

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 09.03.2012

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 03-4 "Altdorfer Straße - Flurstraße - Weilerstraße" durch Deckblatt Nr. 5;
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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

einstimmig

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2011 bis einschl. 25.01.2012 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-4 „Altdorfer Straße - Flurstraße - Weilerstraße“ vom 16.02.1962 i.d.F. vom 01.03.1974 - rechtsverbindlich seit 28.04.1975 - durch Deckblatt Nr. 5 vom 29.11.2011:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 25.01.2012, insgesamt 30 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 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 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit Schreiben vom 15.12.2011

- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 19.12.2011
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 22.12.2011
- 1.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 22.12.2011

Beschluss: 10 :0

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
- 2.1 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 12.12.2011

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahmen keine Einwände geltend macht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung München - mit E-Mail vom 13.12.2011

Für immobilienrelevante Angelegenheiten (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Voranfragen, Kaufanfragen, Freistellungen etc.) fungiert die DB Services Immobilien GmbH als Eingangs- und Clearingstelle im DB Konzern.

Wir als I.NVT 23 (Projektteilung GSM-R) werden zwar in aller Regel an den Vorgängen beteiligt, jedoch obliegt es der DB Services Immobilien GmbH die betroffenen Sparten im DB Konzern zu beteiligen und die Gesamtstellungnahme zu verfassen.

Darum würde ich Sie bitten, den im Betreff genannten Vorgang sowie alle weiteren künftig gleich an die richtige Stelle zu adressieren:

Für den Regionalbereich Süd:

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung München
Barthstraße 12
80335 München

E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 DB Services Immobilien Services GmbH - Niederlassung München
mit Schreiben vom 19.12.2011

Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum oben genannten Verfahren.

Mit der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
mit Schreiben vom 22.12.2011

Das Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen nimmt zum o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine Anbauzonen für Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen vorgesehen.

Bei Bauvorhaben mit Wintergärten oder Terrassenüberdachungen außerhalb der Baugrenzen wären Genehmigungsfreistellungen nicht möglich.

Es müssten für die Bauherren kostenträchtige Befreiungen erteilt werden.

Dies kann nicht im Sinne eines schlanken bzw. bauherrenfreundlichen Bebauungsplanes sein.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind im Plan angemessene Anbauzonen für Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen festzusetzen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch das Deckblatt zum Bebauungsplan ist zusätzlich zum Bestandsgebäude nach Teilung des Grundstücks die Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus möglich.

Beide Gebäude sind giebelständig zur Flurstraße hin orientiert. Anbauzonen für Wintergärten oder Terrassenüberdachungen wurden im vorliegenden Deckblatt bewusst nicht vorgesehen. Entsprechend der umgebenden Bebauung und der Anordnung der Gebäude sollten aus städtebaulicher Sicht die verbleibenden Gartenbereiche von Anbauten und Überdachungen freigehalten werden.

2.5 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 22.12.2011

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 29.12.2011

Soweit aus den Planunterlagen erkenntlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorzutragen und die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann somit erteilt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg -
mit Schreiben vom 09.01.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine Einwände, Hinweis auf Meldepflicht ist enthalten!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 10.01.2012

Mit vorliegender Planung besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 11.01.2012

Verkehrsbetrieb / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Bei Abriss und Um-/Neubau der Garage des Hauses Flurstraße 8 ist auf den Schutz / Erhalt der bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage zu achten.

Im Interesse des Grundstückseigentümers sollten insbesondere keine Revisionsöffnungen (Schachtdeckel) überbaut oder durch bauliche Maßnahmen für Wartungs- und Unterhaltsarbeiten unzugänglich gemacht werden.

Gas / Wasser

Der vorhandene Wasserhausanschluss Flurstraße 8 muss abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung des Hausanschlusses bzw. Demontage des Wasserzählers zu stellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurde ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 5 in die Begründung aufgenommen.

2.10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut mit Schreiben vom 11.01.2012

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 Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die o. g. Planung bestehen seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH keine Bedenken.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie (Hauszuführung) der Telekom, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt wird. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linie nicht verändert werden muss bzw. beschädigt werden.

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.

Es wurde ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 5 in die Begründung aufgenommen.

