

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 28.10.2011

- Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/1a "Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg" durch Deckblatt Nr. 9 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - III. Billigungsbeschluss

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. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2011 bis einschl. 12.08.2011 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ vom 27.04.1976 i.d.F. vom 16.06.1977 - rechtsverbindlich seit 19.12.1977 - durch Deckblatt Nr. 9 vom 10.06.2011:

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 12.08.2011, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 11.07.2011
- 1.2 Immobilien Freistaat Bayern, Landshut
mit Schreiben vom 19.07.2011
- 1.3 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz-
mit Schreiben vom 25.07.2011
- 1.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 26.07.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 11.07.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - GSt. Bodenordnung -
mit E-Mail vom 08.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In das Planungsgebiet sind 16 Grundstücke ganz oder teilweise einbezogen.
Das Eigentum teilt sich auf in:

- 1. Stadt Landshut
- 2. Anliegerweg Fl.Nr. 2099/1
- 3. Eigentümer der Uferflurstücke Fl.Nr. 1220

Sowie acht weitere Besitzstände mit zusammen 10 Eigentümern.

In die Begründung sollte ein Passus aufgenommen werden, der besagt, dass bei Scheitern einer privatrechtlichen Regelung eine gesetzliche Umlegung zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Federführung des SG Anliegerleistungen wird ein notarieller Vertrag vorbereitet, der die Grundstücksangelegenheiten und die Erstellung der Erschließungsanlagen abschließend regelt. Dieser Vertrag ist vor Satzungsbeschluss mit der Planungsbegünstigten abzuschließen. Insofern kann eine privatrechtliche Regelung der Eigentumsverhältnisse als gesichert angenommen werden. In die Begründung wird eine entsprechende Textpassage aufgenommen. In die Begründung wird unter Punkt 9 folgender Text aufgenommen: „Im Planungsgebiet sind mehrere Grundstücke mit verschiedenen Grundstückseigentümern einbezogen. Eine privatrechtliche Regelung der Grundstücksangelegenheiten hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.“ Ein Passus zur gesetzlichen Umlegung ist aber nicht notwendig.

2.3 Bayerischer Bauernverband, Landshut
mit Schreiben vom 12.07.2011

Der Bayerische Bauernverband - Kreisverband Landshut - erhebt gegen obengenannten Bebauungsplan keine besonderen Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 13.07.2011

Am *Mooswiesenweg* wurden im hier gegenständlichen Bereich mit Bescheiden vom 02.12.2003 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben. Im Hinblick auf die nunmehr geänderte Bauungs- und Erschließungskonzeption sollte mit den Planbegünstigten eine vertragliche Regelung zur Tragung der Erschließungskosten getroffen werden. Die Grundlagen hierfür wurden mit Ihnen bereits am 12.07.2011 ausführlich besprochen. Im nächsten Schritt sollte Folgendes veranlasst werden:

[1] Erstellung eines Grunderwerbsplanes (ggf. Tausch, unentgeltliche Abtretung).

[2] Prüfung, ob bei der gewählten Trasse des *Mooswiesenweges* Änderungen an der dortigen Erdgasleitung der Stadtwerke zu erfolgen haben und - wenn ja - wer die Kosten hierfür trägt.

[3] Einholung einer Kostenschätzung (Tiefbauamt).

[4] Anregung, den zu schließenden Vertrag hinsichtlich der grundstücksbezogenen und der städtebaulichen Regelungen insgesamt beurkunden zu lassen.

Ergänzend wird hingewiesen, dass die Formulierung "*Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B 2 Vollgeschosse*" zu "*z. B. II*" in Ziff. 2.2 des Teils A "*Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen*" Bestimmtheitsbedenken begegnet (vgl. unser Schreiben vom 05.04.2011). Dies könnte, wenn eine vertragliche Regelung zur Tragung der Erschließungskosten nicht zustande kommen sollte, bei der Erhebung von

Erschließungsbeiträgen (Vollgeschoss / Nutzungsfaktor) eine Rolle spielen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Federführung des SG Anliegerleistungen wird ein notarieller Vertrag vorbereitet, der die Grundstücksangelegenheiten und die Erstellung der Erschließungsanlagen abschließend regelt. Gegenstand dieses Vertrages wird auch die vollständige Kostentragung im Hinblick auf die Herstellung der Erschließungsanlagen – und auch im Hinblick auf einen evtl. notwendigen Umbau der durch das Planungsgebiet laufenden Gas-Hochdruckleitung – durch die Planungsbegünstigte, die auch als Erschließungsträger auftritt, sein. Im Zuge der Vertragsabstimmung werden die betroffenen Fachstellen, insbesondere die Stadtwerke und das Tiefbauamt noch beteiligt. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss mit der Planungsbegünstigten abzuschließen.

Im Zuge des Verfahrens wurde seitens des SG Geoinformation und Vermessung ein Grunderwerbsplan erstellt und im Rahmen einer Besprechung zwischen dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft, dem SG Anliegerleistungen, dem SG Geoinformation und Vermessung sowie dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zusammen mit den notwendigen Regelungen im Bezug auf die Eigentumsverhältnisse besprochen.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg -
mit Schreiben vom 15.07.2011

Keine Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft -
mit Schreiben vom 20.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Amt für Liegenschaften u. Wirtschaft sind zu gegebener Zeit die Grundstücksangelegenheiten abzuwickeln.

Im Vorgriff dazu ergehen folgende Empfehlungen:

1. Das Deckblatt Nr. 9 setzt öffentliche Bedarfsflächen u. a. für einen Fuß- u. Radweg, Flächen für die Pfettrach mit Ufer- u. Begleitgrün fest. Teile davon gehören nicht den Planungsbegünstigten sondern Dritten. Erwähnt seien der Fuß- u. Radweg auf dem Flutmuldendamm in Fl.Nr. 1219/10, ein 3 Meter Grünstreifen aus Fl.Nr. 1221 entlang der Pfettrach und das öffentliche Grün auf Fl.Nr. 1569/16.

