

Beschl.-Nr. 8

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 10.06.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 09-15/5 "Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Beschluss Erschließungsvertrag
IV. Satzungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2010 bis einschl. 07.05.2010 zum Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ vom 10.06.2005 i.d.F. vom 19.03.2010:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 07.05.2010, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 23 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 13.04.2010

- 1.2 Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle
mit Schreiben vom 14.04.2010
- 1.3 Stadt Landshut - Stadtheimatpfleger, Stadtarchiv -
mit Schreiben vom 15.04.2010
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit Schreiben vom 20.04.2010
- 1.5 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
- SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 29.04.2010
- 1.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt -
- Fachbereich Umweltschutz -
mit Schreiben vom 06.05.2010

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
- 2.1 Stadt Landshut - Amt für Finanzen und Wirtschaft -
- Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit Schreiben vom 06.04.2010

Im vorgenannten Bebauungsplan, der sich derzeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der erneuten Auslegung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB befindet, sind Festsetzungen zu einer öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB) und zu Flächen für den Naturschutz/Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) vorgesehen.

Bei der Teilfläche, die dem Ausgleich planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft dienen soll (§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB), würde sich die Refinanzierung des herstellungsbedingten Aufwands nach §§ 135 a ff BauGB richten. Im Übrigen erscheint fraglich, ob die festzusetzende öffentliche Grünfläche als öffentliche Grünanlage iSv § 127 Abs. 2 Nr. 4 Alt. 2 BauGB anzusehen wäre, deren Herstellung Erschließungsbeitragspflichten im 200 m Luftlinie - Radius nach sich zöge. Dies ist kritisch zu überprüfen. Denn die Erfahrungen mit der Beitragserhebung für solche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 - 3 „*Moniberg - Erweiterung*“ haben gezeigt, dass hiermit beträchtliche rechtliche Risiken verbunden sein können (Bay VGH, Urt. v. 05.11.2008 - Az. 6 B 06.1140). Der Verwaltungssenat hat dem Bausenat deshalb mit Beschluss vom 04.02.2009 empfohlen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darauf zu achten, dass öffentliche Grünanlagen den vom BayVGH (aaO) aufgestellten Kriterien entsprechen, also nicht zu klein, zu schmal oder zu steil sein dürfen, zum Aufenthalt einladen müssen, ohne dass eine allzu große Einsehbarkeit von außen besteht, für die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse von Kindern und älteren Menschen gleichermaßen gut geeignet sein sollen und der Eindruck einer funktionellen Zuordnung zu Verkehrsflächen vermieden wird. Mit Blick

hierauf dürfte die Lage der (Rest-)Fläche sowie ihre Größe und topografische Situation nicht unproblematisch sein.

Alternativ sollte deshalb in Betracht gezogen werden, in der beabsichtigten Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche lediglich eine „*Zwischennutzung*“ zu sehen, um die Fläche bei Folge- bzw. Anschlussplanungen (vgl. Rahmenplanung *Am Steinlech* vom 13.02.2007) für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu haben. Sollte dies – warum auch immer - nicht möglich sein, wird geraten, die (Rest-)Fläche einer anderen sinnvollen, insbesondere baulichen Nutzung zuzuführen.

Im Hinblick auf die geringe Zahl von Planbegünstigten sollte dringend überprüft werden, ob die Fragen der (Re-)Finanzierung (auch im Hinblick auf die wegemäßige Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung) vertraglich geregelt werden können. Diesbezüglich ist vor allem auf die Beschlüsse des Stadtrats zur „*kostenneutralen Bauleitplanung*“ (vgl. Beschlüsse des Bausenats vom 28.11.2003 und 24.03.2006) hinzuweisen.

mit E-Mail vom 28.04.2010

Im vorgenannten Bebauungsplanverfahren wird ergänzend wie folgt Stellung genommen:

Das außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Grundstück FI.Nr. 320/4 befindet sich derzeit im Außenbereich. Es grenzt aber an die geplante Verlängerung der Straße Am Steinlech an. Nach den beabsichtigten Festsetzungen zu Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung) soll die Straße unter Durchbrechung des Grünzuges bis an die Grundstücksgrenze herangeführt werden. Dies hätte zur Folge, dass das Grundstück, wenn es später bebaubar wird (etwa im Rahmen eines Folgebebauungsplanes „Nr. 09 - 15/6“) in den Genuss einer kostenlosen Erschließung käme.

Um dieses unbillige Ergebnis zu vermeiden, sollten die Festsetzungen zu Verkehrs- bzw. Grünflächen so geändert werden, dass das Grundstück keine Erschließung durch die Straße Am Steinlech erhält und die Erschließungsoption erst im Zuge eines Folgebebauungsplanes (Nr. 09 - 15/6), etwa durch Heranführung einer Straße von Norden, ausgeübt wird. Sollte dies im Hinblick auf die aktuellen Bewirtschaftungserfordernisse am Grundstück nicht möglich sein, wäre es in den räumlichen Geltungsbereich einzubeziehen, so dass es seinerseits bereits jetzt bebaubar wird und zu Erschließungsbeiträgen veranlagt werden kann.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme vom 06.04.2010:

Die in dieser Stellungnahme erwähnte Restfläche ist eine für spätere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Grünfläche, die bereits ein Teil der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen war und nun zusätzlich hierzu als „Ausgleichsfläche für weitere Bebauungspläne im Bereich der Rahmenplanung „Am Steinlech“ festgesetzt wird. Eine Festsetzung als landwirtschaftliche Nutzfläche, wie sie von Seiten der GS Bodenordnung vorgeschlagen wird, ist aus Gründen der Durchführbarkeit der zukünftigen Bebauungsplanverfahren in den angrenzenden Bereichen nicht sinnvoll und wird daher nicht in den Plan aufgenommen.

Die Planungsbegünstigten werden die Erschließungsanlagen, sowie die Grünflächen inkl. der für das Gebiet dieses Bebauungsplanes notwendigen Ausgleichsflächen selbst herstellen. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag zwischen den Planungsbegünstigten als Erschließungsträger und der Stadt abgeschlossen. Darin verpflichten sich die Planungsbegünstigten auch zur kompletten Übernahme der Herstellungskosten für die genannten Anlagen und Flächen.

