

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 09.03.2012

- Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-31/8 "Nördlich Roseggerstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2011 bis einschl. 24.09.2011 zum Bebauungsplan Nr. 09-31/8 „Nördlich Roseggerstraße“ vom 23.07.2010 i.d.F. vom 22.07.2011:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 24.09.2011, insgesamt 34 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben vier berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 02.08.2011
 - 1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 16.08.2011
 - 1.3 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
mit Schreiben vom 05.09.2011
 - 1.4 Stadt Landshut - Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 13.09.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben zehn berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 03.08.2011

Das neue Baugebiet wird nicht durch die erst noch endgültig herzustellende *Roseggerstraße* erschlossen. Bei den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen privaten Verkehrsflächen handelt es sich wegen deren Größe und Formgebung um eine selbstständige Erschließungsanlage. D.h. das zu überplanende Grundstück darf, wenn die Planung zum Tragen kommt, nicht mehr zu Erschließungsbeiträgen für die *Roseggerstraße* herangezogen werden. Der von den Eigentümern der Grundstücke, die durch diese Anlage noch erschlossen werden, zu tragende Aufwand erhöht sich hierdurch entsprechend.

Beschluss: 9 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vor Jahrzehnten wurde begonnen die *Roseggerstraße* auszubauen. Der Endausbaustatus wurde bis heute nicht erreicht und ist in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten. Bei der Siedlung an der *Roseggerstraße* handelt es sich um vergleichsweise alten Bestand. Um ein neues Vorhaben in einem derartigen Bestand zu ermöglichen, ist es hinzunehmen, dass noch nicht abgerechnete Erschließungsbeiträge umverteilt werden.

- 2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg
mit Schreiben vom 08.08.2011

Keine Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg
mit Schreiben vom 08.08.2011

Wie wir Ihnen mit unserem Schreiben NE-ZB-TLB Di ID 4733 vom 03.09.2010 mitgeteilt haben, befinden sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH.

Seitens unserer Gesellschaft bestehen deshalb keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 09-31/8.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 09.08.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 11.08.2011

Soweit aus den Planunterlagen erkenntlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorzutragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abteilung für Bodendenkmalpflege des Landesamtes (Dienststelle 93055 Regensburg, Adolf-Schmetzer-Straße 1) gegebenenfalls gesondert Stellung nimmt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Dienststelle Regensburg wurde im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten, hat aber keine Bedenken vorgebracht.

2.6 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 22.08.2011

Wenn möglich, ist ein Zugang zum Gewässer für Unterhaltsarbeiten vorzusehen. Es ist ein Weg entlang des gesamten Rossbachs anzustreben.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan weist für den Gewässerunterhalt eine 5,0 m breite Zufahrt auf der privaten Erschließungsfläche mit der Signatur „Private Fläche mit Geh- und Fahrrecht belegt zur Gewässerunterhaltung“ und einen 1,5 m breiten Fußweg zum bzw. entlang des Rossbaches mit der Signatur „Private Grünfläche als Schotterrasen mit Geh- und Fahrrecht belegt zur Gewässerunterhaltung, nicht eingezäunt, von Bepflanzung frei zu halten“ aus. Durch das sowohl für die Zufahrt als auch für den Fußweg dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt, wird den vorgebrachten Anregungen vollumfänglich Rechnung getragen.

2.7 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen - mit Schreiben vom 29.08.2011

Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Strom

Im Bebauungsplanbereich gibt es einen Gebäudebestand mit Stromhausanschluss. Vor Abbruch der Gebäude muss der Rückbau von den Eigentümern beauftragt werden.

Die verfügbaren Erschließungsflächen vor den Reihenhäusern sind jetzt noch schmaler als im Erstentwurf des Bebauungsplanes. Aktuell steht nur noch eine private Verkehrsfläche von ca. 2 m Breite zur Verfügung. Das ist völlig unzureichend für Strom, Wasser, Kanal, Telefon evtl. Gas und/oder Breitbandkabel, zumal die Reihenhäuser direkt an die private Verkehrsfläche anschließen.