Sofern diese, im Eigentum von Dritten, sich befindenden Flächen zur Stadt kommen sollen, sind aus unserer Sicht diese Flächen vorab durch die Planungsbegünstigten zu beschaffen und anschließend der Stadt zu übereignen.

2. Es stellt sich überhaupt die Frage, ob sinnvoll ist, die Fl.Nr. 1569/16 als öffentliches Grün festzusetzen.

3. Ein notargerechter Grunderwerbslageplan, welcher alle zu beschaffenden bzw. abzugebenden Flächen beinhaltet, wird benötigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Federführung des SG Anliegerleistungen wird ein notarieller Vertrag vorbereitet, der die Grundstücksangelegenheiten und die Erstellung der Erschließungsanlagen abschließend regelt. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss mit der Planungsbegünstigten abzuschließen.

Der Fuß- und Radweg auf dem Flutmuldendamm befindet sich im Eigentum des Wasserwirtschaftsamtes und bleibt, da hier keine Regelungen getroffen werden müssen, in o.g. Vertrag außen vor. Den Grünstreifen aus Fl.Nr. 1221 hat die Planungsbegünstigte rechtzeitig zu erwerben, so dass dieser in o.g. Vertrag mitbehandelt werden kann. Die Fl.Nr. 1569/16 wird aus dem Umgriff des Deckblattes 9 herausgenommen, so dass hierfür kein Regelungsbedarf mehr besteht.

Im Zuge des Verfahrens wurde seitens des SG Geoinformation und Vermessung ein Grunderwerbsplan erstellt und im Rahmen einer Besprechung zwischen dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft, dem SG Anliegerleistungen, dem SG Geoinformation und Vermessung sowie dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zusammen mit den notwendigen Regelungen im Bezug auf die Eigentumsverhältnisse besprochen.

2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut
mit Schreiben vom 21.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Landwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 22.07.2011

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahme abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 Straße 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.

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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Federführung des SG Anliegerleistungen wird ein notarieller Vertrag vorbereitet, der die Grundstücksangelegenheiten und die Erstellung der Erschließungsanlagen abschließend regelt. Gegenstand dieses Vertrages wird auch die (rechtzeitige) Koordination mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und anderen Leitungsträgern im Hinblick auf bestehende und zu erstellende Leitungstrassen (die Leitung der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wird im Bereich des Mooswiesenweges in den Straßenraum unter Einhaltung der notwendigen Seitabstände umgelegt) sowie die diesbezügliche Kostentragung für Neu- und evtl. notwendige Umbaumaßnahmen durch die Planungsbegünstigte, die auch als Erschließungsträger auftritt, sein. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss mit der Planungsbegünstigten abzuschließen.

In den Hinweisen durch Text wird zusätzlich unter Punkt 5 Folgendes ergänzt:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung sämtlicher Leitungen und Kanäle vorzusehen. [...] Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. [...]“

2.9 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 26.07.2011

1. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Die Bauweise ist im Bebauungsplan weder für die Hauptbaukörper noch für Grenzbauten festgesetzt. (Die Darstellung fehlt auch im Plan!)

2. Wandhöhe

Die Erfahrungen der letzten Zeit haben bei ähnlichen Bauvorhaben gezeigt, dass Traufwandhöhen von 6,00 m oft nicht eingehalten werden können.

Aufgrund der Forderungen an die Energieeinsparverordnung sind größere Konstruktionsaufbauten erforderlich, die die o. g. Höhe überschreitet. Es wird empfohlen, die Traufwandhöhe auf 6,50 m anzuheben.

Diese Auffassung wird auch durch die im Bebauungsplan unter Punkt C Hinweise durch Text dargestellte Ausführung, erhärtet:

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das „Erneuerbare Energien Wärme Gesetz“, gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

3. Keller
Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.
Für diese Festsetzung ist eine öffentlich rechtliche Rechtsgrundlage nicht ersichtlich.

Sie kann als Hinweis formuliert werden.
4. Anzahl der Wohneinheiten (Textfestsetzungen B 4)
Die Größe der Einliegerwohnung wird mit max. 50 qm festgesetzt.
Offen bleibt, ob es sich hier um die Wohnfläche oder Bruttofläche etc. handelt.
Die Bayerische Bauordnung definiert immer die Bruttofläche.
5. Garagen (Textfestsetzungen B 5)
Der Einschrieb für die Garagen fehlt in der Plandarstellung.
6. Niederschlagswasser (Textfestsetzungen B 6)
Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Die Formulierung „soweit möglich“ ist keine Festsetzung.
7. Beläge (Grünordn. Festsetzungen D 1)
Dass Fuß- und Radwege unbefestigt auszubilden sind, muss zumindest kritisch hinterfragt werden.
8. Geländebewegungen (Grünordn. Festsetzungen D 5)
Hierbei handelt es sich um eine widersprüchliche Festsetzung. Das natürliche Gelände sollte auf das Straßenniveau bezogen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. und 5.:

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden unter den Punkten 3.5 und 3.6 wie folgt ergänzt:

Einzelhaus		für die Wohngebäude (Hauptbaukörper)
Garage	Ga	für die Garagengebäude

Zu 2.:

Die mögliche Traufwandhöhe wird mit max. 6,00 m beibehalten. Damit sind gängige Geschoßhöhen realisierbar und die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Novelle des BauGB vom 22.07.2011 und das diesbezügliche Rundschreiben des Bayerischen Städtetages vom 24.08.2011 verwiesen. Demzufolge sind entsprechend § 248 BauGB durch Klimaschutzmaßnahmen (Dämmung, Solaranlagen, ...) an bestehenden Gebäuden (dies gilt zeitunabhängig,

d.h. auch für noch nicht erstellte und damit erst zukünftig bestehende Gebäude) geringfügige (=25cm) Überschreitungen von Baugrenzen oder Unterschreitungen der notwendigen Abstandsflächen ohne Zulassung einer Befreiung oder Abweichung möglich. Bei einer zulässigen Wandhöhe von 6,50m wären dann in Endeffekt reale Wandhöhen von 6,75m nicht auszuschließen.