Die für spätere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Grünfläche wird noch nicht hergestellt, da aufgrund der fehlenden konkreten Planungen für die benachbarten Bebauungspläne noch nicht absehbar ist, welche Aufwertungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen, um den dortigen Eingriff entsprechend ausgleichen zu können. Im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten wurde aus diesem Grund bewusst auf die Forderung nach einer entsprechenden Herstellung dieser Flächen verzichtet. Die Herstellung wird erst im Zusammenhang mit der Erschließung der benachbarten Planungsgebiete erfolgen und ist dann auch bezüglich der Kostentragung zu regeln. Bis dahin bleibt diese Fläche in ihrem jetzigen Zustand erhalten.

zur Stellungnahme vom 28.04.2010

Wie bereits erwähnt werden die gesamten Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen mittels eines Erschließungsvertrages von den beiden planungsbegünstigten Grundstückseigentümern übernommen. Die Übernahme der gesamten Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen kann aufgrund des Grundsatzes der kostenneutralen Bauleitplanung auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 09-15/6 angenommen werden. Für die Stadt entstehen also in beiden Fällen keine Kosten. Außerdem wird es in diesem Fall als akzeptabel angesehen, dass der Eigentümer des Flurstücks 320/4, Gem. Achdorf (egal ob im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan oder mit dem Folgebebauungsplan Nr. 09-15/6) zu einer kostenlosen Erschließung gelangt. Die Initiative für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und damit die Schaffung neuen Baurechts ging von den beiden Planungsbegünstigten aus. Diese beiden haben auch den bei weitem überwiegenden wirtschaftlichen Nutzen aus der Aufstellung des Bebauungsplanes. Es erscheint daher gerechtfertigt, dass der „nebenbei“ anfallende wirtschaftliche Nutzen für weitere betroffene Grundstückseigentümer – wie den Besitzer des Flurstücks 320/4 – nicht durch eine Kostenbeteiligung derer gegen gerechnet wird. Dies gilt genauso für die Eigentümer der Flurstücke 328/1 und 328/2, Gem. Achdorf sowie 245/17, 245/19 und 245/33, Gem. Niederkam, die in den kostenlosen Genuss der Verbesserung ihrer Erschließung kommen, ohne dafür Kosten tragen zu müssen. Die Zufahrt zum Flurstück 320/4, Gem. Achdorf bleibt daher erhalten.

2.2 Stadt Landshut - GSt. Bodenordnung - mit E-Mail vom 07.04.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeit im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche für spätere Ausgleichsmaßnahmen der weiteren angrenzenden Bebauungspläne vorgesehen ist. In der grafischen Darstellung fehlt, ebenso wie im Textteil, ein Hinweis auf den künftig vorgesehenen Verwendungszweck für diese Fläche. Dieser Hinweis ist zwingend erforderlich, um die weiteren gegebenenfalls erforderlichen Bodenordnungsverfahren im angrenzenden Bereich in Verbindung mit diesen Ausgleichsflächen durchführen zu können. Ein fehlender Hinweis würde zwingend dazu führen, dass diese Grünflächen ohne Wertansatz von der Stadt Landshut in die weiteren Bodenordnungsverfahren einzubringen wäre.

Eine alternative Darstellung dieser öffentlichen Grünflächen als LN-Fläche wäre ebenfalls möglich, für die Abwicklung der weiteren Bodenordnungsverfahren sogar wünschenswert.

Sollte die derzeit beabsichtigte privatrechtliche Lösung zwischen der Stadt Landshut und den Planungsbegünstigten nicht zum Abschluss zu bringen sein, müsste auch der vorliegende Planungsbereich über eine gesetzliche Baulandumlegung realisiert werden. Eine Zusicherung, ob die derzeitige Planungskonzeption den Anforderungen einer gesetzlichen Baulandumlegung entspricht, kann derzeit nicht gegeben werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die für spätere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Grünfläche war bereits ein Teil der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen. Zusätzlich hierzu wird der Bereich zur seitens der GS Bodenordnung angemahnten Konkretisierung als „Ausgleichsfläche für weitere Bebauungspläne im Bereich der Rahmenplanung "Am Steinlech" festgesetzt. Eine Festsetzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist aus Gründen der Durchführbarkeit der zukünftigen Bebauungsplanverfahren in den angrenzenden Bereichen nicht sinnvoll und wird daher nicht in den Plan aufgenommen.

Die von den Planungsbegünstigten angestrebte privatrechtliche Lösung wurde im Zuge der Abtretungen der öffentlichen Flächen an die Stadt und des Abschlusses des Erschließungsvertrages verwirklicht. Eine gesetzliche Umlegung für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist daher nicht mehr notwendig. Die noch notwendige privatrechtliche Umlegung für einen Teilbereich im Südosten des Bebauungsplangebietes wurde von der GS Bodenordnung bereits in die Wege geleitet. Sollte die privatrechtliche Umlegung scheitern, würde für diesen Teilbereich ein gesetzliches Umlegungsverfahren erfolgen.

2.3 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG, München mit E-Mail vom 08.04.2010

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Ihre Unterlagen werden wir weiterleiten.

Nach eingehender Prüfung, ob eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes nötig sind, werden wir Sie gesondert informieren.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des zwischen der Stadt Landshut und den als Erschließungsträger auftretenden Planungsbegünstigten abzuschließenden Erschließungsvertrages wird auf die Forderung einer Koordinierung der Sparteneinteilung und -verlegung mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & o. KG verzichtet.

2.4 E.ON Bayern AG, Altdorf
mit Schreiben vom 08.04.2010

Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von unseren Netzanlagen nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 14.04.2010

Einwendungen:

Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße. Es ist deshalb mit Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, etc.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Umfeld der Veldener Straße ist dicht bebaut; die bestehende Bebauung liegt unmittelbar an der Straße, also wesentlich näher als die vorgesehene Bebauung im Planbereich.

Für den betroffenen Teil des Planbereichs wurde ein schalltechnisches Gutachten mit Datum 17.01.2007 dessen Festsetzungsvorschlag bereits sinngemäß in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Punkt 7.1 übernommen und auf die betroffenen Parzellen angewandt wurde (s. auch Begründung Ziff. 10.1). Ein Hinweis, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden können, wird in diesen Punkt der Begründung aufgenommen.

2.6 Stadt Landshut - Liegenschaftsamt -
mit Schreiben vom 16.04.2010

Die Stadt wird die zwei Teilflächen von ca. 2.150 m² und ca. 665 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 322/11 Gem. Achdorf als Ausgleichs- und Ersatzflächen kaufen in der Erwartung, dass diese zu gegebener Zeit bei den angrenzenden Bebauungsplänen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens als Bauerwartungsland mit dem entsprechenden Wert eingebracht werden können. Die Differenz zwischen dem gegenwärtigen Kaufpreis und dem späteren Einlagewert ist zur Hälfte an den Verkäufer zu erstatten. Diese Bindung der Stadt hat eine Laufzeit von 15 Jahren.

