

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 25.10.2012

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Referent: i.V. Bauoberrat Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

<u>einstimmig</u>				
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 27.03.2012 bis einschl. 27.04.2012 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 18.11.2011 i.d.F. vom 09.03.2012

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 27.04.2012, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring, Landshut
mit Schreiben vom 29.03.2012
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 16.04.2012
- 1.3 Agentur für Arbeit, Landshut
mit Schreiben eingegangen am 23.04.2012

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 22.03.2012

Da sich die zu beplanende Fläche in der Hand eines Eigentümers befindet, sollten die Fragen der Erschließung (unter Beachtung der Grundsätze der kostenneutralen Bauleitplanung) vertraglich geregelt werden. Es wird geraten, den Satzungsbeschluss erst nach Zustandekommen des Vertrages zu fassen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es ist angedacht, dass vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, in den die notwendigen Maßnahmen und Regelungen aufgenommen werden. Als Besonderheit ist hier das Verhältnis zum Sanierungsplan (Beseitigung der vorhandenen PCB-Altlasten) zu sehen.

2.2 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - Landshut
mit Schreiben vom 22.03.2012

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 65 BayBO bei gewerblichen Bauvorhaben als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

1. Altlasten - Arbeiten in kontaminierten Bereichen

- 1.1 Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.
- 1.2 Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.
- 1.3 Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v.g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.
- 1.4 Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.
- 1.5 Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern - durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

2. Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch

Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Keine.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Einwendungen keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

siehe Anschreiben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen werden hier die Ausnahme sein. Der südliche Teil wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt; hier ist von einem gewerblichen Anteil der zukünftigen Nutzung von etwa der Hälfte der Flächen auszugehen. Da allerdings die bestehende Verwaltung des Grundstückseigentümers (eines gewerblichen Unternehmens) bestehen bleibt, ist dieser ca. 50%ige Anteil für absehbare Zeit bereits weitgehend ausgeschöpft; dem zu Folge werden gewerbliche Vorhaben vorerst auch hier die Ausnahme bleiben.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass ein überwiegender Teil der Vorhaben mit Hilfe der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO verwirklicht wird; eine Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes erfolgt dann auch bei gewerblichen Vorhaben nicht mehr.

Zu 1. Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen

Innerhalb des Planungsgebietes wurde eine stellenweise erhebliche Belastung des Untergrundes mit PCB festgestellt. Diesbezüglich wird derzeit von einem Fachbüro unter Beteiligung des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut ein Sanierungsplan erstellt, der die Maßnahmen zur Herstellung der Bebaubarkeit des Geländes darstellen soll. Der Satzungsbeschluss im vorliegenden Bebauungsplanverfahren kann erst erfolgen, nachdem der Sanierungsplan beschlossen worden ist. Im Bebauungsplan wird darüber hinaus festgesetzt, dass die geplante Bebauung erst realisiert werden kann, wenn der Sanierungsplan umgesetzt ist.

Eine Gefährdungsbeurteilung nach § 6 GefahrstoffV sowie der Arbeits- und Sicherheitsplan, aufgestellt durch den Fachgutachter des Hauptverursachers der Altlast, liegen vor. Sie werden der Ausschreibung der Arbeiten zur Altlastensanierung beigelegt.

Zu 2. Fundmunition:

Seitens des Grundstückseigentümers wurde Einsichtnahme in die Luftbilder nach der Bombardierung am Amt für öffentliche Ordnung und Sicherheit, Fachbereich Umweltschutz, genommen. Es ergaben sich keine Verdachtsmomente für eine Belastung durch Kampfmittel. Seitens des Fachbereiches Umweltschutz wurde im

Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens auch eine Stellungnahme abgegeben: Auf eventuelle Gefahren durch Kampfmittel wurde nicht hingewiesen.

2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 23.03.2012

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 Feuerwehruzufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Die Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend gesetzlicher Vorgaben über das öffentliche Wassernetz und Hydranten der Stadtwerke Landshut. Die Richtlinie DVGW W 405 wird beachtet.

Zu 3.:

Die Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) wurden bei der Planung der Erschließung beachtet.

Zu 4.:

Feuerwehruzufahrten sind über die bestehenden und die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Eigentümerwege möglich. Der Abstand zu einem genutzten Gebäude beträgt an keiner Stelle mehr als 50 m.

2.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 26.03.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- In der Begründung unter Pkt. 5 bitten wir sie ab der 4. Zeile den vorhandenen Text zu streichen und unseren folgenden übliche Text zu verwenden:

„Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.“

- Unter Punkt 11.5 (Begründung) den Vorhandenen Text bitte streichen und folgendes einfügen:

„Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.“

- Zum Bereitstellen der Abfallgefäße von den Eigentümerwegen zu den Leerungszeiten sollten am Kreuzweg Standflächen ausgewiesen werden

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Begründung wird in den Punkten 5 und 11.5 entsprechend angepasst.