Zu 3.:

Die Formulierung „Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden“, wird als Hinweis durch Text unter Punkt 6 aufgenommen und aus den Festsetzungen durch Text entfernt.

Zu 4.:

Die Festsetzung durch Text, Nr. 4 wird ergänzt. Festgesetzt wird max. 50m² Wohnfläche.

Zu 6.:

Die Festsetzung durch Text, Nr. 6 (neu: Nr. 5) wird wie folgt umformuliert: „Niederschlagswasser ist zu versickern. Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Kanal einzuleiten. Hierzu gewähren die Stadtwerke ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.“

Zu 7.:

Gerade im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist es nachhaltig, auf unnötige Versiegelungen zu verzichten. Im Stadtgebiet Landshut sind vom Fahrverkehr getrennte Geh- und Radwege im Regelfall in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt und ausgeführt (vgl. Isar-Radwege). Im konkreten Fall werden diejenigen Fuß- und Radwege, die keiner Erschließungsfunktion dienen gem. Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 4.4 als wassergebunden oder in Schotterrassen auszuführen festgesetzt. Der Bereich des Geh- und Radweges entlang der Restpfettrach, der gemäß der überarbeiteten Planung auch Erschließungsfunktion für die Parzellen 6 mit 8 übernimmt, wird aus technischen Gründen gem. Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 4.3 nicht als wassergebunden festgesetzt, so dass dort eine Versiegelung des Weges möglich ist.

Zu 8.:

Die Festsetzung ist nicht widersprüchlich. Es liegt ein Bestandsaufmaß vor, welches in die Skizze Bestandssituation, die Teil der Begründung ist, integriert ist und das vorhandene Gelände in Form von Höhenkoten dokumentiert. Somit ist die Festsetzung zur Grünordnung, Nr. 5 eindeutig und wird beibehalten.

2.10 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg - mit Schreiben vom 01.08.2011

Innerhalb des angegebenen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung verläuft das o. g. Fernmeldekabel. Die Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Hierbei machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass wir für die Richtigkeit der Darstellungen keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich ist in jedem Falle der tatsächliche Bestand und Verlauf des Kabels in der Natur.

Die Schutzzone des Fernmeldekabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 1 m links und rechts der Trasse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung

beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Sollte eine Ortung des Kabels bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Kabels erforderlich sein, bitten wir Sie, mindestens zwei Wochen vor Beginn von Arbeiten mit unserer **Abteilung Informationssysteme, Servicegruppe K-Südost, Luitpoldstraße 27, 84034 Landshut, Tel.: 0871/694-4543**, Kontakt aufzunehmen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung bitten wir zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Hochspannungsanlagen (110-kV) der E.ON Netz GmbH.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Federführung des SG Anliegerleistungen wird ein notarieller Vertrag vorbereitet, der die Grundstücksangelegenheiten und die Erstellung der Erschließungsanlagen abschließend regelt. Gegenstand dieses Vertrages wird auch die (rechtzeitige) Koordination mit der E.ON Netz GmbH und anderen Leitungsträgern im Hinblick auf bestehende und zu erstellende Leitungstrassen (die Leitung der E-ON Netz GmbH wird im Bereich des Mooswiesenweges in den Straßenraum unter Einhaltung des notwendigen Schutzstreifens umgelegt) sowie die diesbezügliche Kostentragung für Neu- und evtl. notwendige Umbaumaßnahmen durch die Planungsbegünstigte, die auch als Erschließungsträger auftritt, sein. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss mit der Planungsbegünstigten abzuschließen.

In den Hinweisen durch Text wird unter Punkt 5 Folgendes ergänzt:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung sämtlicher Leitungen und Kanäle vorzusehen. Für das vorhandene Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH ist eine Schutzzone von 1,00m Breite beidseits der Trasse zu beachten. Bei Arbeiten innerhalb der Schutzzone ist der genaue Verlauf und die Tiefe durch das Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen. Sollte eine Ortung des Kabels bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Kabels erforderlich sein, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Arbeiten die E.ON Netz GmbH Abteilung Informationssysteme, Servicegruppe K-Südost, Luitpoldstraße 27, 84034 Landshut, Tel.: 0871/694-4543, zu kontaktieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. [...]“

2.11 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 01.08.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Kein Einwand.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 04.08.2011

Verkehrsbetriebe

Es liegen keine Einwände vor.

Strom

Bei Baumneupflanzungen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 2,5 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten (Mitte Baumstamm bis Außenhaut der ersten Leitung in einer Trasse).

Aufgrund der sehr schmalen privaten Verkehrsflächen im Bereich der Parzellen 9-14 müssen die geplanten 6 Bäume entfallen oder weiter auf die Grundstücke eingerückt werden.

Ebenso müssen auf der Parzelle 8 die beiden nordwestlich gelegenen Bäume entfallen, die die gelb-weiß schraffierte Fläche berühren.

Bei privaten Flächen genügt in der Regel ein lichter Abstand von 0,3 m zwischen Grundstücksgrenze und erster Leitung in der Trasse, um gegenseitige Beeinflussungen auszuschließen.

