaximierung im Planungsbereich wird dabei erneut in unerträglicher Weise über den Schutz der Wohnqualität und des Vertrauens der Anwohner gestellt. Der nachbarschaftliche Frieden wird gefährdet. Nicht zu unterschätzen sind, trotz des hier etwas größeren „Sozialabstands“, selbstverständlich auch die zusätzlichen fremden Einblicke, die sich durch die veränderten Planungen für die Eigentümer und Mieter der Bestandsimmobilien auf der Seite der Oberen Liebenau ergeben. Bei den Wohnungen in den oberen Etagen ergeben sich Einblicke in Wohnräume und Terrassenbereiche, die gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan völlig uneinsehbar gewesen wären. Bei den tiefen gelegenen Etagen verschlechtert sich die Wohnsituation durch die Zunahme der Anzahl relevanter Blickachsen und ungünstigere Blickwinkel.

VII. Schallschutz

Überlegungen zum Schallschutz betrafen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans in der Vergangenheit vorrangig die Auswirkungen einer möglichen Inneren Anbindung West. Die Unterzeichner erkennen an und begrüßen, dass sich die schalltechnische Gesamtsituation durch die Aufgabe der Planungen zur Inneren Anbindung West langfristig grundlegend verbessert hat.

Trotz dieser allgemein positiven Tendenz darf nicht übersehen werden, dass eine Umsetzung der Neuplanungen im Geltungsbereich des Deckblatts 5 zum Nachteil einzelner Bestandsanwohner, insbesondere solcher die von einer möglichen Inneren Anbindung West nur in sehr geringem Maße schalltechnisch betroffen gewesen wären, neue Schallquellen schaffen würde.

Die Unterzeichner erkennen an, dass bereits ein Schallgutachten erstellt wurde und bekräftigen Ihr Vertrauen in die Stadtverwaltung, dass diese ein Augenmerk darauf richtet, dass auch durch eine veränderte Planung geschaffene neue Schallbelastungen in eventuellen weiteren Gutachten Berücksichtigung finden.

~~Dazu zählt insbesondere die an der Klötzlmüllerstraße geplante Ein-/Ausfahrt der geplanten Großgarage. An dieser (aufgrund der Gesamtfläche und der hohen Anzahl der geplanten Stellplätze) mehrspurig auszuführenden Ein-/Ausfahrt werden tagtäglich Hunderte von Anfahrvorgängen von Kraftfahrzeugen stattfinden. Die damit verbundene Geräuscentwicklung wird noch verstärkt werden durch Reflexionen unter anderem an der hohen geschlossenen Gebäudewand des Gebäuderiegels a, den gegenüber liegenden Gebäuden und (je nach baulicher Ausführung) ggf. den Wänden der Tiefgaragenzufahrt selbst. Ob die so entstehende Belastung mit Straßenverkehrslärm für die Anwohner der umliegenden Flurstücke (insbesondere 2310/1 und 1303/2, jedoch auch 1300/82, 1300/81, 1300/80, 1300/48 und 2327/7) noch zumutbar ist, sollte durch ein schalltechnisches Gutachten abgeklärt werden. Soweit schalltechnische Untersuchungen angestellt werden, sollte aber ggf. auch ein aus früheren Planungen resultierendes schalltechnisches Phänomen beleuchtet werden. Im Bereich der Flurstücke 2311/59 und 2311/67 findet – wohl~~

bedingt durch die bestehende viergeschossige Bebauung westlich der Oberen Liebenau eine ungewöhnlich starke Schallrückkopplung statt. Dadurch erreicht beispielsweise das Fahrgeräusch von Zügen auf der mehr als 500 Meter in östlicher Richtung entfernten Bahnstrecke, aber auch die Geräuschkulisse der mehr als 1 Kilometer entfernten stattfindenden Dult an dieser Stelle eine verblüffende Lautstärke. Bei weiterer Bebauung just in diesem Bereich ist daher sicherzustellen, dass die aktuell bereits bestehende höchst unglückliche und die Wohngesundheits beeinträchtigende Schallsituation nicht noch weiter verstärkt wird.

VIII. Umwelt-/Klimaaspekte, Grundwasserschutz

Bereits in Abschnitt III wurde auf die Stellungnahmen SN_KLIMASCHUTZ und SN_NATURSCHUTZ eingegangen. Auf deren Inhalt sei an dieser Stelle erneut verwiesen. Ergänzend bzw. vertiefend greift dieser Abschnitt die Aspekte Artenschutz, Baumschutz Altlasten und Grundwasserschutz auf. Hinsichtlich des Artenschutzes gibt es konkrete Anhaltspunkte, dass im Geltungsbereich des Deckblatts 5 die Rauhauffledermaus beheimatet ist, eventuell auch die Zauneidechse. Eine dahingehende Nachprüfung wird angeregt. Die Unterzeichner betonen ferner den dringenden Wunsch nach einer Erhaltung der Großbäume im Geltungsbereich des Deckblatts 5. Eine nennenswerte Baumentwicklung wird an anderer Stelle im Planungsgebiet aufgrund mangelnder Wurzeltiefe und Belichtung nicht möglich sein. An einer nur annähernd zufriedenstellenden Entwicklung der in den Skizzen zur Konzeptvariante 01a enthaltenen Bäume bestehen erhebliche Zweifel. Beobachtungen von Anwohnern zum bisherigen Geschehen auf dem Baugrundstück geben Anlass zur Sorge über das eventuelle Bestehen von Altlasten, insbesondere durch in den Boden gesickertes Hydrauliköl. Auch dahingehend wird eine Untersuchung angeregt. Der nahezu gesamte Ein Großteil des Geltungsbereichs des Deckblatts 5 soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Aufgrund deren Ausdehnung von mehreren Tausend Quadratmetern wäre es geradezu naiv, nicht von substantiellen Auswirkungen auf Fließrichtungen, Fließgeschwindigkeiten, Rückstaupotenziale und ggf. den Gesamtpegel des Grundwassers im Planungsbereich und dessen Umgebung auszugehen. Die ohnehin hohen Grundwasserpegel und Hochwasserrisiken in diesem Bereich der Stadt sind allseits bekannt und führen zu nachvollziehbaren Sorgen zahlreicher Anwohner. Den Sorgen dieser Anwohner muss Rechnung getragen werden. Dazu sind die Auswirkungen des Tiefgaragenbaus auf das Grundwasser zu untersuchen und in einem Gutachten festzustellen.