Wir bitten um Mitteilung, wie das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung dieses Vorhaben beurteilt.

Die Geschäftsstelle Bodenordnung erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die zwei Teilflächen von ca. 2.150 m² und ca. 665 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 322/11 Gem. Achdorf sind derzeit als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet. Nach Aussage des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung, handelt es sich bei diesen Flächen um Ausgleichsflächen für zukünftige Bebauungspläne. Wir bitten, dies im Bebauungsplan darzustellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die für spätere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Grünfläche war bereits ein Teil der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen. Zusätzlich hierzu wird der Bereich zur seitens der GS Bodenordnung angemahnten Konkretisierung als „Ausgleichsfläche für weitere Bebauungspläne im Bereich der Rahmenplanung "Am Steinlech" festgesetzt. Eine Festsetzung als landwirtschaftliche Nutzfläche, wie durch die GS Bodenordnung angedacht, ist aus Gründen der Durchführbarkeit der zukünftigen Bebauungsplanverfahren in den angrenzenden Bereichen nicht sinnvoll und wird daher nicht in den Plan aufgenommen.

Gegen das Vorgehen des Liegenschaftsamtes beim Erwerb der genannten Fläche ist von Seiten des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung nichts einzuwenden, wenn gesichert ist, dass die als „Ausgleichsfläche für weitere Bebauungspläne im Bereich der Rahmenplanung "Am Steinlech" festgesetzten Flächen auch für diesen Zweck erhalten bleiben.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 16.04.2010

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg
mit Schreiben vom 20.04.2010

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

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

Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

2.9 DT Netzproduktion GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 21.04.2010

Keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut
mit Schreiben vom 22.04.2010

Der Bayerische Bauernverband - Kreisverband Landshut - erhebt gegen o. g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut
mit Schreiben vom 29.04.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da es sich um die teilweise Schließung einer Baulücke handelt, sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 06.05.2010

A) Straßenbau:

Die Gehwege in o. g. Baugebiet liegen teilweise in sehr hängigem Gelände. Es müssen, um die Höhenunterschiede überwinden zu können, Teilbereiche als Treppenanlagen ausgeführt werden. Um sicherzustellen, dass bei starken Niederschlägen die Gehwege nicht abgespült werden, sind diese mit Einzeilern einzufassen und zu asphaltieren. Die Treppenanlagen sollten aus Betonblockstufen errichtet und mit den notwendigen Geländern versehen werden.
Der Straßenausbau soll nach RSTO 01 ausgeführt werden.

B) Wasserwirtschaftliche Würdigung:

Durch das neue Baugebiet dürfen die Abflussverhältnisse der unterliegenden Bereiche nicht verschlechtert werden. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen. Der Stauraumkanal ist mindestens so zu dimensionieren, dass bei einem 10-jährigen Regenereignis die maximal zulässige Abflussmenge von 30 l/s nicht überschritten wird.

Die gesamten Entwässerungseinrichtungen im Baugebiet sind so zu planen und auszuführen, dass auch bei einem 100-jährigen Regenereignis das Niederschlagswasser nicht konzentriert abläuft.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu A)

Die technische Ausführung der Gehwege und Straßen (z. B. Schichtenaufbau) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diese ist im Rahmen der Planungen zum Erschließungsvertrag, der zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt abgeschlossen wurde, zu klären. Die Objektpläne sind von den Planungsbegünstigten bezüglich des Straßenbaus nach deren Fertigstellung dem Tiefbauamt zu Billigung vorzulegen.

Zu B)

Da lt. Bodengutachten des Büros IFB Eigenschenk vom 31.10.2006 die Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Gebiet des städtebaulichen Rahmenplanes „Am Steinlech“ nicht möglich ist, wurde durch das IB Ferstl mit Datum 14.01.2010 ein Konzept erarbeitet, dass die Herstellung eines Stauraumkanals zur Rückhaltung des Niederschlags- und - ausnahmsweise und mit hohen Auflagen der Stadtwerke Landshut – des Drainagewassers vorsieht. Der Anteil des Bebauungsplangebietes an der Wassermenge, die aus dem Stauraumkanal in die bestehende Kanalisation und dann in den Rossbach abfließen darf, wurde auf max. 30 l/s festgelegt. Dies ist bereits entsprechend in den Bebauungsplan unter Nr. 9 der Festsetzungen und in Ziff. 8 der Begründung eingeflossen. Die Dimensionierung des Stauraumkanals erfolgt im Rahmen der Planungen zum oben genannten Erschließungsvertrag. Die Objektpläne sind von den Planungsbegünstigten bezüglich des Kanalbaus nach deren Fertigstellung den Stadtwerken zur Billigung vorzulegen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen eines 100-jährigen Regenereignisses auf das Planungsgebiet und die Unterlieger nach Ausführung der Planung wurde vom IB Ferstl ein Überflutungsnachweis erstellt. Dieser hat zum Ergebnis, dass bei einem 100-jährigen Regenereignis jetzt 397,5 l/s oberflächlich abfließen, nach Verwirklichung der Planung allerdings nur noch 169,9 l/s. Somit ist der Nachweis erbracht, dass sich für

die Anwohner die Situation bzgl. des 100-jährigen Regens nach Fertigstellung der geplanten Anlagen nicht verschlechtert.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 06.05.2010

Noch nicht geklärt ist die Rückhaltung des Regenwassers. Es sollte eine umweltfreundliche Lösung, z.B. Regenrückhaltung mit Versickerung, gefunden werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Da der Hang möglicherweise zu Kriechbewegungen neigt – in der Nähe ist ein Hangrutsch bekannt – wurde als Vorbereitung der Planung das Büro IFB Eigenschenk mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt, in dem die Tragfähigkeit des Baugeländes untersucht wurde. Die Ergebnisse dieses Bodengutachtens mit Datum 31.10.2006 sind bereits in die Begründung unter Ziff. 3 integriert worden. Lt. diesem Gutachten ist anfallendes Oberflächenwasser von befestigten Flächen aufgrund der oben dargestellten Problematik der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Dies betrifft sogar anfallendes Drainagewasser; die Ableitung dieses in die Kanalisation wurde daher ausnahmsweise – mit hohen Auflagen – von den Stadtwerken genehmigt. Deshalb wurde vom Ing. Büro Ferstl ein Konzept zur Oberflächenwasserableitung erarbeitet, das bereits entsprechend in den Bebauungsplan unter Nr. 9 der Festsetzungen und in Ziff. 8 der Begründung eingeflossen ist.