Gas Wasser Bäder

Um eine Wasserversorgung für das Baugebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich die bestehende Wasserleitung DN100, die beim Anwesen Mooswiesenweg 5 endet, entlang der Grundstücke 2092/2 und zum Teil 2092/3 und 2094/17 (Gem. Landshut) bis zur Hausnummer 42 Mooswiesenweg zu verlängern und mit der vorhandenen Wasserleitung DN100 GGG 1991 zu verbinden. Die bestehenden Wasserhausanschlüsse Mooswiesenweg 7, 22 und 42 müssten auf die neue Leitung umgehängt werden.

Bei einer Gasversorgung des Gebietes, müsste die ND-Leitung DN100 - die auch beim Anwesen Mooswiesenweg 42 endet, entlang der Grundstücke 2092/2 und 2090/3 (Gem. Landshut) bis zum Abzweig in das Baugebiet verlängert werden.

In der Versorgungstrasse befindet sich eine Erdgas-Hochdruckleitung DN150 St Ka (siehe Plan).

Abwasser

Aufgrund der textlichen Festsetzungen und der Aussagen zum Baugrund in der Begründung gewähren die Stadtwerke Landshut - Abwasserbeseitigung für die unbebauten Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplangebietes das Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Um die geordnete Abwasserbeseitigung für das Gebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, den in der süd-westlichen Seitenstraße beim Anwesen Mooswiesenweg

Nr. 5 endenden Kanal entlang der Grundstücke Flur-Nr. 2092, 2091 und 2091/1 (jew. Gem. Landshut) in nord-westliche Richtung zu verlängern. Dazu ist eine Verbreiterung der jetzigen Straße in Richtung Westen zu Lasten der o.g. Grundstücke unbedingt notwendig, da in dieser Trasse momentan eine Gas-Hochdruckleitung verläuft und der neue Kanal nur westlich davon verlegt werden kann.

Ebenso muss das Geländeniveau im Bereich des Endes der Erschließungsstraße (bei Parzelle 8 und 14) auf 391,00 m.ü.NN (OK-Fahrbahn) angehoben werden.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen ist auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand zum Kanal zu achten → mind. 2,00 m von Achse Kanal, oder es sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Strom und Gas-Wasser-Bäder:

Die Baumpflanzungen im Bereich der Parzellen 9 – 14 werden weg von der Straßenfläche weiter auf die privaten Grundstücke verschoben. Die Bäume entlang der Straße in den Parzellen 1 – 4 entfallen. Stattdessen werden auf diesen Grundstücken im hinteren Bereich zu pflanzende Bäume festgesetzt. Von den beiden nordwestlichen Bäumen der Parzelle 8 entfällt einer, der zweite von der nun umgeplanten Erschließungsstraße abgerückt.

Unter Federführung des SG Anliegerleistungen wird ein notarieller Vertrag vorbereitet, der die Grundstücksangelegenheiten und die Erstellung der Erschließungsanlagen abschließend regelt. Gegenstand dieses Vertrages wird auch die (rechtzeitige) Koordination mit den Stadtwerken und anderen Leitungsträgern im Hinblick auf bestehende und zu erstellende (die vorhandenen Stromleitungen der Stadtwerke werden im Bereich des Mooswiesenweges in den Straßenraum unter Einhaltung der notwendigen Seitabstände umgelegt) Leitungstrassen sowie die diesbezügliche Kostentragung für Neu- und evtl. notwendige Umbaumaßnahmen durch die Planungsbegünstigte, die auch als Erschließungsträger auftritt, sein. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss mit der Planungsbegünstigten abzuschließen.

Eine Ummantelung der Gas-Hochdruckleitung im Bereich der Einmündung der Stichstraße, um die Querung des Abwasserkanals zu ermöglichen, seitens der Planungsbegünstigten wurde bereits mit den Stadtwerken abgestimmt und als prinzipiell möglich erachtet. Ob dies zum Tragen kommt ist abhängig von den im Rahmen des o.g. Vertrages von der Planungsbegünstigten zu erstellenden und den Stadtwerken zu genehmigenden Planungen.

Zu Abwasser:

Die Festsetzung durch Text, Nr. 6 (neu: Nr. 5) wird wie folgt umformuliert: „Niederschlagswasser ist zu versickern. Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Kanal einzuleiten. Hierzu gewähren die Stadtwerke ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.“

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit und weiterer Bodenverhältnisse wurde ein Bodengutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden, sobald das Gutachten vorliegt, in die Begründung und in die Hinweise sowie, falls notwendig, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen, wie bereits oben erwähnt, durch die Planungsbegünstigte. Im Rahmen des zugehörigen, o.g. Vertrages werden von der Planungsbegünstigten auch die Planungen für die Entwässerungsanlagen erstellt und den Stadtwerken zur Genehmigung vorgelegt. Dabei ist zu beachten, dass gemäß der Festsetzung zur Grünordnung, Nr. 5 die natürliche Geländeoberkante zu erhalten ist.

Zum Thema Abstand von Baumpflanzungen zu Leitungstrassen wird in den Hinweisen durch Text wird unter Punkt 5 Folgendes ergänzt:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung sämtlicher Leitungen und Kanäle vorzusehen. [...] Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Von Kanälen ist bei der Neuanpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 2,00m von der Achse Kanal einzuhalten oder geeignete Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen.“

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 04.08.2011

Restpfettrach:

Die Restpfettrach ist ein Gewässer III. Ordnung und liegt damit im Zuständigkeitsbereich der Stadt Landshut. D.h. die Gewässerunterhaltung und Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes liegt bei der Stadt Landshut.