An den Einmündungen der Eigentümerwege in die neue Straße „A“ werden Standflächen für das temporäre Bereitstellen der Abfallgefäße festgesetzt.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mit E-Mail vom 26.03.2012

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

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht - mit Schreiben vom 28.03.2012

Der Stellplatznachweis im Bereich der Gebiete WA1 bis WA3 kann auf Grund der geplanten Baumpflanzungen, notwendigen Zugängen und Nebenanlagen (Müll, Fahrräder) nicht eingehalten werden. Auch im WA4 ist kein ausreichender Stellplatznachweis gegeben, da bei einer GF von 300 m² in der Praxis mit mehr als 2 Fahrzeugen pro Gebäude gerechnet werden muss. Das Fehlen eines 5,0 m langen Vorplatzes führt zu einer weiteren Verschärfung der Parksituation im Straßenraum. Um spätere Schwierigkeiten im Vollzug zu vermeiden und den Parkdruck im Straßenraum zu vermindern bitten wir um eine realitätsbezogene Lösung der Stellplatzerfüllung im Bebauungsplan.

Weiterhin fehlen Besucherstellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut, bitten auch diese zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen.

In der Plandarstellung fehlt in Teilen (entlang der Klötzlmüllerstraße und im Bereich der Flurnummer 2328/8) die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie, dem zentralen Element zur Unterscheidung von öffentlichen und privaten Flächen und der Regelung von Vorkaufsrechten der Kommune, in diesem Fall der Stadt Landshut. Wir bitten deshalb um eine korrekte Darstellung der Festsetzung Straßenbegrenzungslinie, um die zeitintensive Prüfung zu vereinfachen und den Planern eine eindeutig lesbare Rechtsgrundlage an die Hand geben zu können.

Für die Festsetzung Satteldach sollte zwingend eine Firstlinie vorgeben werden, um Verunstaltungen zu vermeiden. Die Festsetzung „Dachform und Dachneigung ist je Baufeld einheitlich zu gestalten“ führt dazu, dass der erste Bauwerber mit der vorgelegten Planung die Rahmenbedingungen für alle Folgenden vorgibt. Dies ist auf Grund der Festsetzung SD/FD für die weiteren Bauwerber nicht tolerabel und in keiner Weise vermittelbar. Es sollte eine für den Bürger nachvollziehbare Regelung getroffen werden, entweder wird je Baufenster eine einheitliche Dachform festgesetzt oder es sind je Baufenster unterschiedliche Dachformen zulässig. Nur so ist eine eindeutige Prüfung der Anträge durch das Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen möglich.

Im Bebauungsplan wurden wieder keine Festsetzungen über Anbauzonen getroffen, was in der Folge zu für den Bauwerber kostenintensiven und für das Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen zeitintensiven Befreiungsverfahren führen wird. Wir bitten deshalb um eine eindeutige und für den Bürger nachvollziehbare Regelung im Bebauungsplan.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellplätze:

Die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut schreibt für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von über 130 m² je zwei Stellplätze pro Wohneinheit vor. Dies gilt auch für sehr große Einheiten, wie hier im WA 4. Da aber für jedes Baufenster im WA 4 max. zwei Wohneinheiten zugelassen werden, wird auch die Anzahl der Stellplätze pro Baufenster entsprechend angepasst, so dass auf jeden Fall die Stellplatzsatzung eingehalten werden kann. Für die Baufelder WA 1 bis WA 3 wurden diese in einer je 6,00m tiefen Vorzone vor den Wohngebäuden angeordnet. Dem jeweiligen Bauherrn ist es vorbehalten diese Stellplätze in Form einer Garage, eines Carports, als offene Stellplätze oder in einer Kombination daraus auszuführen. Zwischen den Stellplätzen ist die Anordnung eines 1-3 m breiten Hauszugangs möglich. Der Stellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung der Stadt kann also eingehalten werden.

Zwischen der eigentlichen Verkehrsfläche der Eigentümerwege und den Stellplätzen im WA 1 bis WA3 ist größtenteils eine Vorfläche als private Verkehrsfläche in einer Tiefe von 3,00m angeordnet. Dies entspricht den Vorgaben des § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern vom 30.11.1993 i.d.F. der Bek. vom 26.05.2008. Die Vorfläche steht auch Besuchern der jeweiligen Häuser zur Verfügung. Auch Im Bereich des WA 4 sind vor den Garagen/Carports 3,00m tiefe Vorzonen angeordnet. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in den verkehrsberuhigten Bereichen und den Eigentümerwegen ist dies vor allem vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Flächen als ausreichend zu bewerten. Für die Besucher werden darüber hinaus in den verkehrsberuhigten Bereichen am Straßenrand Stellplätze festgesetzt, so dass auch hierfür eine ausreichende Kapazität vorhanden ist. Im Bereich des MI wird für das westliche Gebäude eine Tiefgarage festgesetzt. Für die Verwaltung des Grundstückseigentümers werden 74 Stellplätze auf dem bestehenden Parkplatz für Personal und Besucher festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass auch im MI ausreichend Stellplätze realisiert werden können.