Der Anteil des Bebauungsplangebietes an der Wassermenge, die aus dem Stauraumkanal in die bestehende Kanalisation und dann in den Rossbach abfließen darf, wurde hierin auf max. 30 l/s festgelegt. Die Dimensionierung des Stauraumkanals erfolgt im Rahmen der Planungen zum Erschließungsvertrag, der zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt abgeschlossen wurde. Die Objektpläne sind von den Planungsbegünstigten bezüglich des Kanalbaus nach deren Fertigstellung den Stadtwerken zur Billigung vorzulegen.

2.14 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 06.05.2010

Niederschlagswasserbeseitigung:

Mit dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept besteht Einvernehmen.

Die technischen Regeln sind einzuhalten und entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Das wasserrechtliche Verfahren kann mit geeigneten Antragsunterlagen beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt eingeleitet werden.

Neues Wasserrecht, allg. Hinweis:

Die beschränkte Erlaubnis nach Art. 17 BayWG (alt) ist jetzt neu im Art. 15 BayWG geregelt. Ein Hinweis auf die Artikel des Wassergesetzes ist im Bebauungsplan aus unserer Sicht nicht erforderlich. Über die aktuelle rechtliche Situation kann die zuständige Rechtsbehörde (Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt) Auskunft erteilen. Ein Verweis auf die Rechtsbehörde ist ausreichend.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserableitung des IB Ferstl vom 14.01.2010 wurde der Anteil des Bebauungsplangebietes an der Wassermenge, die aus dem Stauraumkanal in die bestehende Kanalisation und dann in den Rossbach abfließen darf, auf max. 30 l/s festgelegt. Dies ist bereits entsprechend in den Bebauungsplan unter Nr. 9 der Festsetzungen und in Ziff. 8 der Begründung eingeflossen. Die Dimensionierung des Stauraumkanals erfolgt im Rahmen der Planungen zum Erschließungsvertrag, der zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt abgeschlossen wurde. Die Objektpläne sind von den Planungsbegünstigten bezüglich des Kanalbaus nach deren Fertigstellung den Stadtwerken zur Billigung vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis auf die Rechtsbehörde wird in die Begründung unter Ziff. 8 aufgenommen.

2.15 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 06.05.2010

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt -
- Fachbereich Naturschutz -
mit Schreiben vom 07.05.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Der Bebauungsplan setzt naturschutzfachliche und grünordnerische Belange in ausgezeichneter Weise um. Die Ausgleichsfläche in die Bauungs- und Grünordnungsplanung zu integrieren wird besonders begrüßt.
2. Mit dem Umweltbericht und der Eingriffsbilanzierung besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 10.05.2010

Verkehrsbetriebe / Gas-Wasser-Bäder / Abwasser

Es bestehen keine Einwände.

Strom

Gemäß unserem Schreiben vom 28.02.2008 sollten die geplanten Bäume an den Garagen von Fl.Nr. 245/17 und 245/19 Am Hiendl aus der Planung entfernt werden, da dort vorhandene Kabel liegen. Die beiden Bäume müssen aus der Planung entfernt werden.

Vor der Fl.Nr. 320/22 Am Steinlech ist ebenfalls ein Baum auf einer bestehenden Kabeltrasse geplant. Der Baum muss ebenfalls aus der Planung entfernt werden.

Die Situation ist in beiliegendem Plan rot markiert.

Beschluss: 10 : 0

Von der von Seiten der Verkehrsbetriebe, sowie der Abteilungen Gas-Wasser-Bäder und Abwasser zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Strom:

Die betroffenen Bäume werden aus der Planung entfernt.

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

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Einwandträger 1 mit Schreiben vom 05.05.2010

Vielen Dank für Ihr Antwortschreiben zu unserer Beteiligung am Auslegungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 09-15/5 vom 08.04.2010. Leider sind darin einige Sachverhalte nur unpräzise beschrieben, was dringend einer Klarstellung bedarf:

1. In der Bauausschusssitzung am 10.03.2010 wurden unsere Anregungen nicht - wie Sie schreiben - „behandelt“, sondern es wurde lediglich erwähnt, dass ein Schreiben des Einwandträgers 1 vorliegt. Kein einziger der von uns dort vorgebrachten Kritikpunkte wurde besprochen. Wir weisen darauf hin, dass wir unsere Anregungen, die wir in unserem Schreiben vom 03.03.2008 vorgebracht haben, im vollen Umfang aufrechterhalten.
2. Die zusätzlich auf den Englbergweg zukommende Verkehrsbelastung stellt sich aus unserer Sicht keineswegs so vernachlässigbar wie beschrieben dar. Sie erwähnen lediglich „17 neue Baugrundstücke“ und vergessen, dass laut Rahmenplan insgesamt mehr als 40 Baugrundstücke angeschlossen werden. Allein dadurch dürfte sich die tägliche Verkehrsbelastung von ca. 1900 auf ca. 2220 erhöhen, eine Quote von ca. 17 %. In gleicher Weise steigt auch die Gefährdung von Fußgängern, Radfahrern und vor allem Schulkindern, insbesondere während der Bauphase, in der mit noch erheblich höherem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist. Überdies gibt es am oberen Teil des Englbergwegs noch mehr als ein Dutzend unbebaute aber baureife Grundstücke, die ebenfalls nur über den Englbergweg erreichbar sind. Auch wenn der Flächennutzungsplan der Stadt im Moment keine Bebauung entlang der Straße nach Ehrnstorf vorsieht, so kann das jederzeit durch einen Beschluss geändert werden. Auch der dort entstehende Verkehr kann nur über den Englbergweg abfließen. Insgesamt kann man die damit verbundene Steigerung des Verkehrsvolumens sicher nicht als „geringfügig“ ansehen.
3. Analoges gilt für die bereits existierenden Straßenstücke „Lena-Christ-Straße“ und „Englbergweg 68...“, ein Bereich, in dem gerade einmal 12 Häuser stehen. Die Straßenstücke in dieser verkehrsberuhigten Zone werden seit 35 Jahren von den Kindern der Anlieger und von deren Freunden aus der Umgebung mangels einer anderen Möglichkeit als Spiel- und Bolzplatz benutzt. Das war bisher gefahrlos möglich. Bei einer zu erwartenden Vervielfachung des Verkehrs in diesem Bereich verbietet sich das von selbst.
4. Beim Thema Übernahme der Kosten für Straßen, öffentliche Grünflächen sowie Unterhaltskosten enthält Ihre Stellungnahme keine klare Antwort. Wer genau sind die Planungsbegünstigten? Ausschließlich die Eigentümer der neuen Baugrundstücke oder nicht? Wir fordern, dass keine Kosten aus dem Bereich des Erschließungskostenrechts, insbesondere
 - hinsichtlich des Anschlusses der neuen Baugrundstücke an bestehende und bereits bezahlte Erschließungsanlagen
 - hinsichtlich der Umlagemöglichkeit der neu entstehenden Kosten auf andere
 - hinsichtlich der Erstellung einer öffentlichen Grünanlage um das eigene Wohngrundstück ohne Belästigung durch den öffentlichen Verkehr auf die Alteigentümer umgelegt werden!