Im Übrigen scheint auch den Planerstellern ein gewisses im Zusammenhang mit dem Grundwasser stehendes Risikoniveau bewusst zu sein. Die Vermutung liegt nahe, dass genau aus diesem Grund eine Anhebung der oberirdischen Baukörper um etwa einen Meter gegenüber dem Straßenniveau erfolgen soll. Durch diesen Planungskniff wälzt die Planung jedoch Risiken, die inhärent beim Eigentümer/Investor liegen, auf die Umgebung ab. Die veränderten Gebäudehöhen (letztlich entsteht ein zusätzliches Teilgeschoss) beeinflussen nämlich unter anderem die Belichtung und Belüftung um das Planungsgebiet negativ. Dies kann nicht gebilligt werden, insbesondere nicht als Preis einer eventuellen mangelnden Auseinandersetzung des Eigentümers/Investors mit der Grundwasserproblematik. Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass selbstverständlich auch ein Absinken des Grundwasserpegels und/oder verlangsamte Fließgeschwindigkeiten nachteilige Auswirkungen haben können. Beispielsweise könnte dadurch die Funktion von Heizungen mit Grundwasserwärmepumpe (vorhanden z.B. bei der Bestandimmobilie auf Flurstück 2311/68) beeinträchtigt werden. Auch dahingehende Risiken sollten gutachterlich untersucht werden.

IX. Stellplätze und Tiefgarage

IX.1 Gesamtanzahl nachzuweisender Stellplätze

Die Planungsunterlagen legen eine Kalkulation von ca. 120 Stellplätzen in einer Tiefgarage sowie 33 oberirdischen (18 öffentlich, 15 privat) Stellplätzen offen. Es muss als höchst fraglich angesehen werden, ob diese Kalkulation der Gesamtanzahl von Stellplätzen ausreicht.

Die Konzeptvariante 01a sieht eine Geschossfläche von 7.935 m² vor. Die Planungsunterlagen suggerieren, es seien damit bis zu 106 Wohneinheiten möglich. Dieses Rechenbeispiel beruht jedoch auf wohl unrealistischen Annahmen. Offensichtlich wird dabei ausgegangen von Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 60 m² (bei einem Verhältnis der Gesamtwohnfläche zur Geschossfläche von 80%) und den gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (Anlage 1, Punkt 1.2) für Wohnflächen zwischen 40 m² und 130 m² nachzuweisenden 1,5 Stellplätzen. Es ergäbe sich somit ein Bedarf von 159 Stellplätzen, der mit den angeblich 120 + 33 möglichen Stellplätzen nicht erfüllt werden könnte – es sei denn mindestens 12 der 106 Wohnungen besäßen eine Wohnfläche von weniger als 40 m² (in welchem Fall für diese mindestens 12 Wohnungen nur 1 Stellplatz pro Wohnung erforderlich wäre). Bei einer realistischen statistischen Verteilung der Wohnungsgrößen und einer marktgerechten Betrachtung (schließlich dürfte an der vorliegenden Stelle eher hochwertiger Wohnraum geschaffen werden) dürfte spätestens dann jedoch auch ein gewisser Anteil der Wohnungen eine Wohnfläche von 130 m² überschreiten (was wiederum 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich macht). Dadurch würde der stellplatzverringende Effekt kleiner Wohnungen kompensiert, vermutlich überkompensiert. Eine andere in den Planungsunterlagen im Zusammenhang mit der Anzahl von Stellplätzen angegebene mögliche Anzahl von Wohneinheiten (54) erscheint bereits aufgrund des sich dann ergebenden größeren Anteils der Wohnfläche an der Geschossfläche und der sich so ergebenden durchschnittlichen (!) Wohnungsgröße von über 120 m² unrealistisch.

In dem für die mögliche Anzahl der Wohneinheiten angegebenen Wertebereich (54–106) ließen sich noch viele Rechenexempel anstellen, die alle dazu führten, dass bei einer realistischen statistischen und marktgerechten Verteilung der Wohnungsgrößen die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze jeweils nicht oder nur sehr knapp ausreichen würde. Es wird angeregt, die Kalkulation einer strengen Überprüfung zu unterziehen.

IX.2 Anteil öffentlicher oberirdischer Stellplätze und Parkplatzsuchverkehr

Als problematisch sehen die Unterzeichner ferner insbesondere an, dass nur 48 sehr wenige Stellplätze als öffentliche oberirdische Stellplätze geplant sind. Diese werden schwer zu schaffen sein bzw. werden in der Praxis nur in seltenen Situationen für Besucher zur Verfügung stehen, vgl. diesbezüglich Abschnitt IX.4. Die Planungen erscheinen insoweit als völlig unzureichend. Den Planungsunterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage für Besucher nutzbar sein soll. Es ist jedoch ohnehin schlicht unrealistisch anzunehmen, dass nicht ortskundige Besucher die Tiefgarage (selbst wenn diese frei zugänglich sein und öffentliche Parkplätze bereithalten sollte) nutzen werden. Vielmehr wird der Mangel an öffentlichen / frei zugänglichen oberirdischen Parkplätzen dazu führen, dass viele Besucher sich auf oberirdische Parkplatzsuche begeben. Dasselbe wird erfahrungsgemäß ein gewisser Anteil der Neuanwohner tun, da nicht alle Anwohner über eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze verfügen werden. Dadurch wird es zu einem regelrechten Parkplatzsuchverkehr und zu „wildem Parken“ in den benachbarten Wohngebieten in den Schwaigen und Obere Liebenau kommen. Gerade für das als verkehrsberuhigter Bereich (ugs. „Spielstraße“) deklarierte Wohngebiet in den Schwaigen ist das in keinsten Weise hinnehmbar.

Stellplatzsatzungen anderer Städte und Gemeinden sehen zur Verringerung solcher Effekte insbesondere in Wohngebieten vor, dass Besucherparkplätze grundsätzlich oder zumindest zu nennenswertem Anteil oberirdisch nachzuweisen sind. Wenngleich die Stellplatzordnung der Stadt Landshut eine solche Formalvorschrift nicht zu umfassen scheint, ist der Erlass einer dahingehenden Regelung im vorliegenden Einzelfall dringend geboten. Es erschiene als verhängnisvoller Fehler, hier keine geeigneten Vorgaben zu machen.