Abwasser

In den „Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung“ ist unter Pkt. 8.4 neben dem Wort „Kabeltrassen“ auch der Begriff Kanaltrassen einzufügen.

Konzeption und Bau des neuen (öffentlichen) Mischwasserkanales im Bebauungsplangebiet mit Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalleitung am süd-westlichen Ende des Grundstückes Bachstraße 98 sind gemäß einer noch bei den Stadtwerken Landshut - Abwasserbeseitigung vorzulegenden und zu genehmigenden Planung zu realisieren.

Gas, Wasser, Bäder

Es liegen keine Einwände vor, jedoch befindet sich in der Hauptzufahrt zum Baugebiet eine Wasserleitung mit Zählerschacht (Versorgung für Hs. Nr. 4/4a/4b als Privatleitungen ab Schacht)

Beschluss: 10 : 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stromanschlüsse erfolgen pro Baukörper zentral an einer Übergabestelle, die sich jeweils im Untergeschoss der südlichen Gebäudeköpfe befindet. Von dort werden die einzelnen Wohneinheiten durch die Tiefgarage, innerhalb des Gebäudes erschlossen. Der konkrete Rückbau des Gebäudebestandes liegt in Händen der Eigentümer und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Begriff „Kanaltrassen“ wird entsprechend unter Punkt 8.6 der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt.

Bei Bauantragsstellung wird den Stadtwerken Landshut der Entwässerungsplan für die neue private Sammelkanalisation im Bebauungsplangebiet zur Genehmigung vorgelegt.

In Absprache mit den Grundstückseigentümern wird mit dem Zählerschacht nach Wunsch der Stadtwerke verfahren.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Naturschutz - mit Schreiben vom 06.09.2011

Mit dem geänderten Bebauungsplan besteht bei Beachtung der nachfolgenden Punkte Einverständnis:

Zum Schutz der geschützten Buchen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück sind fachkundige Schutz- und Sanierungsmaßnahmen festzusetzen (keine Abgrabungen im Wurzelbereich im Abstand von 3 m zum Stamm, Wurzelvorhang, fachgerechter Rückschnitt). Dies ist auch bei Leitungen/Kanal zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 8.2 folgendermaßen ergänzt: „Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grenzbäume auf dem Flurstück Nr. 349/11 (außerhalb

des Geltungsbereiches) sind bei allen Baumaßnahmen fachkundig zu schützen. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen“.

Der Abstand der Kanaltrasse zur Grundstücksgrenze wird auf 4 m erhöht, dadurch erhöht sich der Abstand zwischen Kanaltrasse und den Bäumen auf 5 m. Durch vorgenannte Festsetzungen finden die vorgebrachten Anregungen ausreichend Berücksichtigung.

2.9 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut - mit Schreiben vom 14.09.2011

Wir stimmen vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 16.09.2011

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch und zu Wasserrecht.
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bebauungsplan Nr. 09-31/8 „Nördlich Roseggerstraße“

Stellungnahme zum Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten von em Plan lag uns zur Prüfung nicht vor. Aus den Festsetzungen kann abgeleitet werden, dass sich die der Veldener Straße nächstgelegenen geplanten Wohnhäuser im Lärmpegelbereich III befinden. Daraus leitet sich die primäre Forderung nach einer Grundsrissorientierung zur Schaffung einer akustisch akzeptablen Wohnqualität ab.

Grundsätzlich kann bestätigt werden, dass die in die textlichen Festsetzungen übernommen Vorschläge zum Lärmschutz plausibel sind. Anzumerken ist, dass die Festsetzung zu den Regenrinnen doppelt auftaucht.

Ergänzung zur Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 21.10.2011

Das Schalltechnische Gutachten von em Plan vom 11.07.2011 wurde uns zwischenzeitlich zur Prüfung vorgelegt.