Und wer trägt die Kosten für die Reparaturen an den bestehenden Straßen, die durch die Baufahrzeuge verursacht werden? Wer trägt die Kosten, die aus dem Unterhalt der öffentlichen Grünfläche entstehen?

Hier wären wir für ein klärendes Statement dankbar!

Überhaupt ist uns völlig unverständlich, warum keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten ohne zusätzliche Belastung des Englbergwegs in Erwägung gezogen wurden. In der Regel erfolgt die Haupteerschließung eines Tales entlang des Talverlaufs, topographische Erwägungen können in diesem Fall kein Hindernis darstellen. Auch wenn im Falle einer Erschließung von der Veldener Straße her der Anschluss nicht unproblematisch ist, so müsste diese Straße ja auch nur den durch ca. 50 Baugrundstücke zusätzlich anfallenden Verkehr (ca. 400 Bewegungen täglich) aufnehmen und es würden keine Schleichwege entstehen.

Die gesamte Planung ist so angelegt, dass einem der Planungsbegünstigten die Möglichkeit gegeben wird, den optimalen Nutzen aus seinen Grundstücken zu ziehen und gleichzeitig alle Nachteile auf andere abzuwälzen. Hier wurde der Grundsatz verletzt, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Beschluss: 7 : 3

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Der Bausenat hat in seiner Sitzung am 16.02.2007 folgende Handhabung bei Abwägungsentscheidungen beschlossen:

1. Vor Sitzungsbeginn wird vom Vorsitzenden abgefragt, ob allen die Sitzungsunterlagen zugegangen sind.
2. Die Abarbeitung der Stellungnahmen erfolgt in der Form, dass der Ersteller der Stellungnahme benannt wird („Die Stellungnahme und der Beschlussvorschlag liegt Ihnen vor.“) und anschließend abgefragt wird, ob Erläuterungsbedarf besteht.
3. Die Abstimmung erfolgt, wenn kein Erläuterungsbedarf besteht.

Gemäß diesem Beschluss werden Stellungnahmen und die dazugehörige Behandlung in der Sitzung nicht mehr extra vorgelesen.

Die Mitglieder des Bausenats haben die entsprechenden Unterlagen ca. eine Woche vor der Sitzung erhalten und hatten damit die Möglichkeit, sich ausreichend mit dem Sachverhalt vertraut machen. Bezüglich der Stellungnahme der Interessengemeinschaft der Anlieger am Englberg ist dementsprechend anzunehmen dass von Seiten der Mitglieder des Bausenats kein Erläuterungsbedarf zu dieser Stellungnahme und dem dazugehörigen Beschlussvorschlag bestand. Mit dem Beschluss zur Behandlung, der mit Schreiben vom 08.04.2010 der Interessengemeinschaft der Anlieger am Englberg zugegangen ist, ist die entsprechende Stellungnahme somit als nach den Maßgaben des BauGB gerecht abgewogen und damit als erledigt zu betrachten.

Zu 2.:

Die Aussagen in der Stellungnahme beziehen sich vielfach auf den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teil des Englbergweges. Diese Areale, auch der städtebauliche Rahmenplan als Ganzes, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Bereiche sind im Falle eventueller Bebauungsplanverfahren gesondert und jeweils einzeln auf verkehrliche Auswirkungen hin zu überprüfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind 17 neu zu bebauende Grundstücke über die Straße Am Hiendl und den Englbergweg erschlossen. Derzeit ist auf dem Englbergweg

It. Tiefbauamt eine Verkehrsbelastung von ca. 1900 KFZ pro Tag im Bereich der Einmündung in die Veldener Straße vorhanden. Die Erhöhung der Belastung durch die Neubebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes – und allein die ist, wie bereits dargestellt, Gegenstand der Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – ist tatsächlich, wie in der Behandlung zur Stellungnahme der Interessengemeinschaft der Anlieger am Englberg vom 03.03.2008 dargelegt, geringfügig. Die zu erwartende Gesamtbelastung am Englbergweg liegt innerhalb des Spektrums von in der Stadt vorhandenen Wohnsammelstraßen. Mit der Gesamtentwicklung des Neubaugebietes entsteht ein neues System der quartiersinternen Vernetzung mittels Fußwegen, das es erlaubt, losgelöst vom Fahrverkehr die Ziele innerhalb des Quartiers zu erreichen. Im übrigen ist für eine Änderung des Flächennutzungsplanes ein Verfahren notwendig, das dem eines Bebauungsplanes gleicht. Es sind Fachstellen- und Bürgerbeteiligungen ebenso notwendig, wie mehrere Beschlüsse im Bausenat und – flächennutzungsplanspezifisch – im Plenum.

Zu 3.:

Bei der Planung des neuen Wohngebiets ist für die Straßen eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung als „verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen. In solchen Bereichen hat der Fußgängerverkehr immer Vorrang vor dem fahrenden Verkehr. Dementsprechend werden diese Verkehrsflächen auch so gestaltet – auf einer Ebene und ohne eigenen Gehweg mit minimaler Breite und straßenbegleitendem Grün –, dass der zentrale Zweck dieser Verkehrsflächen – Aufenthalt und Spielen – als vorrangig gegenüber dem weiteren Zweck – Erschließung für den Fahrverkehr – wahrgenommen wird. Durch diese Festsetzung kann auch der vorhandene Charakter der bestehenden Straßen beibehalten werden. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Planungsbegünstigten und wird in einem Erschließungsvertrag zwischen diesen und der Stadt Landshut geregelt.

Durch den Bebauungsplan werden 17 Neubauten über die Straße Am Hiendl und den Zweig des Englbergweges erschlossen. Der zusätzliche Verkehr wird sich entsprechend auf die beiden Zufahrtsmöglichkeiten verteilen. Die Lena-Christ-Straße bleibt unverändert erhalten und ist somit von jeglicher Verkehrssteigerung nicht betroffen. Insofern ist der Sicherheit der Nutzer der beiden genannten Zufahrtswege ausreichend Rechnung getragen. Die straßenrechtliche Umsetzung der Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ ist allerdings nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens – hierfür liegt die Zuständigkeit beim Straßenverkehrsamt.