Sollten es im Übrigen gesetzliche Anforderungen oder sonstige (an sich fortschrittliche) Überlegungen erforderlich machen, dass einzelne der wenigen oberirdischen Parkplätze Elektrofahrzeugen vorbehalten bleiben oder als Behindertenstellplätze ausgeführt werden, werden der Allgemeinheit faktisch noch deutlich weniger oberirdische Parkplätze zur Verfügung stehen. Das hier regelrecht herbeigeplante Parkplatz-Chaos würde sich dadurch noch weiter verschärfen. Bereits die große Unzufriedenheit der Anwohner des

nahegelegenen Baugebiets „Am Bach“ mit der dort herrschenden Parkplatzsituation sollte der Stadtverwaltung ein mahnendes Beispiel sein (und es sind dort noch bei Weitem nicht alle Wohneinheiten bezogen). An der vorliegenden Stelle könnte im Vergleich dazu zweifelsohne noch einmal eine neue bislang ungeahnte Dimension erreicht werden.

IX.3 Mögliche Stellplätze in der Tiefgarage

Die Planungsunterlagen enthalten keine eindeutigen Angaben, mit welcher Tiefgarageninnenfläche kalkuliert wird. Am wahrscheinlichsten ist, dass eine an sich fehlerhafte Angabe, nämlich die Zahl GR2(TGa) hier einen Hinweis liefern kann. Sie ist mit 3.610 m² angegeben. Die durch die Tiefgarage versiegelte Grundfläche dürfte zwar höher sein (vgl. Abschnitt V), für die weitere Betrachtung der Stellplatzproblematik wird im Folgenden jedoch angenommen, dass mit einer Nutzfläche bzw. Innenfläche der Tiefgarage von 3.610 m² (inkl. Rampen, Zufahrtsstraßen etc.) kalkuliert wurde.

Auf dieser Fläche sollen nun 120 Stellplätze entstehen, ausgegangen wird (bei Zutreffen der obigen Annahme) also von einem Stellplatz pro 30 m² Fläche. Es ist streng zu hinterfragen, ob diese Kalkulation ausreichen kann.

Viele Faktoren sprechen für einen höheren Flächenansatz pro Stellplatz:

- Bei der Planung moderner und komfortabler Tiefgaragen werden pro Stellplatz Gemeinsame Stellungnahme vom Änderungsvorhaben betroffener Bürger bereits seit Jahren oft mehr als 30 m² angesetzt. Da an der vorliegenden Stelle tendenziell hochwertiger Wohnraum entstehen dürfte, werden auch hier hohe Anforderungen an das Komfortniveau und Platzangebot der Garage zu stellen sein.
- Nach § 8 der Stellplatzsatzung sind 3 % der notwendigen Stellplätze barrierefrei herzustellen, wodurch größere Flächen für die Stellplätze benötigt werden.
- Es handelt sich bei der vorliegenden Garage um eine Großgarage im Sinne der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV. Dadurch sind zahlreiche besondere Vorgaben zu beachten, die weiteren Flächenbedarf hervorrufen und die Zahl verplanbarer Stellplätze weiter verringern. Beispielsweise müssen Großgaragen gemäß § 2 Abs. 4 bzw. 5 GaStellV getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten sowie daneben liegende abgetrennte Gehwege aufweisen.
- Soweit nicht ausreichend Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden können (vgl. folgender Abschnitt), ist die Tiefgarage zudem öffentlich zugänglich zu halten. Es entsteht also eine öffentliche Großgarage. Im Sinne einer zeitgemäßen, sowie zukunfts-orientierten und sozialverträglichen Planung sind in einer öffentlichen Großgarage Frauenstellplätze und Behindertenstellplätze in ausreichender Zahl zu schaffen (was eben falls weiteren Flächenbedarf hervorruft und die Zahl verplanbarer Stellplätze weiter verringert).
- Ebenfalls im Sinne einer zukunftsorientierten Planung sind im Lichte des Durchbruchs der Elektromobilität bei einem hohen Anteil der Stellplätze, möglichst sogar bei allen Stellplätzen, vernünftigerweise Lademöglichkeiten (bzw. deren Nachrüstbarkeit) vorzusehen. Dieser Gedanke mag aus heutiger Sicht noch ungewöhnlich erscheinen, dürfte jedoch schon in naher Zukunft durch Vorschriften auf Bundes- oder Landesebene manifestiert werden. Sollten solche Lademöglichkeiten nicht in der Flächen- und Stellplatzkalkulation berücksichtigt werden, der Baubeginn aber nicht zeitnah erfolgen, bestünde die große Gefahr, dass sich die vorliegenden Planungen bald als überholt erweisen. Jedenfalls wird eine hinsichtlich Elektromobilität zukunftsfähige Planung ebenfalls weiteren Flächenbedarf hervorrufen und die Zahl verplanbarer Stellplätze weiter verringern.

Dass sich die Ausführungen in diesem Abschnitt mit der Frage beschäftigen, welche Anzahl von Stellplätzen auf einer vorgegebenen Tiefgaragenfläche geschaffen werden könnten, ändert im Übrigen nichts an der Auffassung der Unterzeichner, dass die Bodenversiegelung durch eine Tiefgarage in der geplanten Größe an der vorliegenden Stelle nicht verantwortbar ist und gegen geltendes Recht verstößt, vgl. Abschnitt V.3.

IX.4 Mögliche oberirdische Stellplätze

Die in den Planungsunterlagen angegebenen angeblichen 33 oberirdischen Stellplätze sind anhand der Zeichnung zur Konzeptvariante 01a schwer nachvollziehbar. Mit Blick auf die Realsituation ist die Zahl schlicht unrealistisch.

Auf der Nordseite an der Klötzlmüllerstraße sind 4 Stellplätze eingezeichnet. Aus Blickverdeckungsgründen werden diese Stellplätze auf keinen Fall zwischen der gemäß GaStellV mehrspurig auszuführenden Tiefgaragenausfahrt und der Kreuzung Klötzlmüllerstraße / Sylvensteinstraße / Obere Liebenau vorgesehen werden können. Die Unfallgefahr (auf welche auch im Folgenden Abschnitt noch einzugehen sein wird) wäre viel zu hoch. Ohnehin scheinen die Planungen gemäß Skizze im Bereich der Tiefgaragenausfahrt noch nicht einmal deren Mehrspurigkeit und die neben den Fahrspuren vorzusehenden abgetrennten Gehwege zu berücksichtigen.

Auf der Ostseite (Obere Liebenau) sind 14 Stellplätze eingezeichnet.