Zu Straßenbegrenzungslinie:

Grundsätzlich: Es gibt keine Verpflichtung zur Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien. Weder enthalten die Regelungen des BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 für Festsetzungen von Verkehrsflächen, § 24 für das allgemeine Vorverkaufsrecht) Angaben zu Straßenbegrenzungslinien, noch ist in der Kommentierung hierzu etwas dergleichen vorzufinden. Sowohl der § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als auch der § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB stellen auf den Begriff „Flächen“ ab. Unter Anwendung der Planzeichen der Anlage zur PlanzV, ergänzt durch Planzeichen nach der Regelung aus § 2 Abs. 2 PlanzV ist eine Unterscheidung von öffentlichen Verkehrsflächen von anderen Flächen (z.B. öffentlichen Grünflächen, private Verkehrsflächen, ...) auch ohne Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie möglich. Auch in Bezug auf das Thema „qualifizierter Bebauungsplan“ kann die Notwendigkeit von Straßenbegrenzungslinien nicht begründet werden. Nach § 30 Abs. 1 BauGB muss ein qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. Art (z.B. WA, MI, GE,...) und Maß der baulichen Nutzung (mindestens GR oder GRZ), bzgl. der überbaubaren Grundstücksgrenze (Baugrenze, Baulinien) sowie bzgl. der örtlichen Verkehrsflächen (keine Unterscheidung von öffentlich und privat – siehe oben) enthalten. Allein beim Thema GRZ taucht der Begriff „Straßenbegrenzungslinie“ auf (§ 19 Abs. 3 BauNVO): hier wird die für die Berechnung der GRZ relevante Grundstücksfläche als „hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie“ liegend bezeichnet. Allerdings heißt es im gleichen Absatz: „Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist“. Somit kann auch durch das einzige Auftauchen des Begriffs „Straßenbegrenzungslinie“ in den Rechtsgrundlagen für Bebauungspläne außerhalb der PlanzV keine Verpflichtung einer entsprechenden Festsetzung begründet werden. Straßenbegrenzungslinien sollten stattdessen nach Zweckmäßigkeit festgesetzt werden. Diese Auffassung wird auch von der Regierung von Niederbayern, die zur Klärung dieser Fragestellung kontaktiert wurde, geteilt.

Zum konkreten Fall: Im Bebauungsplan werden Straßenbegrenzungslinien zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen von den übrigen, meist privaten Flächen festgesetzt. Nicht festgesetzt werden Straßenbegrenzungslinien dort, wo eine Straßenfläche (öffentlich) oder eine sonstige Fläche an einer Geltungsbereichsgrenze endet. Dort ist die Festsetzung einer Straßenverkehrslinie nicht zweckmäßig, da diese Festsetzung Bereiche trennt, die auf der einen Seite als öffentliche Straßenflächen und auf der anderen Seite als andere Flächen festgesetzt sind. Endet eine Fläche jedoch an der Geltungsbereichsgrenze, entfällt das Gegenüber von als öffentliche Straßenflächen und als andere Flächen festgesetzten Bereichen, da der Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches nichts festsetzt.

Zur Dachform:

Aus Gründen der Eindeutigkeit der Festsetzungen der Dachform wird für die Baufelder WA 1 bis WA 3 die Dachform auf „Flachdach“ eingeschränkt. Im WA 4 kann die Dachform wahlweise als Flach- oder Satteldach freigehalten werden. Für den Fall eines Satteldaches wird die Firstlinie in der Planzeichnung ergänzt und die Dachneigung auf 15-20° festgelegt.

Zu Anbauzone:

Es wurden in den Bereichen WA 1 bis WA 4 Anbauzonen mit einer Breite von 2,50m für gedeckte Terrassen und Balkone festgesetzt, die auf die Hälfte der Westfassade in den Bereichen WA 1 bis WA 3 bzw. auf ein Drittel der Süd- oder Westfassade im Bereich des WA 4 beschränkt wird.

2.7 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 02.04.2012

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus hygienischer Sicht besteht Übereinstimmung mit den in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Punkten

7. - Altlasten

11.2 - Abwasserbeseitigung

11.3 – Trinkwasserversorgung und

11-5 - Müllentsorgung

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 03.04.2012

Zum Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 04.04.2012

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

Der Rückbau der bestehenden Anlagen, welche der Versorgung des Grundstückseigentümers dienen, geschieht in Absprache mit diesem.

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 Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

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.

Um eine entsprechende Ausführungsplanung erstellen zu können, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger abzustimmen, ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es ist angedacht, dass vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer ein Erschließungsvertrag geschlossen wird, in den die notwendigen Maßnahmen und Regelungen aufgenommen werden. Dazu gehört auch, dass die Koordination mit den einzelnen Leitungsträgern bzgl. der Erstellung der Erschließung dem Grundstückseigentümer als Erschließungsträger unterliegt.