Freihalten der Grundstücksfläche des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut zwischen Flutmuldendeich und Bebauungsgrenze (siehe auch unter „D Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4.“ im Plan):

Diese Grünfläche ist frei zu halten, darf nicht bepflanzt werden und auch durch Anlieger nicht privat genutzt werden. Die Pflege der Grünfläche erfolgt durch die Flussmeisterstelle Landshut am Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Dazu liegen noch keine Informationen vor. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes soll durch ein Bodengutachten geprüft werden. Im Anschluss daran sollte ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept aufgestellt werden.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Grünordnung, Punkt 4 wird wie folgt ergänzt:

„Die Flächen am Flutmuldendamm sind als Schattstandorte vegetationsfrei zu belassen; sie dürfen nicht bepflanzt werden und auch durch Anlieger nicht privat genutzt werden. Die Pflege der Grünfläche erfolgt durch die Flussmeisterstelle Landshut am Wasserwirtschaftsamt Landshut.“

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit und weiterer Bodenverhältnisse wird ein Bodengutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden, sobald das Gutachten vorliegt, in die Begründung und in die Hinweise sowie, falls notwendig, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Außerdem wird das Bodengutachten dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt.

2.14 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 09.08.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. **Feuerwehreinsatz allgemein:**
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.
2. **Löschwasserversorgung:**
Zur Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.
3. **Flächen für die Feuerwehr**
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.
4. **Zufahrt für die Feuerwehr**
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.
Die mit V gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als „Flächen für die Feuerwehr“ auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung der für den Grundschatz notwendigen Löschwassermenge ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der rechtlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Zu 3.:

Die Planung wurde so konzipiert, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden.

Zu 4.:

Die geplante Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist außerdem so dimensioniert, dass sie als Feuerwehrezufahrt genutzt werden kann. Daher ist kein Gebäude mehr als 50m von einer Feuerwehrezufahrt entfernt. Eine Wendemöglichkeit ist nach Rücksprache mit der freiwilligen Feuerwehr Landshut nicht notwendig.

2.15 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 10.08.2011

Wir können vorliegenden Bebauungsplan nicht zustimmen.

Aufgrund der Anordnung der geplanten Häuser müssen einige alte, schöne und große Bäume gerodet werden. Warum sollte es nicht möglich sein die Anordnung, ggf. auch die Anzahl der Häuser an den Standort der Bäume anzupassen?
Bei den Parzellen 9 und 13 könnten durch eine andere Stellung der Häuser und Garagen die Bäume erhalten werden.

Wir sind der Meinung, dass im Sinne des Schutzes der wertvollen Bäume, die Überarbeitung des Baukonzeptes in Teilbereichen nötig ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut ist sich der Bedeutung des Baumbestandes im Stadtgebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Garant für eine hohe Wohnqualität (Klimausgleich, grüne Lunge) bewusst. Das Bebauungskonzept versucht zumindest einen Teil des Gehölzbestandes zu erhalten. Allerdings ermöglicht eine Umsetzung des derzeit bestehenden Baurechts einen weit erheblicheren Eingriff in die vorhandenen Gehölzbestände. Nur die Walnuss auf Fl.Nr. 2090/2 ist bisher als zu erhalten festgesetzt. Es wurden gezielt die erhaltenswerte Bäume ermittelt und im Zuge der Umweltbelange dokumentiert (Tabelle, Skizze Bestandssituation).

Die verschiedenen alternativen Bebauungskonzepte nehmen auf den Baumbestand mehr oder weniger Rücksicht. Letztendlich sind die nachgenannten Gesichtspunkte einer geordneten Erschließung, städtebaulich sinnvoll zugeschnittener Parzellen und Baukörper sowie attraktiv nutzbarer Freiräume (keine Verschattung im Südwesten) im Zuge der Abwägung dem Erhalt einzelner Baumstandorte gegenüberzustellen. Die Stadt Landshut hält daher an dem nun vorliegenden Entwurf fest.

2.16 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 22.08.2011

1. Wasserrechtliche Würdigung:

Keine Einwände.

2. Verkehrswesen:

Keine Einwände.

3. Straßenbau:

a) Der an der Nordostseite verlaufende Fuß- und Radweg soll auch der Gewässerpflege dienen, somit ist eine Breite von 3,0 m und ein entsprechender Aufbau erforderlich. Eine Ausführung als befahrbarer Schotterrasen wird angeregt. Der Fuß- und Radweg in südöstlicher Richtung sollte nur gebaut werden, wenn er entsprechend den Deckblättern 5 und 8 realisiert werden kann (Anbindung an den Mooswiesenweg). Die Befahrbarkeit zu Zwecken der Gewässerpflege sollte aber in jedem Fall gesichert werden.

b) Der Bebauungsplanumgriff ist um den Einmündungsbereich am südwestlichen Anschluss an den bestehenden Mooswiesenweg zu erweitern (bereits ausgebaut).

c) Der Bau der öffentlichen Straßenflächen soll vom Planungsbegünstigten durchgeführt werden. Bautechnische Details sind in Absprache mit dem Tiefbauamt im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Beschluss: 10 : 0

Von der bezüglich der wasserrechtlichen Würdigung und seitens des Verkehrswesens zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 3. Straßenbau:

Zu a)

Der an der Nordostseite verlaufende Fuß-Radweg dient der Gewässerpflege und wird bis auf den der Erschließung der Parzellen 6, 7 und 8 dienenden Abschnitt in einer Breite von 3 m als befahrbarer Schotterrasen bzw. mit als wassergebundener Decke festgesetzt (Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 4.4). Für den Bereich mit Erschließungsfunktion diesbezüglich nichts festgesetzt, er kann daher auch versiegelt ausgeführt werden.