Auf der Westseite (In den Schwaigen) kann die Anzahl der Stellplätze nicht ohne Weiteres aus der Skizze zur Konzeptvariante 01a entnommen werden. Zu viele zeichnerische Elemente erscheinen uneindeutig. Rein rechnerisch ($33 - 4 - 14 = 15$) müssten hier 15 Stellplätze liegen. Dies ist absolut unrealistisch. Zum einen ist die für die Stellplätze verfügbare Straßenlänge hier kürzer als diejenige, die auf der Seite der Oberen Liebenau nur 14 Stellplätze ergibt. Zum anderen existieren die Parkflächen an dieser Stelle bereits seit Jahren. Es konnte jedoch noch zu keiner Zeit beobachtet werden, dass dort mehr als 12 Fahrzeuge geparkt hätten. Für Ortskundige erscheint insoweit die Schaffung von maximal 26 oberirdischen Parkplätzen auf den dafür avisierten Flächen als realistisch. Die dabei vorgenommene Detailbetrachtung mag zunächst pingelig erscheinen. Allerdings dürfte die Verkehrssituation und der soziale Frieden im Planungsbereich und dessen Umgebung angesichts der Ausführungen in den vorhergehenden und nachfolgenden Abschnitten buchstäblich durch die Schaffung bzw. das Fehlen jedes einzelnen öffentlichen oberirdischen Parkplatzes beeinflusst werden. Würden die fehlenden zumindest 7 oberirdischen Stellplätze von der Zahl der öffentlichen Stellplätze abgezogen, schrumpft die Zahl der öffentlichen oberirdischen Stellplätze auf höchstens 11 (!), durch Elektroladeplätze und Behindertenstellplätze ggf. noch weiter. Die Planung der Parkflächen steht in keinerlei Verhältnis zu den Planungen hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen und Bewohnern.

IX.5 Eigentum der für oberirdische Stellplätze vorgesehenen Flächen

Schließlich ist es auch fraglich, ob alle Flächen, auf denen oberirdische Stellplätze geplant sind, überhaupt im Eigentum des Grundstückseigentümers/Investors sind. Allem Anschein nach (vgl. Planunterlagen zur Unterrichtung der Öffentlichkeit) ist dies zumindest für die auf der Nordseite und auf der Westseite geplanten oberirdischen Stellplätze nicht der Fall.

Demnach liegt nur ein Teil liegen höchstens 14 der geplanten oberirdischen Stellplätze auf dem Baugrundstück. Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (StPIS) i.V.m. Art. 47 Abs. 3 BayBO sind jedoch grundsätzlich alle Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Eine so genannte Ablösung kommt vorliegend als Alternative nicht in Betracht, da eine solche Ablösung nach § 5 Abs. 1 StPIS ausdrücklich auf Einzelfälle im Innenstadtbereich begrenzt ist. Das vorliegende Planungsgebiet liegt nämlich, was unschwer durch Abgleich mit der Karte im Anhang der StPIS festzustellen ist, nicht im Innenstadtbereich im Sinne der StPIS. Die Planungen hinsichtlich der oberirdischen Stellplätze sind somit auch im Hinblick auf § 4 StPIS i.V.m. Art. 47 Abs. 3 BayBO einer strengen rechtlichen Prüfung zu unterziehen. Sollte der in der Sitzungsvorlage des Bausenats vom 31.01.2020 erwähnte Grundstückstauschvertrag Regelungen enthalten, durch welche die obigen Überlegungen hinfällig würden, so wird die vollständige Veröffentlichung dieses Grundstückstauschvertrags gefordert. Auf andere Weise kann sich die über das Änderungsvorhaben zu unterrichtende Öffentlichkeit kein ausreichendes Bild von wesentlichen Umständen der Planungen und dem damit in Zusammenhang stehenden Umgang mit städtischem Eigentum und öffentlichen Mitteln machen.

Es wird auch um detaillierte Auskunft gebeten, welche Rolle die in den Planunterlagen an manchen Stellen auftretende „Aufzulösenden Grundstücksgrenzen“ im Zusammenhang mit der Schaffung von Parkflächen spielen. Nur am Rande sei angemerkt, dass nicht nur die

Unterzeichner, sondern vermutlich sämtliche darüber informierten Bürger der Stadt es als unerträglichen Umstand empfinden würden, wenn die ganz offensichtlich auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Neuplanungen an der vorliegenden Stelle hinsichtlich der Stellplatzflächen (erneut) durch städtisches Eigentum begünstigt würden.

IX.6 Zuordnung der oberirdischen Stellplätze

Bereits die Überlegungen des vorhergehenden Abschnitts dürften einer Berücksichtigung der geplanten und realistisch herstellbaren oberirdischen Stellplätze zu Gunsten des Grundstückseigentümers/Investors entgegenstehen. Aber selbst, wenn – was die Unterzeichner ausdrücklich bezweifeln – dies nicht der Fall sein sollte, stellt sich aus einem weiteren Grund die Frage, ob eine Zuordnung aller oberirdischen Stellplätze zum Baugrundstück rechtlich korrekt erfolgen kann. Die nun neu verplanten Parkflächen auf der Ostseite (Obere Liebenau) werden von den Anwohnern der Bestandsimmobilien auf der Westseite der Oberen Liebenau seit vielen Jahren genutzt. Eine ersatzlose Wegnahme dürfte erhebliches Konfliktpotenzial bergen. Dasselbe gilt entsprechend für die Parkflächen auf der Westseite (In den Schwaigen). Hier kommt hinzu, dass die Parkflächen insbesondere an Nachmittagen, am Wochenende und zu Ferienzeiten intensiv durch (von außerhalb des Wohngebiets anfahrende) Besucher des Spielplatzes auf dem Flurstück 2311/22 genutzt werden. In der Gesamtschau werden die oberirdisch geplanten Stellplätze in der Realität nicht geschaffen werden können und es wird eine harte „Parkplatzkonkurrenz“ zwischen den bisherigen und den neuen Anwohnern sowie den (vermutlich auch aus Sicht der Stadt weiterhin willkommenen) Spielplatznutzern herauf-beschworen. In formaler Hinsicht ist zu überprüfen, ob die hier diskutierten oberirdischen Stellplätze (insbesondere die davon angeblich 48 öffentlichen) überhaupt dem Baugrundstück zuzuordnen sind sowie ob diese Stellplätze nicht bereits den Planungen der bestehenden Wohngebiete Obere Liebenau und In den Schwaigen (inkl. Spielplatz) zugrunde gelegt worden sind und nun erneut „nachgewiesen“ werden.