In die Festsetzungen zur Grünordnung, Nr. 2.3 wird ein Passus aufgenommen, der die Beachtung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Fall von Baumpflanzungen einfordert.

2.10 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg – mit Schreiben vom 18.04.2012

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

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Landshut wurden als Leitungsträger Strom ebenfalls im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

2.11 Stadt Landshut - Tiefbauamt –
mit Schreiben vom 23.04.2012

1) Verkehrswesen

Keine Anmerkungen

2) Straßenbau

Die als Privatflächen vorgesehenen Inseln sollten öffentlich bleiben und die Bäume von der Stadt gesetzt werden. Damit ist gewährleistet, dass die Inseln entsprechend gestaltet werden und die Sichtverhältnisse ausreichend sind. (Die Flächen dürfen nicht eingezäunt oder mit Hecken bepflanzt werden.) Der Rückbau der befestigten Flächen wäre dann ebenfalls sichergestellt.

Die bestehende Brücke soll abgebrochen und 2 neue Stege errichtet werden. Hierzu ist die Kostenfrage zu klären. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Kosten nicht in die Erschließungskosten einfließen.

3) Wasserwirtschaft

Die vorgesehene Breite des Uferstreifens reicht für die Bepflanzung und Ufersicherung des Klötzlmühlbachs nicht aus. Der insgesamt 3,50 m Breite öffentliche Pflegeweg muss mindestens 5,00 m von der tatsächlichen Wasserlinie entfernt sein. (Der Bestand ist aufzunehmen!)

Der Weg entlang des Klötzlmühlbachs soll tiefer gesetzt werden. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings muss mindestens ein Freibord von 50 cm eingehalten werden, um häufige Überflutungen des Weges zu vermeiden. (Geringfügige Wasserspiegelschwankungen sind trotz des geregelten Abflusses des Klötzlmühlbachs möglich!)

Die Ersatzpflanzungen für die ggf. notwendige Entfernung des Baumbestandes sollten von der Stadt vorgenommen werden. Dazu ist eine entsprechende finanzielle Entschädigung festzulegen.

Bezüglich des vorgesehenen Kinderspielplatzes Nahe des Klötzlmühlbachs ist anzumerken, dass aufgrund der Tiefe des Baches (Wassermenge ca. 2,5 bis 3,0 m³) eine Gefahr für Kinder besteht. Der Spielplatz sollte deshalb eingezäunt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg:

Es ist angedacht, dass vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer ein Erschließungsvertrag geschlossen wird, in den die notwendigen Maßnahmen und Regelungen aufgenommen werden.

Zu 2) Straßenbau:

Die Insel an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als private Fläche festgesetzt (teilweise Grünfläche, teilweise Verkehrsfläche wegen Grundstückszufahrt). Der Bereich der Insel wird aufgrund der Überplanung der Verkehrsflächen nicht mehr als Straßenfläche benötigt; zudem ist es aufgrund der Festsetzung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Bereiche und der daraus folgenden niedrigen Geschwindigkeiten im Planungsgebiet nicht notwendig, die Insel als Sichtdreieck zu benutzen. Darüber hinaus wird die gesamte Insel mit einer Grunddienstbarkeitsfestsetzung belegt, um die dort verlaufenden Ver- und Versorgungsleitungen zu sichern. Aufgrund der Leitungen kann auch der ursprünglich dort als zu pflanzen festgesetzte Baum dort nicht weiter eingeplant werden.

Die Festsetzung der östlichen Insel erfolgt im Wesentlichen als private Grünfläche. Zusätzlich werden noch eine private Verkehrsfläche und ein Carport für die angrenzende Bebauung festgesetzt. Von den dort bisher festgesetzten beiden Bäumen entfällt der östliche aufgrund des Carports. Bezüglich der Sichtverhältnisse gilt das Selbe, wie bei der westlichen Insel.

Die derzeit noch vorhandene Brücke diene ausschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände. Ihr Rückbau und somit die damit zusammenhängenden Kosten fallen in die Verantwortung des Betriebsinhabers.

Die Errichtung der beiden geplanten neuen Stege bzw. die damit zusammenhängende Frage der Kostentragung ist im o.g. Erschließungsvertrag zu regeln.

Zu 3) Wasserwirtschaft:

Der Abstand des uferbegleitenden Weges von der tatsächlichen Wasserlinie wurde auf durchgehend 5,00m korrigiert.

Im Bereich des südlichen Ufers wird der vorhandene Baumbestand im Zuge des Rückbaus und Abbruchs der Betriebsanlagen, der Beseitigung der bestehenden Versiegelung des Betriebshofes sowie der Sanierung der Altlasten weitgehend beseitigt. Ersatzmaßnahmen /-pflanzungen werden als Bestandteil der Uferneugestaltung in der Grünordnung festgesetzt.

Bei der Neuanlage des Weges wird ein Freibord von 50 cm beachtet. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend mit Höhenkoten festgesetzt.

Die Durchführung der Neupflanzung und ihre Finanzierung ist im o.g. Erschließungsvertrag zu regeln.