Der darin verfasste Satzungsvorschlag zur „Wahrung der Belange des Schallschutzes von Schlaf- und Kinderzimmer“ gründet darauf, den Abwägungsspielraum der 16 BImSchV vollends bis zur obersten Grenze auszuschöpfen. Damit würden schalldämmende Lüftungseinrichtungen erst ab Beurteilungspegel von 49 dB(A) erforderlich.

Die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau merkt dazu an: „Bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Das „Gutachten“ sollte daher im Sinne des Lärmschutzes überarbeitet werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die unter Punkt 6 doppelt aufgeführte Festsetzung zu den Regenrinnen wird gelöscht

Der Beurteilungspegel wurde herabgesetzt. Durch die angepassten Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen in Schlafräumen unter Punkt 6 der Satzung, wird nach Rücksprache mit der Fachstelle den vorgebrachten Anregungen ausreichend Rechnung getragen.

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

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

1. Einwender 1
mit Schreiben vom 19.08.2011

Da wir die unmittelbaren Anlieger zum Bebauungsgrundstück sind, bitten wir bei den geplanten Baumaßnahmen bzw. im vorausgehenden städtischen Genehmigungsverfahren folgende Punkte zu beachten:

1) Die bestehende Grundstückseinfriedung (Mauern entlang des gesamten Baugrundstücks) müssen hinsichtlich des Sicht- und Lärmschutzes bestehen bleiben. Eine Entfernung der bestehenden Grenzmauern wäre ein erheblicher Nachteil für unsere Grundstücke und wird auch von uns keinesfalls hingenommen.

2) Außerdem ist durch die Genehmigungsbehörde hinsichtlich des geplanten Baus einer Tiefgarage auf deren wohl vorgeschriebene Entlüftung zu achten. Einen Lüftungsabzug an den Grenzen unserer Grundstücke ist wegen der zu erwartenden Abgasimmissionen auf alle Fälle zu vermeiden. Soweit dies der Fall wäre, würde auch dies für uns einen erheblichen Nachteil darstellen.

3) Hinsichtlich der im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich der Roseggerstr.“ geplanten Grenzbepflanzung bitten wir um Beachtung des § 47 AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch)

Außerdem weisen wir auf den Verlauf der geplanten Trasse des neuen Abwasserkanals hin. Diese sollte - wohl so geplant - auch in diesem Areal des Baugrundstücks verlaufen. Eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden, groß werdenden Bäumen oder Sträuchern ist daher aus unserer Sicht rechtlich nicht zulässig - da diese eine Gefährdung des Bestandes und Betriebes des Abwasserkanals darstellen würde - und ist daher von der Genehmigungsbehörde abzulehnen.

Außerdem bitten wir seitens der Stadt Landshut - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung von sämtlichen Änderungen des derzeit vorliegenden Bebauungsplans informiert zu werden.

Ferner bitten wir die Stadt Landshut - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung als aufsichtsführende Genehmigungsbehörde die Baumaßnahme „nördlich der Roseggerstraße“ während der Baumaßnahmen die Umsetzung des festgelegten Bebauungsplans zu überwachen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung von Einfriedungen, insbesondere von Mauern, aus Gründen des Sicht- bzw. Lärmschutzes ist im Bebauungsplan dann vorzunehmen, wenn dies aus Immissionsschutzgründen notwendig ist, was hier nicht der Fall ist. Letztendlich obliegt es dem jeweiligen Eigentümer, ob die bestehende Grundstückseinfriedung bestehen

bleiben kann oder nicht. Grundsätzlich können Grenzverhältnisse im Rahmen einer Grenzaufdeckung aufgeklärt werden.

Zu befürworten ist der Rückbau eines Mauerteilstücks im Bereich der Roseggerstraße in dem Maße, in dem es der Verbesserung der Sichtverhältnisse bzw. der Verkehrssicherheit im Ein- und Ausfahrtsbereich zur neugeplanten Garage dient.