X. Verkehrssituation

X.1 Anordnung der Tiefgaragenausfahrt

Die Planungen zur Konzeptvariante 01a sehen vor, die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage unmittelbar neben der Ausfahrt aus dem Wohngebiet In den Schwaigen in die vielbefahrene Klötzlmüllerstraße münden zu lassen. Die Verkehrssituation ist just an dieser Stelle ohnehin bereits extrem unübersichtlich. Zum einen ist die Klötzlmüllerstraße gemessen am Verkehrsaufkommen in diesem Bereich verhältnismäßig schmal und auch aufgrund ihres Verlaufs schwer überblickbar. Zum anderen verkomplizieren die Nähe zur Kreuzung Klötzlmüllerstraße / Sylvensteinstraße / Obere Liebenau und die exakt gegenüber liegende Einmündung des Kesselbergwegs die Situation. Durch das Hinzufügen einer vielgenutzten Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt genau im Herzen dieses komplexen Wegegeflechts würde dessen Unübersichtlichkeit noch einmal potenziert. Es ergäbe sich eine in keinster Weise verantwortbare Unfallgefahr.

Die Unterzeichner erkennen an, dass die Verlegung der Ausfahrt der Tiefgarage auf die Westseite diese Situation entzerrt. Sie bleibt jedoch sehr schwierig.

Ortskundige kennen die bereits heute sehr schwer überblickbare Verkehrssituation an der Einmündung der Straße In den Schwaigen in die Klötzlmüllerstraße. Regelmäßig entstehen Rückstausituationen auf der Klötzlmüllerstraße durch „Beinahe-Unfälle“ und „Patt-Situationen“, in welchen (genannt seien hier nur die häufigsten Fälle)

- entweder ein von der Klötzlmüllerstraße kommendes Fahrzeug in die Straße In den Schwaigen abbiegen möchte, jedoch ein dort zur Ausfahrt auf die Klötzlmüllerstraße bereitstehendes Fahrzeug nicht passieren kann (manchmal aufgrund gleichzeitig in der Verkehrssituation befindlicher Fahrradfahrer, manchmal aufgrund der schlicht sehr geringen Breite der Straße In den Schwaigen und enger Abbiegeradien),
- oder ein Fahrzeug übereilt (provoziert durch die bereits heute unübersichtliche Verkehrssituation) aus der Straße In den Schwaigen in die Klötzlmüllerstraße einbiegt, der Fahrer den Einbiegevorgang jedoch abbrechen muss, weil er (zu) spät das Herannahen eines Fahrzeugs auf der Klötzlmüllerstraße bemerkt.

Die Unfallgefahr im beschriebenen Bereich würde durch eine unmittelbar dort zusätzlich angeordnete Großgaragenausfahrt Großgaragenzufahrt in nicht verantwortbarer Weise erhöht. Dies gilt selbstverständlich nicht nur für Kraftfahrzeuge. Für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere für Kinder und Gehbehinderte, würde die Klötzlmüllerstraße im näheren Umfeld der Tiefgaragenausfahrt (und somit auch im näheren Umfeld der Einmündung in das Wohngebiet In den Schwaigen) nahezu unüberquerbar. Für ein sicheres Überqueren der Straße wäre eine Ampelanlage wohl unabdingbar. Allerdings dürfte die Installation einer Ampelanlage wegen des dann vor bzw. an der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt entstehenden Rückstaus nicht umsetzbar sein.

Selbst ohne eine solche Ampelanlage lässt sich jedoch unschwer prognostizieren, dass an dem entstehenden hochkomplexen und schwer überschaubaren Wegegeflecht regelmäßig erheblicher Rückstau entstehen wird. BP 02-62/1a db 5 Seite 22 Gemeinsame Stellungnahme vom Änderungsvorhaben betroffener Bürger Voraussichtlich wird sich solcher Rückstau vor allem auf der Klötzlmüllerstraße bilden (z.B. durch auf die Möglichkeit zur Einfahrt in die Tiefgarage wartende Linksabbieger). Als prompte Folge solchen Rückstaus auf der Klötzlmüllerstraße (wohl aber auch unabhängig davon) wird sich auch regelmäßig Rückstau an der Tiefgaragenausfahrt selbst bilden. Dafür würde es bereits genügen, dass es sich um eine vielgenutzte Großgaragenausfahrt auf eine ohnehin vielbefahrene unübersichtliche Straße handelt. Die Nähe zur Einmündung der Straße in den Schwaigen rechterhand sowie die nahe Kreuzung linkerhand und der Kesselbergweg schräg gegenüber werden das Übrige tun. Regelmäßiger Rückstau (auch und insbesondere als Folge von Linksabbieger-Rückstau auf der Klötzlmüllerstraße) wird auch Ausfahrende, insbesondere Linksabbieger, aus den Schwaigen betreffen. Wie oben beschrieben, stockt der Verkehrsfluss an dieser Stelle bereits heute regelmäßig. Die durch die benachbarte Großgaragenausfahrt gesteigerte Unübersichtlichkeit und der zu erwartende überproportionale Mehrverkehr durch Parkplatzsuchende (vgl. Abschnitt IX.2) wird die Situation auf die Spitze treiben. Eine gewisse Abmilderung der lokal zu erwartenden Effekte könnte ggf. noch erreicht werden durch ein Rechtsabbiegegebot bei der Ausfahrt aus der Straße In den Schwaigen auf die Klötzlmüllerstraße. Da viele Fahrzeuge sich jedoch anschließend Richtung Nordwesten orientieren würden (z.B. München-Pendler), hätte eine solche Maßnahme erheblichen Mehrverkehr in der Watzmannstraße zur absehbaren Folge. Eine deutliche Gefahrenzunahme dort, wo-möglich ein Verkehrskollaps rund um den Schulbeginn, wäre zu erwarten. Das Problem würde damit also wohl nur verlagert. Angesichts der Vielzahl und der klaren Vorhersehbarkeit der oben genannten negativen Verkehrseffekte erscheint es als fast überflüssig, an dieser Stelle zu erwähnen, dass sich viele der genannten Effekte gegenseitig verstärken, ggf. sogar potenzieren. Das Ergebnis werden Unfälle, steigender Verkehrslärm, erhöhter Abgasausstoß, Zeitverlust und verringerte Wohnqualität sein. Soll dieses Ergebnis vermieden werden, muss die Tiefgarage anders angeordnet und/oder noch grundlegender planerisch in die Verkehrssituation an der Klötzlmüllerstraße eingegriffen werden.