Der Kinderspielplatz wird in den Bereich des WA 4 verschoben und dort (mit einer größeren Fläche als bisher) als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Für den Spielplatz wurde zudem festgesetzt, dass dieser umfriedet werden muss.

2.12 Bayerisches Landesamt für Umwelt - Abteilungsbüro 1 mit E-Mail vom 24.04.2012

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georisiken, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt. Deshalb haben wir im vorliegenden Verfahren keine Einwände.

Zu Belangen des Bodenschutzes/Altlasten sind folgende Hinweise veranlasst:

Die Belange des Bodenschutzes/Altlasten sind durch die örtlich und regional zuständigen Fach- und Vollzugsbehörden abzudecken. Eine gesonderte Prüfung der Unterlagen durch das LfU erfolgt nicht. Für den Wirkungspfad Boden – Mensch ist die Kreisverwaltungsbehörde bzw. das Gesundheitsamt zuständig; fachliche Fragestellungen zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden vom Wasserwirtschaftsamt und zum Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten behandelt. Bei Bedarf erhalten diese Behörden gezielt Unterstützung von den entsprechenden Fachabteilungen des LfU bzw. der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft.

Bei weiteren Fragen zu Altlasten wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Mitarbeiter (Referat 95 Tel. 09281/1800-4951).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferates in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut.

Diesen Stellen stehen wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall beratend zur Seite.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bezüglich der Altlastensanierung besteht seit Beginn der Planung enger Kontakt zu dem in dieser Sache zuständigen Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, dem lokalen Gesundheitsamt sowie zum Wasserwirtschaftsamt. Die Fachstellen wurden im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens auch um Stellungnahme gebeten. Alle bezüglich der Altlastensanierung notwendigen Regelungen werden in einem abgestimmten Sanierungsplan festgeschrieben und unter entsprechender Fachaufsicht durchgeführt und umgesetzt.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 25.04.2012

Angrenzendes Gewässer:

Der Klötzlmühlbach grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, ist ein Gewässer III. Ordnung mit einer konstanten Wasserführung von 2,5 m³/s. Zuständig für das Gewässer und die Unterhaltung ist die Stadt Landshut.

Wir begrüßen den Rückbau der Betonufermauern und die Schaffung einer abwechslungsreichen Uferzone.

Altlasten und Grundwassernutzungen bzw. -benutzungen:

Am Altstandort eines ehemaligen Starkstromkondensator-Herstellers liegt ein ca. 50 Jahre alter PCB-Schadensfall vor, der aufgrund der geplanten Wohnbebauung durch Bodenaustausch saniert werden soll.

Über Grundwassernutzungen bzw. -benutzungen (Thermische Nutzung des Grundwassers, Brauchwasserbrunnen, Versickerung von Niederschlagswasser, Bauwasserhaltungen) im Umgriff des Bebauungsplanes kann erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme entschieden werden.

In jedem Fall ist nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ein Grundwassermonitoring mit vierteljährlicher Beprobung für die Dauer von vorerst einem

Jahr erforderlich. Werden während dieser Zeit keine Auffälligkeiten im Grundwasser festgestellt, sind o.g. Benutzungen denkbar.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Derzeit wird ein Sanierungsplan erstellt. Dieser wird die konkreten Maßnahmen zur Erreichung der genannten Sanierungszielwerte festlegen. Der Satzungsbeschluss im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt erst, wenn ein mit den Fachbehörden abgestimmter und gem. § 13 Abs. 6 BBoSchG für verbindlich erklärter Sanierungsplan vorliegt.

Das in der Stellungnahme angesprochene Grundwassermonitoring wird entsprechend der Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz der Stadt Landshut Teil des Sanierungsplanes; auch der Zeitraum eines Grundwassermonitorings ist im Sanierungsplan festzulegen. Der Sanierungsplan ist vor der Neubebauung umzusetzen. Das hierzu vorgeschlagene aufschiebend bedingte Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB wird in die textliche Festsetzung aufgenommen. Daraus folgt, dass eine Bebauung auch erst nach Beendigung des Grundwassermonitorings möglich ist.

Da nicht komplett ausgeschlossen werden kann, dass sich auch nach der Sanierung des Planungsgebietes noch vereinzelt Schadstoffe in der Erde und im Grundwasser befinden, wird entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, um die Schutzgüter Wasser und Mensch dennoch ausreichend schützen zu können, in den Hinweisen durch Text dargelegt, dass im Planungsgebiet auf eine Grundwassernutzung durch Brunnen und auf eine Versickerung grundsätzlich verzichtet werden soll.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Naturschutz -
mit Schreiben vom 25.04.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht bei Berücksichtigung der nachfolgenden Bedenken und Anregungen grundsätzlich Einverständnis.

Die öffentliche Grünfläche am Klötzlmühlbach mit dem abgesenkten Fuß- und Radweg wird begrüßt. Der Klötzlmühlbach wird dadurch erlebbarer.