Bei der Belüftung der Tiefgarage ist nicht mit einer unzulässigen Belastung der Anwohner durch Abgase zu rechnen, da speziell diese Tiefgarage nicht durch mechanische Verfahren, die an ihren Luftschächten punktuell eine Abgaskonzentration bewirken könnten, sondern über natürlichen Luftwechsel durch das Garagentor und Lichtschächte belüftet wird. Es ist allerdings hierbei zu beachten, dass die technische Ausführung an sich nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Im Bebauungsplanverfahren wird gleichzeitig ein Verfahren zur Grünordnung im Geltungsbereich durchgeführt. Dabei werden umfangreiche Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen, Baumpflanzungen oder Einfriedungen nach Maßgabe des öffentlichen Rechts getroffen, die im Grünordnungsplan ihren Niederschlag finden. Dadurch soll u.a. gewährleistet werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Überhang für angrenzende Grundstücke entstehen.

In den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung wird unter Punkt 8.5 folgender Text aufgenommen: Entlang des östlichen Geltungsbereiches, angrenzend an die Flurnummern 349/12 und 349/9 ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplanes *Prunus avium* „plena“ (Kleinbaum) zu pflanzen.

Bei Bauantragsstellung wird den Stadtwerken Landshut der Entwässerungsplan für die neue private Sammelkanalisation im Bebauungsplangebiet zur Genehmigung vorgelegt. Danach wird das Anwesen Veldener Str. 56 zukünftig über einen im Bebauungsplan festgesetzten und mittlerweile durch Dienstbarkeit dinglich gesicherten Privatkanal entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entwässert, während die Anwesen Roseggerstraße 2, 2a und 6 zukünftig gemäß von der Vereinbarung mit den Stadtwerken Landshut über die Roseggerstraße entwässert werden. Eine Beeinträchtigung der Kanäle durch die Wurzeln der festgesetzten Bäume ist nach Rücksprache mit den Fachstellen nicht zu befürchten.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch das Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen überwacht.

2. Einwender 2
mit Schreiben vom 05.09.2011

Bebauungsplan Nr. 09-31/8 - 1

Ich bitte das Bauamt folgende Punkte zu berücksichtigen:

Anschließend an das zu bebauende Grundstück steht auf meinem Grund (Nachbargrundstück) ein alter Baumbestand (Buche) der beeinträchtigt wird, wenn vom Bauherren keine Sorgfalt geübt wird.

Ein Landschaftsgärtner - Fachmann - versteht es, die Äste pfleglich zurückzuschneiden und, wenn nötig, eine Wurzelbehandlung vorzunehmen. Der Sohn der Grundstückseigentümer hat sich am Telefon bereit erklärt, den Baumbestand pfleglich zu behandeln. Außerdem ist bei der zu bauenden Tiefgarage, die ebenfalls an die

Bäume bei vorgeschriebenem Abstand angrenzt, eine Spundgrabung vorzunehmen, da sonst die Baumwurzeln zu sehr beschädigt würden.

Das Naturschutz-Referat der Stadt Landshut, bearbeitet diese Sache und findet den Baumbestand erhaltenswert; der Baumbestand ergibt ein schönes Stadtbild, spendet viel Sauerstoff und mir den nötigen Sichtschutz bei der großen Bebauung des Nachbargrundstückes. Außerdem Schutz bei Lärm durch die Veldener Straße.

Für artgerechten Baumschnitt und Wurzelbehandlung hingewiesen evtl. vorgeschriebene Spundwände bei den grenznahe liegenden Gebäuden. Darf ein von mir gewählter Landschaftsgärtner das zu bebauende Grundstück ohne Zustimmung des Bauherren betreten, den evtl. Baumschnitt vornehmen und sonstige notwendigen Arbeiten vornehmen?