X.2 Allgemeine Verkehrszunahme

Die Ausführungen des vorhergehenden Abschnitts zeigen, dass die Verkehrsinfrastruktur zumindest lokal noch in keinsten Weise auf die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs eingerichtet ist, der bei Umsetzung der vorliegenden Planungen entstehen würde. Aus Sicht Ortskundiger erscheinen die aktuellen Planungen geradezu fahrlässig. Eine weitere Überplanung des Vorhabens ist insoweit dringend geboten.

Die Unterzeichner fordern die Stadtverwaltung darüber hinaus auf, die allgemeine Verkehrszunahme, die eine Umsetzung der Planungen zur Folge hätte, in einem Verkehrskonzept für die erweiterte Umgebung zu berücksichtigen. Wenngleich die geplante Zahl Planungszahl von etwa 200 zusätzlichen Anwohnern an der vorliegenden Stelle aus vielen in diesem Dokument genannten Gründen vernünftigerweise nicht annähernd erreichbar sein, wird es jedenfalls einen nennenswerten Zuzug geben, der den Stadtteil nicht in chaotische Verkehrsverhältnisse abgleiten lassen sollte. Dies gilt in besonderem Maße, da das vorliegende Projekt nicht isoliert zu betrachten ist. Im gleichen Zeitraum wurden zahlreiche andere Baumaßnahmen nennenswerter Größenordnung im Landshuter Westen initiiert, ohne dies durch eine grundlegend verbesserte Infrastruktur vorzubereiten. Zu den um die

Infrastruktur „konkurrierenden“ Projekten gehören beispielsweise die Fertigstellung des Wohnbauprojekts „Am Bach“, die Planungen auf dem Coca-Cola-Areal und dem BMI-Gelände sowie die geplante Osterweiterung des Wohngebiets In den Schwaigen (Bebauungsplan 02-62/1a, Deckblatt 6). Aufgrund des Pendelwegs vieler Anwohner Richtung München ist sogar die geplante Bebauung des Hitachi-Geländes und ein absehbarer Hol/Bringverkehr im Zusammenhang mit der neuen Realschule für solche Überlegungen relevant. Die Unterzeichner wünschen sich insoweit von ihrer Stadtverwaltung nicht nur Augenmaß bei der Nachverdichtung, sondern auch Weitblick bei der Verkehrsplanung.

~~XI. Fehlende Bestimmtheit des vorliegenden Entwurfs~~

~~Der ausgelegte Entwurf in der Variante 1a stellt noch keinen für die Auslegung geeigneten und ausreichend bestimmten Planentwurf dar, der Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein kann. In dem ausgelegten Entwurf fehlen ausreichend konkrete zeichnerische Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Im Übrigen fehlen textliche Festsetzungen vollständig. Die Unterzeichner gehen daher davon aus, dass unter Berücksichtigung der bereits jetzt erhobenen Einwendungen in jedem Fall eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erfolgen wird. Die Unterzeichner behalten sich vor, in der aktuellen Verfahrensphase oder im weiteren Verfahrensverlauf, insbesondere betreffend die noch zu konkretisierenden Festsetzungen, weitere gemeinsame oder individuelle Stellungnahmen abzugeben.~~

XII. Antrag

Die Unterzeichner fordern die Stadt Landshut auf, die Planungen zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-62/1a im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 im Lichte der in diesem Dokument vorgebrachten Kritik und deren Begründung zu überdenken und auf ein umgebungsverträgliches Maß zurückzuführen. Wie bereits zu Beginn des Dokuments erwähnt, geht es den Unterzeichnern nicht darum, sich einer Bebauung im Planungsbereich grundsätzlich entgegenzustellen. Es besteht vielmehr die Hoffnung, dass Augenmaß bewahrt wird, Vorschriften transparent behandelt und eingehalten werden, Vertrauen geschützt wird und im Falle konkurrierender Interessen eine angemessene Abwägung vorgenommen wird. Den Ausführungen dieses Dokuments dürfte unschwer zu entnehmen sein, dass bereits ein verhältnismäßig großer Anteil dieser zugegebenermaßen hohen, aber auch berechtigten Anforderungen aus Sicht der Unterzeichner wohl als erfüllt anzusehen wäre, wenn die Geschossigkeit und Dichte der Bebauung im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 weiterhin am rechtsgültigen Bebauungsplan orientiert bliebe.

gez.

Unterschrift(en) zu dieser Stellungnahme sh. beigefügtes Unterschriftenblatt

Beschluss: 11:0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Allgemein:

Das ursprüngliche im Änderungsbeschluss favorisierte Planungskonzept Variante 1a wurde aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hinsichtlich der kritisierten Aspekte wie Abstandsflächen, Dichte und Verkehrssituation neu bewertet und überarbeitet. Dabei wurden die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Planungsbegünstigte, Stadt Landshut, Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt und abgewogen. Es wurde eine neue Konzeptvariante 5 entwickelt und vorabgestimmt, die eine deutliche Verbesserung der Planung hinsichtlich einer reduzierten baulichen Dichte, der Gliederung und Unterbrechung der Baukörper und langer Fluchten, Erhalt der Walnuss und Ersatzpflanzungen und dem Anteil der unterbauten Flächen darstellt.

Diese Variante 5 wurde am 05.07.2021 bei dem Online-Bürgerinformationstermin vorgestellt. Im Anschluss erfolgte eine Aufteilung der Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage um die Verkehrssituation zu verbessern. Die Variante 5 wurde in der Bausenatssitzung am

24.09.2021 mehrheitlich befürwortet und als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen und in der Bausenatssitzung am 28.04.2023 gebilligt.

Im Rahmen der Abwägung und des Beteiligungsverfahrens hat die Stadt die vorgetragenen Einwendungen in der Bausenatssitzung vom 28.04.2023 bereits ausreichend gewürdigt.

Zu I Veränderte Planungssituation:

Die Innere Anbindung West wird nicht gebaut, dennoch wird eine Notwendigkeit der erhöhten Dichte für Neuplanungen im innerstädtischen Bereich gesehen. Die politische Forderung zur vermehrten Nachverdichtung wurde in mehreren Gesetzesänderungen geregelt, die im Rahmen des Abwägungsprozesses zu berücksichtigen sind (Obergrenzen nach §17 BauNVO Stand 2017 nur noch Orientierungswerte mit Entfallen des Abs. 2 mit Forderung nach Ausgleich für Überschreitungen entsprechend der BauNVO Stand 2021, Veränderung der gesetzlichen Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO von 1H zu 0,4H).. Außerdem steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt in Landshut weiter an und das Planungsgebiet bietet eine gute Möglichkeit, diesbezüglich, dem entgegenzuwirken und die Möglichkeit der Nachverdichtung zu nutzen.