Der geplante Weg ist jedoch zu nah an den Bach geplant. Dies führt sowohl bei der Anlage des Weges als auch beim Unterhalt des Baches zu erheblichen Problemen. Ein natürlicher Uferbewuchs mit Großbäumen kann sich nur eingeschränkt entwickeln.

Zur Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes soll daher der naturnahe Uferbereich 10 m betragen, mindestens jedoch 5 m. Gebäude und Wendehämmer sollen auf jeden Fall die 10 m Abstand zum Ufer einhalten, da ansonsten Probleme mit dem abgesenkten Weg zu erwarten sind. Mit einem naturnahen Uferstreifen von mindestens 5 m würde auch die erforderliche weitgehende Beseitigung des kartierten Biotops Nr. 1 am südlichen Ufer des Klötzlmühlbaches kompensiert und mögliche negative Auswirkungen auf den Lebensraum der europäisch geschützten Bachmuschel und Biber vermieden. Im Bereich der zu erhaltenden Bäume am südlichen Ufer des Klötzlmühlbaches im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Schnitt 3 - 3) ist die Absenkung des Weges an die Höhenlage der zu erhaltenden Bäume anzupassen um den Eingriff in den Wurzelraum zu minimieren und den Erhalt der Bäume auch längerfristig zu gewährleisten.

Der geplante Straßenrückbau mit den 3 Grünflächen und je einem Straßenbaum führen zu einer erheblichen Bereicherung des Straßenbildes.

Die Grünflächen sollten zur sicheren Umsetzung und Erhalt dieser Zielsetzung aber als öffentliches Straßenverkehrsgrün festgesetzt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Abstand des uferbegleitenden Weges von der tatsächlichen Wasserlinie wurde auf durchgehend 5,00m korrigiert.

Im Bereich des südlichen Ufers des Klötzlmühlbaches wird großteils der vorhandene Baumbestand im Zuge des Rückbaus und Abbruchs der Betriebsanlagen, der Beseitigung der bestehenden Versiegelung des Betriebshofes sowie der Sanierung der Altlasten beseitigt. Ersatzmaßnahmen /-pflanzungen werden als Bestandteil der Uferneugestaltung in der Grünordnung festgesetzt. Nur im östlichen Teil kann der Baumbestand entlang des Baches erhalten werden. Bei der Neuanlage des Weges kann somit entsprechend der Stellungnahme des Tiefbauamtes ein Freibord von 50 cm festgesetzt werden.

Die Wendehämmer wurden so umgeplant, daß sie nicht mehr in die 10 – Meter - Zone hineinragen. Der 10m-Abstand wird im Bereich der WA 1 bis WA 4 von 4 Garagen teilweise überschritten. Im Hinblick auf eine Optimierung der Erschließung und damit einhergehend eine Minimierung von Flächenversiegelungen im Bereich der Eigentümerwege werden diese wenigen Unterschreitungen des 10m-Abstandes als tolerabel betrachtet. Die Wohngebäude halten den Abstand von 10m ein.

Die aufgrund der Umstrukturierung der Verkehrsanlagen freiwerdende Fläche an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als private Fläche festgesetzt (teilweise Grünfläche, teilweise Verkehrsfläche wegen Grundstückszufahrt). Der Bereich der Grünfläche wird aufgrund der Überplanung der Verkehrsflächen nicht mehr als Straßenfläche benötigt. Darüber hinaus wird die gesamte Grünfläche mit einer Grunddienstbarkeitsfestsetzung belegt, um die dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern. Aufgrund der Leitungen kann auch der ursprünglich dort als zu pflanzen festgesetzte Baum dort nicht weiter einplant werden.

Die Festsetzung der östlichen Insel erfolgt im Wesentlichen als private Grünfläche. Zusätzlich werden noch eine private Verkehrsfläche und ein Carport für die angrenzende Bebauung festgesetzt. Von den dort bisher festgesetzten beiden Bäumen entfällt der östliche aufgrund des Carports. Bezüglich der Sichtverhältnisse gilt das Selbe, wie bei der westlichen Insel.

Um den Straßenraum einzugrünen, wird stattdessen festgesetzt, dass die entlang der Straßenflächen neu eingepflanzten Stellplatzbereiche durch Baumpflanzungen im öffentlichen Raum gegliedert werden.

2.15 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut - mit Schreiben vom 26.04.2012

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu, bitten aber um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Der vorhandene Parkplatz ist asphaltiert. Der Belag des neuen Parkplatzes sollte in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Evtl. könnte durch eine Änderung der Stellung der Baukörper mehr von der jetzt vorhandenen Eingrünung erhalten werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die künftige Gestaltung der Parkplatzfläche wird nach ökologischen Gesichtspunkten dem Prinzip einer Minimierung der Versiegelung folgen. Die detaillierte Ausführung wird in einem noch zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan auch in Abhängigkeit der notwendigen Nutzung und des Unterhalts festgeschrieben.