Zu 4.:

Bei den Planungsbegünstigten handelt es sich um die von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer innerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Dies sind zwei Firmen und eine Privatperson. Die beiden Firmen haben mit der Stadt Landshut einen Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem geregelt wird, dass sämtliche Erschließungsanlagen, sowie die für den entstehenden Eingriff notwendigen Ausgleichsflächen und die selbständigen Grünanlagen durch die beiden Firmen auf eigene Kosten erstellt werden. Die im Bebauungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Grünflächen, die nicht dem Ausgleich für diesen Bebauungsplan dienen, werden von der Zweckbestimmung konkretisiert und als „Ausgleichsfläche für weitere Bebauungspläne im Bereich der Rahmenplanung „Am Steinlech“ festgesetzt, d.h. dass diese Flächen dem Ausgleich von eventuellen Eingriffen, die im Zuge weiterer Bebauungsplanverfahren im Gebiet des städtebaulichen Rahmenplanes entstehen, vorbehalten werden. Die Flächen bleiben vorerst in ihrem jetzigen Zustand erhalten und werden erst im Zuge der genannten weiteren Bebauungsplanverfahren entsprechend der eingriffsrechtlichen Notwendigkeiten hergestellt. Im Erschließungsvertrag bleiben diese Flächen dementsprechend unberücksichtigt. Kosten für Anwohner innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes bezüglich der Grünflächen entstehen aufgrund der oben genannten Festsetzungen nicht. Da

durch den Abschluss des Erschließungsvertrages auch alle weiteren diesbezüglichen Kosten durch die als Erschließungsträger auftretenden Planungsbegünstigten, sprich die beiden oben genannten Firmen, übernommen werden, fallen für die Anwohner durch den Bebauungsplan keine Kosten an. Unterhaltskosten für öffentliche Verkehrsanlagen und Grünflächen gehen grundsätzlich zu Lasten der Stadt als Unterhaltsträger, womit auch hier für die Anwohner keine Kosten entstehen.

Bezüglich der Erschließung über den Englbergweg ist festzuhalten, dass es städtebaulich aus verschiedensten Gründen (z. B. Flächensparen, ökologische Erwägungen etc.) sinnvoll ist, vorhandene Erschließungsstraßen, die leistungsfähig genug sind zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, bei einer baulichen Ergänzung oder Verdichtung zu nutzen. Dadurch werden Ressourcen gespart und im vorliegenden Fall ist auch die Einbindung der Neubebauung in die bestehende Nachbarschaft aus sozialen Gründen sinnvoll. Zudem wurde mit der vorliegenden Planung der Erhalt von wichtigen Grünstrukturen und, wie in Punkt 2 erwähnt, eine Fußwegevernetzung möglich, was die städtebauliche Qualität des gesamten Quartiers stärkt.

Eine Erschließung des neuen Gebiets direkt und allein über die Veldener Straße wäre weder städtebaulich sinnvoll, noch aus Gründen der Verkehrssicherheit (Problematik der Einbiegung in die Veldener Straße, wie auch in der Stellungnahme erwähnt), und auch – anders als in der Stellungnahme vorgebracht – der topographischen Situation und der Bodenbeschaffenheit machbar. Die teilweise (zu einem großen Teil im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen) starke Hangneigung von bis zu 20% würde, wenn die verkehrstechnische Erschließung darüber erfolgen würde, aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch zu handhaben sein.

Außerdem wird bezüglich der Planung keine Verletzung des Abwägungsgebots gesehen. Die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgetretenen Problemstellungen (Topographie und Hangstabilität, Erschließung inkl. Entwässerung, Dichte, Ausgleichsbedarf, ...) und dem daraus resultierenden Abwägungsprozess. Im Gegensatz dazu würde etwa eine alleinige Erschließung direkt über die Veldener Straße aufgrund der oben genannten Hangproblematik und der alleinigen Belastung der Straße am Steinlech, die wesentlich weniger aufnahmefähig ist wie der Englbergweg, und deren Bewohner durchaus ein Abwägungsdefizit darstellen.

2. Einwandträger 2 mit Schreiben vom 05.05.2010

Mit dem oben genannten Bebauungsplan sind wir nicht einverstanden. Die geplante Weiterführung der Straße Am Hiendl zwischen dem Baumbestand von mehr als hundert Jahre alten Linden würde mit Sicherheit die Bäume so weit schädigen, dass diese eingehen. In der vorliegenden Planung ist bereits im Neubaugebiet ein Wendehof vorgesehen, der die Anbindung von der Straße Am Hiendl nicht nötig macht. Alternativ wäre ein Ringschluss zum Englbergweg (zum Teil Am Steinlech ausgeschildert) eine Lösung für das eigenständige Baugebiet. Die Straße Am Hiendl hat bereits einen Wendepplatz.

Die Schädigung des natürlichen Baumbestandes bei der vorgesehenen Planung ist sicher, da zum einen abgegraben werden muss (ungleiches Niveau von Straße und Bäumen) und damit das Wurzelwerk der Bäume schwer beschädigt wird und zum anderen die schmale Durchfahrt sicherlich zu Lasten des Baumbestandes geht.

Wir bitten Sie von der Anbindung der Straße Am Hiendl abzusehen, da dadurch die natürliche Schutzfunktion (Windschutz bei Stürmen) erhalten bleibt und die Natur keinen Tribut zahlen muss.

Beschluss: 7 : 3

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Thema der bestehenden Linden fand mit dem FB Naturschutz und dem von der Stadt Landshut mit den grünordnungsplanerischen Leistungen zu diesem Bebauungsplan beauftragten Landschaftsarchitekten ein Ortstermin statt. Ergebnis dieses Termins war, dass der Bestand der in der Stellungnahme erwähnten Linden durch die Planung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht gefährdet werden. Zum Schutz der Bäume wurden sogar Verkehrsflächen auf derzeitigem Privatgrund (Fl.Fr. 245/19) eingeplant. Um diesen Punkt aber noch zu verbessern, wird die Führung der Verkehrsfläche in der Planung weiter optimiert und der Abstand zu den Bäumen erhöht. Außerdem wurde im Erschließungsvertrag, der zwischen der Stadt Landshut und den Planungsbegünstigten zur Erstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Verkehrsflächen abgeschlossen wurde, ein Passus mit aufgenommen, der den Schutz der Bäume bei der Ausführung der Straßenbauarbeiten regelt.