Das zweite Problem ist die Lärmbelästigung durch das Parken der Autos und der zu wenig vorgesehenen Stellplätze in den Tiefgaragen. Alle umliegenden Nebenstraßen werden beparkt werden mit Fahrzeugen, die auf dem zu bebauenden Grundstück keinen Platz finden. Der Lärmpegel von der Veldener Straße ist schon nicht mehr zumutbar und dann kommt der Lärm auch noch von der anderen Seite auf uns zu.

Alle betroffenen Nachbarn haben mich gebeten, den Bauausschuss des Stadtrates in Anspruch zu nehmen für eine Besichtigung oder Begehung, wie man das nennt.

Wir bitten Sie, sich mit der zuständigen Stelle in Verbindung zu setzen und die unrealen Bebauung zur Berichtigung vorzuschlagen.

Es ist noch folgendes Problem aufgetaucht.

Mein Mann hat vor 40 - 45 Jahren vom Grundstückseigentümer eine Grenzmauer errichten lassen und bezahlt.

Nun hat mir der Sohn der Grundstückseigentümer vor ein paar Tagen mitgeteilt, dass diese Mauer auf seinem Grund stehe; das aber keine Bedeutung für das zu bauende Projekt habe, da er bis auf 3 Meter an die Grenze bauen dürfe. Entweder ist dem Sohn der Grundstückseigentümer oder seinem Vater ein Fehler unterlaufen. Der Leiter des Planungsamtes hat mir am Telefon versichert, er würde sich um Aufklärung kümmern.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Baumbestand an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebiets leistet einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Wohnqualität in diesem Bereich. Der Abstand der Kanaltrasse zur Grundstücksgrenze wird auf 4 m erhöht - dadurch erhöht sich der Abstand zwischen Kanaltrasse und den Bäumen auf 5 m - und die textlichen Festsetzungen unter Punkt 8.2 werden folgendermaßen ergänzt: Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grenzbäume auf dem Flurstück Nr. 349/11 (außerhalb des Geltungsbereiches) sind bei allen Baumaßnahmen fachkundig zu schützen. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

Die Frage nach der Betretung des Grundstücks für Schnitarbeiten ist eine rein privatrechtliche Frage. Der Sohn des Grundstückseigentümers hat zugesichert auf Nachfrage das Grundstück für derartige Arbeiten betreten zu lassen. Ebenfalls wurde

zugesichert, dass die bestehende Grenzmauer von der Baumaßnahme nicht tangiert wird und erhalten bleibt.

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze entspricht dem Stellplatzschlüssel der Stadt Landshut für derartige Bauvorhaben. Zum Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Daraus ergeben sich schallschutztechnische Vorschriften für die Tiefgaragenauffahrt, die in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Die Zu- und Abfahrt für die Tiefgarage bzw. für die fünf oberirdischen Stellplätze liegen auf der dem Grundstück Fl.Nr. 349/11 Gem. Achdorf abgewandten Seite des Plangebietes. Die dazwischen liegende zukünftige

Bebauung übernimmt gleichzeitig eine abschirmende Funktion. Eine unzulässige Lärmbelästigung ist daher nicht zu erwarten.

Einer geringen baulichen Dichte stand in der Vergangenheit die Nutzung des Plangebiets als Betriebsgelände und Lagerplatz durch ein ehem. Bauunternehmen gegenüber. Durch die Überplanung dieses Areals findet eine Nachverdichtung statt. Aus städtebaulicher Sicht ist ein höheres Maß an baulicher Nutzung im innerstädtischen Bereich zu befürworten, um zunehmender Zersiedelung, Flächenversiegelung und Inanspruchnahme von Außenbereichen entgegen zu wirken.

Eine hohe bauliche Dichte wird durch die Aufnahme von Hausbreiten und Höhenlinien der umgebenden Bebauung und durch ausführliche Festsetzungen zur Grünordnung ermöglicht. Erhöhter Flächenversiegelung wird durch Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge entgegengewirkt und die Wohnqualität durch Begrünung des Umfelds und der Dächer verbessert.