Die Stellung der geplanten Baukörper orientiert sich zum einen an den vorhandenen Baustrukturen in der Nachbarschaft (Baukörperflucht an der Klötzlmüllerstraße) und berücksichtigt weiterhin möglichst optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse. Für den Wegfall bestehender Eingrünungen wird innerhalb des Baugeländes ausreichend Ersatz geschaffen.

2.16 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 26.04.2012

Einwendungen:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Umweltschutz -
mit Schreiben vom 27.04.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Altlasten:

1. Situation

Auf dem Grundstück Klötzlmüllerstraße 140, 84034 Landshut befand sich nach dem 2. Weltkrieg neben anderen Firmen auch der erste Produktionsstandort eines Starkstromkondensator-Herstellers. Bei der Produktion der Starkstromkondensatoren wurde PCB eingesetzt, das als sehr giftig zu klassifizieren ist. Der Betriebsstandort ist 1962 durch einen Brand zerstört und anschließend geschlossen worden.

Seit 1990 ist bekannt, dass es in diesem Areal einen PCB-Schadensbereich gibt. Der teilweise überbaute Schadensbereich war abgegrenzt und wurde durch fortlaufende Grundwasserbeprobungen überwacht.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung hin zu einer Wohnbebauung wurden im Januar 2012 im Auftrag des Rechtsnachfolgers des Kondensator-Herstellers auf dem Gesamtgrundstück Klötzlmüllerstraße 140 weitere Bodensondierungen niedergebracht und auf PCB beprobt. Insgesamt gibt es auf dem Grundstück nun ca. 150 Bodenaufschlüsse, was ca. einem Aufschluss pro 100 m² entspricht. Es ist festzustellen, dass nicht nur im ehem. Bereich des Kondensatorherstellers, sondern in großen Teilen des Grundstücks PCB nachgewiesen wurde. Außerhalb des Schadenszentrums finden sich die PCB-Belastungen vor allem im Oberbodenbereich. Dies deutet darauf hin, dass das PCB im Zuge von späteren Baumaßnahmen unwissentlich über einen Großteil des Geländes verschleppt wurde.

Durch die Verschleppung von kontaminiertem Material sind die PCB-Belastungen inhomogen über das Gelände verteilt.

2. Altlastensanierung

Am 05.04.2012 fand im Alten Plenarsaal ein Abstimmungsgespräch mit dem Rechtsnachfolger des Kondensator-Herstellers und dem jetzigen Eigentümer des Geländes sowie dem Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Erstellung eines Sanierungsplans statt.

Es wurde vereinbart, dass durch den Gutachter des Rechtsnachfolgers des Kondensator-Herstellers ein Sanierungsplan für eine Aushubsanierung erstellt wird, der die künftige empfindliche Wohnnutzung berücksichtigt. Im Wesentlichen wird der für die Wohnnutzung besonders relevante Oberboden (bis 60 cm Tiefe) vollständig ausgetauscht oder neu aufgebracht werden. In tieferen Bodenbereichen werden bei den bisherigen Detailerkundungen angetroffene Belastungsbereiche ausgehoben.

Behördlicherseits wurden dabei folgende Sanierungszielwerte vorgegeben:

Oberboden bis 60 cm Tiefe max. 0,4 mg/kg PCB

Tiefere Bodenbereiche max. 1 mg/kg PCB

Grundwasser: grundsätzlich 0,05 µg/l PCB, höchstens 0,5 µg/l PCB

Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Größe des Grundstücks und der inhomogenen Verteilung in tieferen Bodenbereichen lokal PCB-Verunreinigungen verbleiben werden. Ein Verbleib von Restbelastungen könnte nur durch einen bis in die Grundwasserzone reichenden Vollaushub vermieden werden.

Bebauungsplanverfahren / Vorgehen

Grundsätzlich ist nun ein Sanierungsplan unter Berücksichtigung der o.g. Grenzwerte zu erstellen, mit den Fachbehörden abzustimmen und vor der Neubebauung umzusetzen. Im Bebauungsplan wäre ein aufschiebend bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen.

Detailfragen des Sanierungsplans (Umfang der Sohlbeprobungen, Dauer der Grundwasserüberwachung) sind derzeit noch offen. Bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird, sollte daher die Erstellung eines abgestimmten Sanierungsplans abgewartet werden.

Wasserrecht:

a) allgemeines

Der vom Rechtsnachfolger des Kondensator-Herstellers mit der Erstellung der Sanierungsplanung beauftragte Gutachter geht davon aus, dass sich auch nach der Durchführung von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen bereichsweise PCB im Grundwasser nachweisen lassen wird. Die Sanierungsplanung wird dahin ausgelegt, dass die PCB-Werte im Grundwasser künftig die einschlägigen Grenzwerte unterschreiten. Ob sich dies auch zuverlässig einstellt, wird eine Grundwasserüberwachung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zeigen müssen. Insofern schließen wir uns der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 25.04.2012 an.