Die für den südöstlichen Bereich bisher vorgesehene Weiterführung des Fuß- und Radweges wird aufgrund entsprechender Einwendungen der betroffenen Eigentümer, die diesen Weg für nicht verkehrstechnisch notwendig, problembehaftet (Stichwort: Hundeklo) und mit hohen Kosten für die Stadt verbunden halten, und da eine Durchgängigkeit des Weges nicht als gesichert angenommen werden kann nicht weiter verfolgt. Stattdessen wird hier ein 3,00m breiter Streifen als „mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen“ für Zwecke des Gewässerunterhalts festgesetzt (Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7.2). In dem zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten vor Satzungsbeschluss abzuschließenden notariellen Vertrag ist die Befahrbarkeit zu Zwecken der Gewässerpflege durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit in das Grundbuch ebenfalls noch zu sichern.

Zu b)

Der Umgriff des Deckblattes 9 wird entsprechend erweitert. Die hinzukommenden Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt (Festsetzung 4.1).

Zu c)

Unter Federführung des SG Anliegerleistungen wird der in Punkt a) genannte notarielle Vertrag vorbereitet, der die Grundstücksangelegenheiten und die Erstellung der Erschließungsanlagen inkl. der öffentlichen Straßenflächen abschließend regelt. Im Zuge der Vertragsabstimmung werden die betroffenen Fachstellen, insbesondere die Stadtwerke und das Tiefbauamt noch beteiligt. Der Vertrag ist, wie oben erwähnt, vor Satzungsbeschluss mit der Planungsbegünstigten abzuschließen.

2.17 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 25.08.2011

Soweit aus den Planunterlagen erkenntlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorzutragen. Die Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz wird somit erteilt.

Beschluss: 10 :0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.18 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 06.09.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Einwender 1 mit Schreiben vom 07.07.2011

Dieses Grundstück habe ich laut notarieller Urkunde am 16. März 2009 an die jetzigen Eigentümer (Anm.: die gleichzeitig Gesellschafter der Planungsbegünstigten sind) verkauft. Zahlung nach Vereinbarung im Februar 2010.

Zu diesem Kaufvertrag besteht ein Nachtrag vom 16. März 2010 - notariell beurkundet. Aus diesem Nachtrag ist ersichtlich, dass eine Teilfläche von ca. 140 qm von oben genannten Käufern nicht mitgekauft wurde. Der Grund ist folgender: Im alten Bebauungsplan vom August 1974 ist auf meiner Grundstücksseite ein ca. 5 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser Bebauungsplan war von Haus aus sehr ungünstig gestaltet, er wurde daher im Laufe der letzten ca. 20 Jahre mehrmals aus verschiedenen Gründen geändert und durch sogenannte Deckblätter ergänzt. Aber auch ich hätte gerne eine Änderung. Es geht um den oben genannten Spazier- und Radweg. Dieser ist von meiner Seite aus vollkommen überflüssig und sinnlos, weil am Mooswiesenweg und am Flutmuldendamm genug Spazierwege im engeren Bereich, räumlich gesehen, bestehen. Außerdem kann man von der Wenningstraße über einen Steg die Flutmulde erreichen. Dieser Abschnitt wird sehr gut benutzt. Es wäre daher besser diesen Steg zu verbreitern und zu sichern, als einen neuen sinnlosen Weg zu bauen. Das Wegnetz ist also in diesem Bereich vollkommen ausreichend.

Beim geplanten Weg besteht die große Wahrscheinlichkeit, dass man ihn als „Hundeklo“ und zur persönlichen Abfallentsorgung, was man so unterwegs alles „verlieren“ kann, benutzt. Ein weiterer negativer Punkt wäre die Räum- und Streupflicht, ebenfalls eine Belastung. Von den Kosten, die solch ein unnützer Weg für die Stadt verursacht, ganz zu schweigen.

Man soll sich dieses Gelände mal durchgehend, soweit möglich, anschauen!

Soweit mir bekannt, sind die Nachbarn auch gegen diesen Weg. Keiner ist begeistert, wenn sich nachts im Schutze der Dunkelheit jemand hinter ihrem Grundstück vorbeischiebt um eventuell etwas auszuspionieren. Kosten für die Stadt entstehen auch durch den Grundstückskauf. Es entstehen also nur Nachteile durch diesen Weg.

Was die Bachräumung betrifft, ist sie insofern gesichert, weil es bisher auch ging. Schlammablagerungen, soweit vorhanden, werden sowieso ans Ufer geschlagen, an meinem Abschnitt, soviel ich weiß, noch nie oder selten nötig und Äste oder Zweige kann man ja wie bisher auch zu geeigneten Plätzen bringen. Die Anlieger gewähren doch wie üblich den Zugang zu ihren Grundstücken.

Zum Schluss möchte auch ich, nachdem ich Ihnen die Nachteile aufgeführt habe, anfügen, dass ich keineswegs einsehe, dass mir durch diesen, ich betone vollkommen sinnlosen Weg, ein finanzieller Schaden von da. 20.000 Euro entsteht. Ich habe meine Bürgerpflichten, so traue ich mir zu behaupten, Zeit meines Lebens erfüllt und möchte keinen finanziellen Nachteil durch eine ungute Planung erleiden. Die Stadt ist doch auf lange Zeit gesehen der Gewinner meines Grundstücksverkaufs.

In der Variante A 2 vom 23.01.2002 vom Amt für Stadtentwicklung wurde bereits damals schon auf eine Verlängerung des Weges am Bach in östl. Richtung verzichtet.