Der Grenzabstand der Baugrenze beträgt entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 349/11 Gem. Achdorf 4,5 m. Insofern dürfen die Grundstückseigentümer nicht bis auf 3 m an die Grenze heran bauen. Anzumerken ist, dass die 4,5 m Grenzabstand eine Unterschreitung der Abstandsflächenregelung darstellt. Die Unterschreitung ist aber geringfügig (max. 1,0 m), sodass auch hier Belüftung und Belichtung weiterhin gegeben ist. Unter der Berücksichtigung, dass der vorliegende Bebauungsplan, wie oben geschildert, der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung dient, und somit dem Flächenverbrauch (hier speziell die Wiedernutzbarmachung eines bereits vorher genutzten Grundstücks) und der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt, und unter der Berücksichtigung, dass im innerstädtischen Bereich eine Verdichtung als durchaus wünschenswert anzusehen ist, kann hier eine Unterschreitung der Abstandsflächen in dem geplanten Maß als tolerierbar angenommen werden.

3. Einwender 3
mit Schreiben vom 16.01.2012

Uns liegt ein Prospekt des Bauträgers mit Grundrissplan vor, in diesem lässt sich erkennen, dass bei den Reihenhäusern eine Dachterrasse vorgesehen ist. Wir bitten um Mitteilung, auf welcher Seite die Dachterrasse geplant ist, da wir als unmittelbare Angrenzer nicht mit einer Dachterrasse zu unserer Grundstücksgrenze einverstanden sind.

Außerdem möchten wir nochmals, wie in unserem letzten Schreiben (19.08.2011) darauf hinweisen, dass bei der Bepflanzung der Bäume unbedingt auf die Größe und Abstandsflächen (§47 ABGB) zu achten ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dachterrassen sind im Plangebiet nicht grundsätzlich festgesetzt. Es besteht lediglich die Möglichkeit für die Bauherren selbige zu erstellen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan ist diese Möglichkeit jeweils in nordöstlicher Richtung gegeben. Unabhängig davon sind im innerstädtischen Bereich Blickbeziehungen zwischen Wohnhäusern bzw. Nachbargrundstücken üblich. Die Nutzung einer Dachterrasse ist, ebenso wie die Nutzung von Balkonen und Gartenbereichen, sozialadäquat. Unzumutbare Betroffenheiten durch die Nutzung einer Dachterrasse sind daher nicht zu erwarten, zumal grünordnerisch festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze dem entgegenwirken.

Die Abstandsflächen zu den jeweiligen Nachbargrundstücken sowie zwischen den zukünftigen Baukörpern im Planbereich sind einzuhalten und erschließen sich aus dem städtebaulichen Konzept. Dieses sieht vor, durch die Überplanung das in der Vergangenheit durch ein ehem. Bauunternehmen als Betriebsgelände und Lagerplatz genutzte Areal wieder nutzbar zu machen. Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch Nachverdichtung die städtische Innenentwicklung vorangetrieben und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und dem Flächenfraß entgegengewirkt. Durch die Aufnahme von Hausbreiten und Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung und durch ausführliche Festsetzungen zur Grünordnung, u.a. Dachbegrünung, fügt sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung ein. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände zu den nächst situierten Wohneinheiten nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Freibereiche sind nach Auskunft des Maßnahmenträgers vor allem den im 3. Geschoss befindlichen Bädern zugeordnet, so dass eine Langzeitnutzung nicht zu erwarten ist. Davon ausgehend wurde zwischenzeitlich im Dialog zwischen Einwender und Planungsbegünstigten eine Einigung erreicht.

III. Satzungsbeschluss

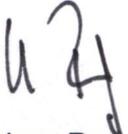
Der Bebauungsplan Nr. 09-31/8 „Nördlich Roseggerstraße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 23.07.2010 i.d.F. vom 22.07.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 22.07.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 09.03.2012

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