Der Ringschluss der Straße Am Hiendl und des Abzweiges des Englbergweges ist aus Gründen der Verteilung des Anliegerverkehrs von 17 neu geplanten Gebäuden innerhalb dieses Bebauungsplanes auf die beiden Stichstraßen, sowie aufgrund der Belange der Müllentsorgung notwendig. Ein Verzicht auf den Ringschluss würde die Erstellung von zwei großen Wendeanlagen notwendig machen, die mit einem sparsamen Umgang von Flächen nicht vereinbar wäre. Der in der Planung als „Wohnhof“ bezeichnete Bereich, sowie die in der Straße „Am Hiendl“ vorhandene Wendeanlage reichen für die Belange der Müllabfuhr bei weitem nicht aus.

3. Einwandträger 3
mit Schreiben vom 05.05.2010

Wir sind Eigentümer des im Bereich des Bebauungsplanes 15 liegenden Grundstücks 320/22.

Folgendes fällt auf und ist zu berichtigen:

Die Abgrenzung des neuen Bebauungsplans im Bereich unseres Grundstückes ist für uns unverständlich gelöst und entspricht nicht den realen Gegebenheiten es sei denn , bereits Bestehendes (z.B. Teerdecke der nach dem Bebauungsplan Nr. 15 gefertigten Straße) soll entfernt und durch einen kostenträchtigen Neuausbau ersetzt werden.

Wir beantragen dies zu überprüfen und richtigzustellen bevor dies im neuen Bebauungsplan manifestiert ist.

Vor unserem Grundstück sind auf einem ca. 18 m langen Grünstreifen von ca. 3 m Breite 3 Kastanienbäume (rotblütig) geplant, die als Jungbäume vielleicht die Maße haben, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind. Die Kronendurchmesser der ausgewachsenen ca. 15 - 20 m hoch werdenden Bäume werden jeweils ebenfalls ca. 15 - 20 m betragen und sind wohl in einer Häuserzeile mit einem Abstand zwischen den Häusern von ebenfalls 15 - 20 m wohl nicht die richtige Bepflanzung. In ca. 100 - 150 m Luftlinie liegt das sog. Hackerhölzl, ein etliche ha. großes Waldstück, das unseres Wissens als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, wenn nicht, dann sollte es als solches ausgewiesen werden. Es dürfte daher nicht erforderlich sein, in einem eng und zum Großteil zu eng beplanten Wohngebiet zur Begrünung Bäume mit diesen Ausmaßen vorzusehen. Wir haben an dieser Grundstücksgrenze eine Strauchhecke mit ca. 4 - 6 m Höhe, eine Birke und zwei Fichten. Dies dürfte zur Begrünung ausreichen.

Wir stellen daher den Antrag, die verbindliche Vorgabe zur Bepflanzung des Grünstreifens mit 3 Kastanien vor unserem Grundstück (Südseite) aus der Planung zu nehmen.

Durch derart hohe Bäume würde eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung unseres Grundstücks mit erheblichem Laubabfall entstehen. Im übrigen ist eine der Kastanien im geteerten Straßen-Bereich vor unserem Einfahrtsbereich geplant. Auch das ist wohl unzumutbar.

Warum sind im neuen Bebauungsplan Gebiete eingegliedert, die bereits bebaut und erschlossen sind? Die Arrondierung in den beiliegend dargestellten Grenzen wäre den realen Gegebenheiten entsprechend und würde später nicht zu Irritationen bei den Erschließungsvorgaben führen. Wir sind durch die neue Ringstraße im neuen Bebauungsplan nicht zusätzlich erschlossen, da die Straße ob links oder rechts befahren am Englbergweg endet.

Die Erschließung des neuen Baugebiets wäre sicher einfacher und mit weniger Aufwand von der Veldener-Straße her umzusetzen. Diese Straße muss den aus dem Siedlungsgebiet ablaufenden Verkehr sowieso aufnehmen, ob über den Umweg Englbergweg oder nicht. Vorteil wäre auch, dass sich alles im Grundstückseigentum des Bauträgers und Planers verwirklichen ließe ohne andere damit zu belasten.

Wir hoffen, dass seitens der Stadt bei der Ausgestaltung des Erschließungsvertrags darauf geachtet wird, dass die Lasten der Erschließung auch von dem Bauträger zu tragen sind der den Planungsgewinn einstreicht und nicht andere dazu beitragen müssen, dessen Gewinnmarge noch weiter zu erhöhen.

Beschluss: 5 : 5 (somit ist der Beschluss abgelehnt)

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Umgrenzung des Bebauungsplangebietes erfolgte deshalb in der vorliegenden Weise inkl. Einbeziehung der Straße, weil die Erschließung der gegenüber der Fl.Nr. 320/22, Gem. Achdorf liegenden Parzellen aufgrund der fehlenden Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanal im Trennsystem) noch nicht gesichert ist. Zur Herstellung dieser Anlagen sind daher auch straßenbauliche Maßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen notwendig. Die Maßnahmen sind im Erschließungsvertrag geregelt und werden durch die Planungsbegünstigten ausgeführt. Die Kosten der Erschließung tragen komplett die Planungsbegünstigten. Die selbe Konstellation trifft auch für den hinteren Abschnitt der Straße Am Hiendl zu. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 245/17 und 245/19, Gem. Niederkam sind entwässerungstechnisch ebenfalls noch nicht erschlossen.

Die Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke in den Bebauungsplanumgriff erfolgte aus städtebaulichen Gründen um die bestehende Situation dauerhaft zu sichern, zum einen wegen der exponierten Lage der Gebäude auf den Fl.Nrn. 327, 328/1 und 328/2, Gem. Achdorf am Südhang des Steinlechs und zum anderen aufgrund der Beziehungen des Gebäudes Englbergweg 70d auf die neu entstehende Nachbarbebauung.

Grundsätzlich haben die im Straßenraum vorgesehenen Bäume die Funktion, diesen zu gliedern und aufzuwerten, was allen Anliegern und Nutzern der Straße zu Gute kommt. Da sich aber im derzeitigen Verlauf des Stiches des Englbergweges keine Bäume befinden und sich außerdem bei der Pflanzung Probleme mit vorhandenen Leitungstrassen ergeben würden, werden die vor dem Flurstück 320/22, Gem. Achdorf festgesetzten Bäume aus der Planung entfernt. Straßenbegeleitende Bäume werden

somit erst ab dem leichten Knick der geplanten Wohnstraße auf Höhe des Flurstücks 320/4, Gem. Achdorf festgesetzt.