Auf diesem Plan, den mir die Nachbarin des veräußerten Grundstücks gab, hatte sie mir damals eine Zufahrt eingeräumt. Vermutlich im Jahre 1993, meines Wissens dem Baujahr ihrer Villa.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der im Ursprungsbebauungsplan von 1977 vorgesehene Fuß- und Radweg entlang der Restpfettrach diente zum einem dem Gewässerunterhalt und zum anderen der Schaffung einer parallelen Wegeverbindung zum damals noch nicht als verkehrsberuhigten Bereich vorgesehenen Mooswiesenweg. Die pfettrachbegleitende Durchgängigkeit der Wegeverbindung endet allerdings bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands an der Fl. Nr. 2087 noch vor der Rupprechtstraße und wurde im 90° Winkel wieder auf den Mooswiesenweg geführt. Die Attraktivität dieser Wegeverbindung war und ist daher nur eingeschränkt gegeben. Eine Weiterführung des bachbegleitenden Weges östlich der Rupprechtstraße scheidet aufgrund der Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Gebäude auch als langfristige Option aus.

Da nach Rücksprache mit dem überwiegenden Teil der Anwohner die Ausweisung des Mooswiesenwegs auch als Spielstraße erfolgen kann, ist die Verbindung vom Rennweg/Rupprechtstraße zur Flutmulde auf den Mooswiesenweg für Fußgänger und Radfahrer sicher gegeben und ein zusätzliches Wegeangebot, welches sich darüber hinaus in weiten Bereichen der sozialen Kontrolle entzieht, nicht erforderlich. Darüber hinaus sind die von der Stadt zu tragenden Kosten für Erwerb, Bau und Unterhalt in Relation zum Nutzen des Weges erheblich. Die Verbindung von der Weningstraße zum Mooswiesenweg stellt dagegen eine sinnvolle Parallele zur Rupprechtstraße und den dort vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen dar und sollte ebenso wie die heute als Trampelpfad bereits existierende Verbindung zur Flutmulde, insbesondere für die Anwohner im Bereich Mooswiesenweg, erhalten bleiben. Im Sinne eines ökologischen und kostengünstigen Ausbaus kann diese Verbindung allerdings in einem reduzierten Ausbauzustand erfolgen.

Der Zielsetzung eine Zugänglichkeit zur Restpfettrach für den Gewässerunterhalt zu gewährleisten wird durch eine Dienstbarkeitsregelung, die bis zum Satzungsbeschluss im Zug der erforderlichen vertraglichen Regelungen erfolgen muss, Rechnung getragen.

2. Einwender 2
mit Schreiben vom 03.08.2011

Einwendungen

Eine Fuß- und Radwegverbindung vom Mooswiesenweg über die Restpfettrach zur Weningstraße wird von Seiten der Grundstückseigentümer als bedeutsam und für sinnvoll erachtet. Ob und inwieweit ein Radweg entlang der Restpfettrach als Parallele zum Mooswiesenweg erforderlich ist, muss in Frage gestellt werden.

Die Verbindung zur Flutmulde und zum Gymnasium vom Rennweg über den wenig befahrenen Mooswiesenweg ist vorhanden und wird gut angenommen. Ein Fuß- und Radweg im rückwärtigen Bereich der Bestands- und Neubebauung lässt dagegen eine dauerhafte Konfliktsituation, insbesondere in den Nachtstunden, erwarten. Die Bereitschaft unentgeltlich die Zufahrt für den Gewässerunterhalt an der Restpfettrach bereitzustellen besteht im Bereich unserer Grundstücke selbstverständlich. Auch erscheint nicht unwichtig, dass sich die Stadt bei Wegfall des die Restpfettrach

begleitenden Radweges Kosten für Grunderwerb, Unterhalt und Beleuchtung sparen kann.

Bei nochmaliger Betrachtung der Planung erscheint es sinnvoll die Erschließung der Parzellen 6,7 und 8 von Norden über den Verbindungsweg vom Mooswiesenweg zur Weningstraße vorzunehmen und die geplante Stickerschließung mit Wendehammer bis zur Restpfettrach zu verlängern. In der Folge würde zwar die Parzelle 6 über einen Teil des Fuß- und Radweges führen, was aber im Hinblick auf die Erschließung eines Einfamilienhauses möglich ist und auch im Ausgangsbebauungsplan in ähnlicher Weise erfolgte. Durch die Doppelnutzung des Fuß- und Radweges würde sich der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet verringern und auch die Zufahrtssituation für Fahrzeuge zum Gewässerunterhalt verbessern.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der im Ursprungsbebauungsplan von 1977 vorgesehene Fuß- und Radweg entlang der Restpfettrach diente zum einem dem Gewässerunterhalt und zum anderen der Schaffung einer parallelen Wegeverbindung zum damals noch nicht als verkehrsberuhigten Bereich vorgesehenen Mooswiesenweg. Die pfettrachbegleitende Durchgängigkeit der Wegeverbindung endet allerdings bereits im rechtskräftigen Bauungsplan aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands an der Fl. Nr. 2087 noch vor der Rupprechtstraße und wurde im 90° Winkel wieder auf den Mooswiesenweg geführt. Die Attraktivität dieser Wegeverbindung war und ist daher nur eingeschränkt gegeben. Eine Weiterführung des bachbegleitenden Weges östlich der Rupprechtstraße scheidet aufgrund der Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Gebäude auch als langfristige Option aus.

Da nach Rücksprache mit dem überwiegenden Teil der Anwohner die Ausweisung des Mooswiesenwegs auch als Spielstraße erfolgen kann, ist die Verbindung vom Rennweg/Rupprechtstraße zur Flutmulde auf den Mooswiesenweg für Fußgänger und Radfahrer sicher gegeben und ein zusätzliches Wegeangebot, welches sich darüber hinaus in weiten Bereichen der sozialen Kontrolle entzieht, nicht erforderlich. Darüber hinaus sind die von der Stadt zu tragenden Kosten für Erwerb, Bau und Unterhalt in Relation zum Nutzen des Weges erheblich. Die Verbindung von der Weningstraße zum Mooswiesenweg stellt dagegen eine sinnvolle Parallele zur Rupprechtstraße und den dort vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen dar und sollte ebenso wie die heute als Trampelpfad bereits existierende Verbindung zur Flutmulde, insbesondere für die Anwohner im Bereich Mooswiesenweg, erhalten bleiben. Im Sinne eines ökologischen und kostengünstigen Ausbaus kann diese Verbindung allerdings in einem reduzierten Ausbauzustand erfolgen.