Zu II Vertrauensschutz

Der Gesetzgeber schützt das (enttäuschte) Vertrauen der Eigentümer in den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans bezogen auf die Nutzung der eigenen Grundstücke (vgl. insbesondere § 39 BauGB). Ein allgemein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass im Umfeld eines Grundstücks bestehende Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht (in zulässiger Weise) geändert werden, kann es nicht geben, so wie auch ein Anspruch auf die Nicht-Aufstellung oder die Nicht-Änderung eines Bebauungsplans durch Vertrag nicht rechtswirksam begründet werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.12.2004 – 4 BN 37.00, juris). Gebietsprägungserhaltungsansprüche oder Gebietsbewahrungsansprüche kommen bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nicht in Betracht.

Zu IV. Städtebauliche Aspekte

Die geltend gemachte Wirkung eines massiven Fremdkörpers mit „bedrohlicher Wirkung“ wird von der Rechtsprechung insbesondere bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht gezogen (z.B. BVerwG, Urteil vom 13.03.1981 – 4 C 1/78, DVBl. 1981, 928: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus). Für die Annahme einer solchen Wirkung eines Nachbargebäudes ist somit von vornherein kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes, was insbesondere gilt, wenn die Gebäude im dicht bebauten innerstädtischen Bereich liegen (BayVG, Beschluss vom 11.05.2010 – 2 CS 10.454, juris). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen indiziert weiter die hinreichende Besonnung der Nachbarbebauung auch bei Umsetzung der gegenständlichen Bauleitplanung.

Die Dichte der in Deckblatt 5 geplanten Bebauung ist in einer Stadt mit der Größenordnung und dem Bevölkerungswachstum von Landshut in einem so zentrumnahen Stadtviertel angemessen und zeitgemäß. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Umsetzung der Ziele der Raumordnung, die vorsehen, innerstädtische Bereiche nachzuverdichten und so einer Inanspruchnahme von Flächen in Randbereichen entgegenzuwirken. Durch die von Nordwesten nach Südosten abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper wird das stadträumliche Zusammenwachsen des neuen Ensembles mit der umgebenden Bebauung im Quartier gewährleistet.

Geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte für GRZ und GFZ sind planerisch vertretbar. Die Stadt Landshut ist den Anliegen der Anwohner, die vorgesehene Bebauung zu reduzieren, entgegengekommen. In der Variante 1a war eine Bebauungsdichte mit einer GFZ von 1,50 vorgesehen, die auf eine GFZ von 1,31 reduziert wurde. Der Orientierungswert der GRZ für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,4 wird geringfügig mit 0,43 überschritten.

Auch die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 hat eine Erhöhung der GRZ und GFZ ermöglicht. Für die Bebauung des WA 2 war im ursprünglichen Bebauungsplan eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 0,48 festgesetzt. Durch die Änderung

des Deckblattes Nr. 3 wurde eine verdichtete Bebauung mit einer GRZ von 0,61 und einer GFZ von 0,88 ermöglicht.

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % zulässig. Diese zulässige Überschreitung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ausreichend für die Errichtung der Tiefgarage. Es ist daher für die Tiefgarage eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung der zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen durch die Tiefgarage ist, im Interesse aller Anwohner um die Parkplatznot weitestgehend zu minimieren, zumutbar und ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, wenn die Überschreitung nur „geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens“ hat. Die Festsetzungen zur Begrünung aller unterbauten Flächen sowie der Dachflächen minimieren die Auswirkungen durch die entstehende Versiegelung. Die Obergrenze der Grundfläche, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eingehalten.

Alle Gebäude halten die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H auf dem Grundstück bzw. bis zur angrenzenden öffentlichen Straßenmitte (gem. Art. 6 BayBO) ein (siehe Skizze in der Begründung). Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände somit nicht beeinträchtigt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Besonnung eingehalten werden können.

Um die Privatsphäre der angrenzenden Nachbarn zu schützen und um insbesondere Rücksicht auf die Atriumhäuser des Deckblatts 3 zu nehmen, wurde die geplante Bebauung im Süden deutlich reduziert und von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt. Um die Einsehbarkeit der bestehenden Häuser und Gärten zu minimieren, sind für das südliche Punkthaus (Gebäude „f“) maximal 2 Vollgeschosse zulässig und die zulässige Wandhöhe ist auf 7,5 m begrenzt.

Es ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zumutbar gegenüber Bestandsgebäuden, um 1 bis 2 Stockwerke höhere Neubauten anzugliedern, wenn dabei die Abstandsflächen eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das im Baurecht bestehende Gebot der Rücksichtnahme schützt die Anwohner vor unverhältnismäßigen Nachteilen durch bauliche Änderungen und neue Bebauungspläne. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Mit dem Wegfall der Planungen zur Inneren Anbindung West sind keinesfalls die Anforderungen zum Lärmschutz entfallen. Die vielbefahrene Klötzlmüllerstraße erzeugt, gemäß dem vorliegenden Schallgutachten, bereits eine zu hohe Lärmbelastung für ein Allgemeines Wohngebiet, weshalb der nördliche Riegel auch ohne Bau der Inneren Anbindung West als notwendiger Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude erachtet wird.

Zu VI. Dimensionierung / Dichte / Geschossigkeit / Anwohnerschutz – Härtefälle
Wie bereits oben bereits ausführlich erläutert, sind die geplanten Abstände ausreichend groß bemessen. Die Höhe der geplanten Gebäude werden auch wegen der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO als angemessen und verträglich bewertet, es ergeben sich dadurch auch keine Einschränkungen hinsichtlich Belüftung und Besonnung für die Nachbarschaft. Die privaten Belange der Nachbarn sind somit nicht beeinträchtigt und Härtefälle nicht ersichtlich.

Da sich die geplanten Gebäude im Norden und Nordwesten der Einwender befinden, ist lediglich in den Sommermonaten in den Nachmittagsstunden von einer Verschattung durch die geplanten Gebäude auszugehen.