Bezüglich der Erschließung über den Englbergweg ist festzuhalten, dass es städtebaulich aus verschiedensten Gründen (z. B. Flächensparen, ökologische Erwägungen etc.) sinnvoll ist, vorhandene Erschließungsstraßen, die leistungsfähig genug sind zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, bei einer baulichen Ergänzung oder Verdichtung zu nutzen. Dadurch werden Ressourcen gespart und im vorliegenden Fall ist auch die Einbindung der Neubebauung in die bestehende Nachbarschaft aus sozialen Gründen sinnvoll. Zudem wurde mit der vorliegenden Planung der Erhalt von wichtigen Grünstrukturen und eine Fußwegevernetzung möglich, was die städtebauliche Qualität des gesamten Quartiers stärkt.

Eine Erschließung des neuen Gebiets direkt und allein über die Veldener Straße wäre weder städtebaulich sinnvoll, noch aus Gründen der Verkehrssicherheit (Problematik der Einbiegung in die Veldener Straße), und auch der topographischen Situation und der Bodenbeschaffenheit machbar. Die teilweise (zu einem großen Teil im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen) starke Hangneigung von bis zu 20% würde, wenn die verkehrstechnische Erschließung darüber erfolgen würde, aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch zu handhaben sein.

Außerdem befindet sich die Straße Am Steinlech, genauso wie die Straße Am Hiendl und der Englbergweg im Eigentum der Stadt Landshut. Grundstücke Dritter außerhalb des Bebauungsplangebietes werden in beiden Fällen von der Erschließung nicht betroffen, eine diesbezügliche Belastung ist somit auszuschließen.

Zum Thema Ausgestaltung des Erschließungsvertrages ist anzumerken, dass die Planungsbegünstigten die Erschließungsanlagen, sowie die Grünflächen inkl. der für das Gebiet dieses Bebauungsplanes notwendigen Ausgleichsflächen selbst herstellen werden. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, wie bereits oben erwähnt, in diesem Zusammenhang zur kompletten Übernahme der Herstellungskosten für die genannten Anlagen und Flächen. Auf die Anwohner kommen daher diesbezüglich keine Kosten zu.

Beschluss: 10 : 0 (neuer Beschluss)

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Umgrenzung des Bebauungsplangebietes erfolgte deshalb in der vorliegenden Weise inkl. Einbeziehung der Straße, weil die Erschließung der gegenüber der Fl.Nr. 320/22, Gem. Achdorf liegenden Parzellen aufgrund der fehlenden Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanal im Trennsystem) noch nicht gesichert ist. Zur Herstellung dieser Anlagen sind daher auch straßenbauliche Maßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen notwendig. Die Maßnahmen sind im Erschließungsvertrag geregelt und werden durch die Planungsbegünstigten ausgeführt. Die Kosten der Erschließung tragen komplett die Planungsbegünstigten. Die selbe Konstellation trifft auch für den hinteren Abschnitt der Straße Am Hiendl zu. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 245/17 und 245/19, Gem. Niederkam sind entwässerungstechnisch ebenfalls noch nicht erschlossen.

Die Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke in den Bebauungsplanumgriff erfolgte aus städtebaulichen Gründen um die bestehende Situation dauerhaft zu sichern, zum einen wegen der exponierten Lage der Gebäude auf den Fl.Nrn. 327, 328/1 und 328/2, Gem. Achdorf am Südhang des Steinlechs und zum anderen aufgrund der Beziehungen des Gebäudes Englbergweg 70d auf die neu entstehende Nachbarbebauung.

Grundsätzlich haben die im Straßenraum vorgesehenen Bäume die Funktion, diesen zu gliedern und aufzuwerten, was allen Anliegern und Nutzern der Straße zu Gute kommt. Da sich aber im derzeitigen Verlauf des Stiches des Englbergweges keine Bäume befinden und sich außerdem bei der Pflanzung Probleme mit vorhandenen Leitungstrassen ergeben würden, werden die vor dem Flurstück 320/22, Gem. Achdorf festgesetzten Bäume aus der Planung entfernt. Straßenbegeleitende Bäume werden somit erst ab dem leichten Knick der geplanten Wohnstraße auf Höhe des Flurstücks 320/4, Gem. Achdorf festgesetzt.

Bezüglich der Erschließung über den Englbergweg ist festzuhalten, dass es städtebaulich aus verschiedensten Gründen (z. B. Flächensparen, ökologische Erwägungen etc.) sinnvoll ist, vorhandene Erschließungsstraßen, die **gerade noch leistungsfähig genug sind** zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, bei einer baulichen Ergänzung oder Verdichtung zu nutzen. Dadurch werden Ressourcen gespart und im vorliegenden Fall ist auch die Einbindung der Neubebauung in die bestehende Nachbarschaft aus sozialen Gründen sinnvoll. Zudem wurde mit der vorliegenden Planung der Erhalt von wichtigen Grünstrukturen und eine Fußwegevernetzung möglich, was die städtebauliche Qualität des gesamten Quartiers stärkt.

Eine Erschließung des neuen Gebiets direkt und allein über die Veldener Straße wäre weder städtebaulich sinnvoll, noch aus Gründen der Verkehrssicherheit (Problematik der Einbiegung in die Veldener Straße), und auch der topographischen Situation und der Bodenbeschaffenheit machbar. Die teilweise (zu einem großen Teil im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen) starke Hangneigung von bis zu 20% würde, wenn die verkehrstechnische Erschließung darüber erfolgen würde, aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch zu handhaben sein.

Außerdem befindet sich die Straße Am Steinlech, genauso wie die Straße Am Hiendl und der Englbergweg im Eigentum der Stadt Landshut. Grundstücke Dritter außerhalb des Bebauungplangebietes werden in beiden Fällen von der Erschließung nicht betroffen, eine diesbezügliche Belastung ist somit auszuschließen.

Zum Thema Ausgestaltung des Erschließungsvertrages ist anzumerken, dass die Planungsbegünstigten die Erschließungsanlagen, sowie die Grünflächen inkl. der für das Gebiet dieses Bebauungsplanes notwendigen Ausgleichsflächen selbst herstellen werden. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, wie bereits oben erwähnt, in diesem Zusammenhang zur kompletten Übernahme der Herstellungskosten für die genannten Anlagen und Flächen. Auf die Anwohner kommen daher diesbezüglich keine Kosten zu.

III. Beschluss Erschließungsvertrag

Dem Erschließungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 10 : 0

IV. Satzungsbeschluss

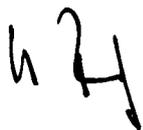
Der Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 10.06.2005 i.d.F. vom 19.03.2010, redaktionell geändert am 10.06.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 10.06.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 10.06.2011

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