2.11 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -
mit Schreiben vom 13.01.2012

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, besteht seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Als weitere Netzbetreiber wurden E.ON Bayern, die Deutsche Telekom, Kabel Deutschland und die Stadtwerke Landshut am Verfahren beteiligt.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 17.01.2012

Zur Erschließung d. h. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung sollten in der Begründung Aussagen enthalten sein.

Wir weisen auf hohe Grundwasserstände in diesem Bereich hin.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurde ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 6 in die Begründung aufgenommen.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Naturschutz -
mit Schreiben vom 19.01.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -
mit Schreiben vom 25.01.2012

Keine Äußerung zu Wasserrecht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

zu Immissionsschutz:

Garage Wohnhaus Ost:

Die Doppelgarage ist im rückwärtigen Teil an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Der nächste Immissionsort Flurstraße Nr. 6 liegt nur 7 Meter entfernt.

Für die Tag- und Nachtzeit ist keine Überschreitung der gebietsbezogenen Richtwerte für Lärm in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwarten.

Das Maximalpegelkriterium (Türen- und Kofferraumschlagen) kann bei diesen geringen Abständen jedoch nicht eingehalten werden. Diese Überschreitung ist nur dann hinnehmbar, wenn die Maßnahmen zur Lärminderung ausgeschöpft werden.

„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden - Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94.... In o.g. Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind.“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Parkplatzlärmstudie, 6. überarbeitete Auflage, S. 103)

Maximalpegel für Lärm werden bei Stellplatzimmissionen aus den dem Wohnen zugeordneten Stellplätzen in Wohnbereichen nicht berücksichtigt. Eine Überschreitung kann jedoch auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hindeuten.

Durch die Anordnung der Garage im rückwärtigen Teil des Grundstücks ergibt sich im Vergleich zur Garage an der Flurstraße ein längerer Fahrweg verbunden mit mehr Lärm.

Straßenlärm:

Die zur Flurstraße orientierte Außenfassade liegt ca. 15 Meter von der Mitte des nächsten Fahrstreifens entfernt. Das tägliche Verkehrsaufkommen an der Flurstraße liegt im Bereich von 7.000 KFZ pro Tag. Bei der Auslegung der Fenster und Wandelemente sind die Vorgaben der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu berücksichtigen.

Altlasten:

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Bebauungsplangelände in einem Bereich liegt, der während des 2. Weltkriegs bebombt wurde.

Auf Luftbildern vom 25.04.1945 sind Bombentreffer auf dem angrenzenden Grundstück Weichselstraße 3 zu erkennen. Das Vorhandensein von Blindgängern auf dem Bebauungsplangelände kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfreiheit ist unter Beachtung der Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 in geeigneter Weise sicherzustellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bebauung bzw. das zusätzliche Baufenster wurde unter Bezugnahme auf die umgebende Bebauung positioniert. Die Gebäude sind giebelständig zur Flurstraße hin angeordnet. Die südlichen Gartenbereiche wurden bei der Planung bewusst von

Bebauung freigehalten und die Garagen deshalb möglichst Flächen sparend nördlich geplant. Die in der Stellungnahme angesprochene lange Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1937/5 ist für die Erschließung der Garage notwendig. Ein Stellplatz wurde direkt an der südlichen Grundstücksgrenze seitlich der Zufahrt geplant.

Die aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms notwendigen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz wurden im Deckblattentwurf unter Ziffer 1 redaktionell ergänzt. Für die zur Flurstraße hin orientierten Fassadenseiten sind bei der Auslegung der Fenster und Wandelemente die Vorgaben der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu berücksichtigen.

Die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan wurden durch Ziffer 3. wie folgt ergänzt:
„Im Zuge der Baumaßnahmen ist vor Erdeingriffen eine Kampfmittelnachsuche durchzuführen. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 (Az.: ID4-2135.12-) über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel ist zu beachten. Sollten sich bei der Kampfmittelnachsuche Verdachtsmomente im Planungsgebiet ergeben, sind die Aushubarbeiten durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen.“

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

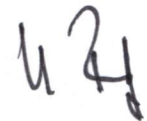
III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 5 vom 29.11.2011 zum Bebauungsplan Nr. 03-4 „Altdorfer Straße - Flurstraße - Weilerstraße“ vom 16.02.1962 i.d.F. vom 01.03.1974 - rechtsverbindlich seit 28.04.1975 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 29.11.2011 - redaktionell geändert am 09.03.2012 - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 29.11.2011 - redaktionell geändert am 09.03.2012 - sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 09.03.2012
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