Zu VII. Schallschutz:

Wie bereits unter Punkt V erläutert erzeugt die vielbefahrene Klötzlmüllerstraße entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten bereits eine zu hohe Lärmbelastung für ein Allgemeines Wohngebiet, weshalb der nördliche Riegel an der Klötzlmüllerstraße die Verkehrslärmbelastung für die dahinterliegende Siedlung verringert, was die Wohnqualität verbessern wird. Die Änderung der Gebietskategorie von MI (Mischgebiet) zu WA (Allgemeines Wohngebiet) reduziert die einzuhaltenden Lärmhöchstgrenzen und schränkt die zulässigen Nutzungen im Gebiet ein. Dies wird die Wohnqualität sowohl im Geltungsbereich wie auch im Umfeld verbessern.

Zu VIII. Umwelt-/Klimaaspekte, Grundwasserschutz

Da der Entwurf des Bebauungsplanes eine großflächige Unterbauung mit einer Tiefgarage vorsieht und die Unterkante der geplanten Unterbauung aufgrund der hohen Grundwasserstände flächenhaft in das Grundwasser eingreift wurden Untersuchungen hinsichtlich der hydraulischen Auswirkungen (Anhebung oder Absenkung des Grundwasserstandes) der geplanten Bebauung vorgenommen. Mit Hilfe eines Numerischen Grundwasserströmungsmodells (23.05.2022 von Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching am Ammersee) wurde das Bebauungsszenario der Variante 1 zugrunde gelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in das Grundwasser aufgrund der hohen verbleibenden Restmächtigkeit der Grundwasserunterströmung keine messbaren Auswirkungen (rd. 1 cm) zur Folge hat. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung bei einem angenommenen Worst-Case-Szenario bei einer Grundwasserabsprerrung bis zum Stauer, ist eine Absenkung des Grundwasserstandes für den Bereich der nächstgelegenen Bestandsbebauung von maximal 6 cm zu erwarten. Im Vergleich zur im Numerischen Grundwasserströmungsmodells angenommenen Variante 1a wurden das Gebäude c und die Tiefgarage im Süden des Geltungsbereiches deutlich zurückgenommen, so dass sich die Auswirkungen auf das Grundwasser nochmals verringert haben. Das Wasserwirtschaftsamt teilt in diesem Zusammenhang mit, dass gemäß der Grundwassermodellierung mit nur einer geringen Änderung der Grundwassersituation zu rechnen ist. Zur Beweissicherung sind vor und während der Bauphase Grundwassermessstellen im Zu- und Abstrom zu installieren (siehe Begründung 6.2). Die Verpflichtung Grundwassermessstellen im Zu- und Abstrom zur Beweissicherung einrichten zu lassen, wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu IX. Stellplätze und Tiefgarage

Die Stellplätze in den Schwaigen bleiben in der geänderten Fassung als öffentliche Stellplätze erhalten. Die vorgesehene Tiefgarage ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut innerhalb der Baugrenzen so zu bemessen, dass der Parkplatzbedarf der geplanten Bebauung gedeckt ist.

Zu X. Verkehrssituation

Das Gebäude a ist 6,50m von der Klötzlmüllerstraße abgerückt. Durch die Verlegung der Ausfahrt aus der Tiefgarage nach Westen in die Obere Liebenau wird die Situation weitestgehend entschärft. Eine Verkehrszunahme ist anzunehmen. Großräumige Verkehrsplanungen werden von der Stadt Landshut fortwährend analysiert und Maßnahmen zur Verbesserung geprüft. Die Verkehrsuntersuchung „Klötzlmüllerviertel in Landshut“ (Projekta, Stand 18.09.2020), welche das gesamte Viertel unter Einbeziehung aller derzeit geplanten neuen Baugebiete untersucht, stellt für den Bereich fest, dass es an dem Knotenpunkt Klötzlmüllerstraße / Obere Liebenau / Sylvensteinstraße keine signifikanten Leistungsfähigkeitsprobleme gibt und der Knotenpunkt unter den angenommenen Stadtentwicklungen leistungsfähig bleibt.

Zu XII. Antrag

Nach ständiger Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen. Es darf die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt werden und es muss zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen ein Ausgleich vorgenommen werden, der zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis steht. Wie bereits oben bereits ausführlich erläutert, wurden alle berechtigten Belange berücksichtigt.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 5 vom 31.01.2020 i.d.F. vom 07.02.2025 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und 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 und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 07.02.2025 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die geänderten oder ergänzten Teile und die möglichen Auswirkungen der Änderung oder Ergänzung beschränkt. Die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Zusammenfassung der geänderten Festsetzungen zum Stand Bausenatsbeschluss vom 28.04.2023 (Vorstellung im Bausenat 20.12.2024):

- Rücknahme der Baugrenzen bei den Gebäuden d, e und f.
- Zusammenfassung der Baugrenze im Gebäude c im 4. Obergeschoss.
- Reduzierung der zulässigen Wandhöhen jeweils um 0,5 m.
- Festsetzung der priv. Stellplätze „In den Schwaigen“ als öffentliche Parkplätze.
- Festsetzung der bisherigen öffentlichen Grünfläche entlang der „Oberen Liebenau“ als öffentliche Gehwegfläche.
- Vergrößerung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Landshut belastenden Fläche bis zur Grenze der Tiefgarage.
- Überlagerung der südlichen privaten Grünflächen als Flächen für CEF-Maßnahmen.
- Redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen:
Im Bauraum b + c ist eine Überschreitung der im IV Obergeschoss festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zur Anlage von Treppenhäuser (inkl. Aufzug) an bis zu 4 Stellen um jeweils 2 m Tiefe und 2 m Breite über die dort festgesetzte Wandhöhe zulässig.
Wärmepumpen sind, unter Berücksichtigung der Ziffer 9.6, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Die Abgrenzung privater Terrassen durch standortgerechte und einheimische Hecken und Sträucher ist zulässig. Auch Sichtschutz bis zu einer Höhe von 1,80 m und Tiefe von bis zu 2,0 m ist zulässig.

- Ergänzung einer Festsetzung für Dachaufbauten: Für Dachaufbauten (Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, PV-Anlagen etc.) ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um max. 1,50 m zulässig, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.
- Reduzierung der Höhenlänge der Gebäude durch Änderung der FOK-Höhe im Erdgeschoße von 1 m über dem Höhenbezugspunkt auf 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt.
- Ergänzung einer Festsetzung zu Lichtemissionen.
- Redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zu Immissionsschutz.

Beschluss: 11:0

Landshut, den 07.02.2025

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