Der Zielsetzung eine Zugänglichkeit zur Restpfettrach für den Gewässerunterhalt zu gewährleisten wird durch eine Dienstbarkeitsregelung, die bis zum Satzungsbeschluss im Zug der erforderlichen vertraglichen Regelungen erfolgen muss, Rechnung getragen.

3. Einwender 3
mit Schreiben vom 04.08.2011

Der nicht einzuzäunende Vorgartenbereich nördlich des östlichen Mooswiesenweges ist nicht erforderlich. Gegenüber von FINr. 2090 auf FINr. 2091 (Haus Nr. 7) befinden sich bereits drei Bäume.

Die Bäume vor meinem Haus würden durch die Nähe zum Haus erheblichen Schatten machen. Auch ist davon auszugehen, dass im weiteren Verlauf des östlichen Mooswiesenweges auf der Nordseite des Weges keine Bäume gepflanzt werden.

Ich bitte daher um ersatzlose Streichung dieser Festsetzung. Dieser Antrag gilt auch für die Miteigentümerin.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der nicht einzuzäunende Vorgartenbereich sowie die geplanten Baumstandorte entlang des Mooswiesenweges entfallen aufgrund der dort vorhandenen Leitungstrassen. Da sämtliche Leitungstrassen künftig innerhalb der öffentlichen Straßenflächen verlaufen soll, werden diese, soweit notwendig, soweit verlegt, dass auch die notwendigen Schutzstreifen bzw. Arbeitsräume auf öffentlichen Flächen liegen. Die Leitungsverlegung ist zu gegebener Zeit vom Planungsbegünstigten in Koordination mit den betroffenen Leitungsträgern im Rahmen des zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt abzuschließenden Vertrages durchzuführen. Da aber für Baumpflanzungen ein Seitabstand von 2,50m einzuhalten ist (alternativ wäre auch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen möglich), werden die bis jetzt dort festgesetzten Bäume vom Straßenraum entfernt.

Um die entfallenden Bäume zu ersetzen, erhalten die Parzellen 2 und 4 einen zu pflanzenden Hausbaum, analog zu allen anderen Parzellen im Geltungsbereich (Gleichbehandlung). Im Hinblick auf eine attraktive Nutzung des Freiraums und einer erwünschten Nutzung von Sonnenenergie werden die Baumstandorte gezielt im Nordteil der Gartenflächen vorgesehen. Aufgrund der o.g. Verlegung von Leitungen und der damit entfallenden Notwendigkeit, die privaten Flächen für evtl. nötige Arbeiten an den Leitungen freizuhalten, ist auch die Festsetzung von nicht einzuzäunenden privaten Grünflächen nicht mehr notwendig.

4. Einwender 4
mit Schreiben vom 05.08.2011

Als Eigentümer von FINr. 2090/7 und FINr. 2090/2 bitte ich die Auflage in dem nach Süden orientierten Hauptgarten, Bäume zu pflanzen, ersatzlos wegfallen zu lassen.

Diese Auflage ist nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, dass im weiteren Verlauf des östlichen Mooswiesenweges, auch eine solche Festsetzung möglich und durchsetzbar ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der nicht einzuzäunende Vorgartenbereich sowie die geplanten Baumstandorte entlang des Mooswiesenweges entfallen aufgrund der dort vorhandenen Leitungstrassen. Da sämtliche Leitungstrassen künftig innerhalb der öffentlichen Straßenflächen verlaufen soll, werden diese, soweit notwendig, soweit verlegt, dass auch die notwendigen Schutzstreifen bzw. Arbeitsräume auf öffentlichen Flächen liegen. Die Leitungsverlegung ist zu gegebener Zeit vom Planungsbegünstigten in Koordination mit den betroffenen Leitungsträgern im Rahmen des zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt abzuschließenden Vertrages durchzuführen. Da aber für Baumpflanzungen ein Seitabstand von 2,50m einzuhalten ist (alternativ wäre auch die Festsetzung von Schutzmaß-

nahmen möglich), werden die bis jetzt dort festgesetzten Bäume vom Straßenraum entfernt.

Um die entfallenden Bäume zu ersetzen, erhalten die Parzellen 2 und 4 einen zu pflanzenden Hausbaum, analog zu allen anderen Parzellen im Geltungsbereich (Gleichbehandlung). Im Hinblick auf eine attraktive Nutzung des Freiraums und einer erwünschten Nutzung von Sonnenenergie werden die Baumstandorte gezielt im Nordteil der Gartenflächen vorgesehen. Aufgrund der o.g. Verlegung von Leitungen und der damit entfallenden Notwendigkeit, die privaten Flächen für evtl. nötige Arbeiten an den Leitungen freizuhalten, ist auch die Festsetzung von nicht einzuzäunenden privaten Grünflächen nicht mehr notwendig.

III. Billigungsbeschluss

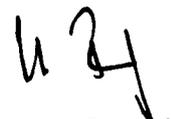
Das Deckblatt Nr. 9 vom 10.06.2011 i.d.F. vom 28.10.2011 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ vom 27.04.1976 i.d.F. vom 16.06.1977 - rechtsverbindlich seit 19.12.1977 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 28.10.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 2

Landshut, den 28.10.2011
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