Restbelastungen des Grundwassers unter den einschlägigen Grenzwerten stehen einer künftigen Wohnbebauung nicht entgegen. Dies ist auch mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Gesundheitsamt Landshut, abgestimmt. Im Hinblick auf zu erwartende PCB-Restbelastungen im Grundwasser sollten dennoch im Bebauungsplanbereich Grundwassernutzungen möglichst ausgeschlossen bzw. vermieden werden. Insbesondere auf die Versickerung von Niederschlagswasser und

notwendige Bauwasserhaltungen kann bei der Überplanung Einfluss genommen werden.

b) Versickerung

Auch im Hinblick auf verbleibende Restbelastungen (= „entgegenstehende wasserwirtschaftliche Belange“ im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG) sollte die Vorgabe erfolgen, dass anfallendes Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal abzuleiten ist.

c) Bauwasserhaltung

Wegen der hohen Grundwasserstände im Bebauungsplanbereich ist davon auszugehen, dass beim Bau von Kellern jeweils Bauwasserhaltungen notwendig werden. Durch den Verzicht auf Keller könnten diese vermieden werden.

Unabhängig vom Sanierungsverlauf ist davon auszugehen, dass auch später im Falle von Bauwasserhaltungen zusätzliche Maßnahmen (laufende Beprobung des geförderten Grundwassers auf PCB, Begleitung durch einen Fachgutachter, Vorhalten einer mobilen Abreinigungsanlage) wegen möglicher Restverunreinigungen des Grundwassers mit PCB zu fordern sind. Dies ist v. a. bei der nördlich der Erschließungsstraße geplanten Einzel- u. Reihenhausbauung kritisch zu sehen, da der „normale Bauherr“ hiermit keine Erfahrung hat. Auch ist auf den zusätzlichen Verwaltungsaufwand hinzuweisen, der bei der Prüfung und Überwachung der jeweiligen Bauwasserhaltungen (ggf. alles Einzelbauvorhaben) entstehen würde.

Es wird deshalb derzeit empfohlen, für die Gebäude nördlich der Erschließungsstraße (Straße A) keine Keller vorzusehen.

Abfallwirtschaft:

In der Fachwelt ist der Vorzug der Eigenkompostierung zunehmend umstritten (Nährstoffüberschuss im Garten, energetische Nutzung). Daher sollte nicht mehr auf die Eigenkompostierung hingewirkt werden. Wir bitten Sie deshalb, in der Ziffer 5. der Begründung den Absatz 2 zu streichen.

Wir halten auch den Absatz 3 in der Ziffer 5. der Begründung für etwas unglücklich formuliert. Es sollte besser heißen: „Die Müllentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder von der Stadt Landshut beauftragten Unternehmen durchgeführt und ist damit gesichert.“ Die Ziffer 11.5. der Begründung ist demzufolge ebenfalls durch „Die Müllentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder von der Stadt Landshut beauftragten Unternehmen durchgeführt.“ zu ersetzen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Altlasten:

Die Erarbeitung eines aktuellen, erweiterten Sanierungsplans ist unstrittig und befindet sich bereits in Aufstellung.

In der Stellungnahme wurden die Sanierungsziele bereits vorgegeben. Damit ist eine grundsätzliche Festlegung des Sanierungsbedarfs bzw. des Sanierungsumfangs erfolgt. Dies ist ausreichend, um das Bebauungsplanverfahren fortsetzen zu können. Der Sanierungsplan wird die konkreten Maßnahmen zur Erreichung der genannten Sanierungszielwerte festlegen.

Der Satzungsbeschluss im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt erst, wenn ein mit den Fachbehörden abgestimmter und gem. § 13 Abs. 6 BBoSchG für verbindlich erklärter Sanierungsplan vorliegt.

Der Sanierungsplan ist vor der Neubebauung umzusetzen. Das hierzu vorgeschlagene aufschiebend bedingte Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB wird in die textliche Festsetzung aufgenommen.

Zum Wasserrecht:

Ziel der Sanierungsplanung ist es das Gesamtgrundstück so zu sanieren, dass im Grundwasser dauerhaft keine Belastungen über dem Stufe-1 Wert von 0,05 µg/l PCB verbleiben. Zum Sanierungsplan gehört auch wie vom Wasserwirtschaftsamt gefordert ein Grundwassermonitoring (Dauer wird im Sanierungsplan festgelegt). Eine Bebauung ist erst entsprechend dem beim Thema Altlasten genannten aufschiebend bedingten Baurecht nach Beendigung des Grundwassermonitorings möglich. Bei Einhaltung des genannten Zielwertes können jegliche Grundwassernutzungen unbedenklich stattfinden. Ebenso ist dann ein Verzicht auf eine Unterkellerung nicht nötig. Da aber nicht komplett ausgeschlossen werden kann, dass sich auch nach der Sanierung des Planungsgebietes noch vereinzelt Schadstoffe in der Erde und im Grundwasser befinden, wird entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, um die Schutzgüter Wasser und Mensch dennoch ausreichend schützen zu können, in den Hinweisen durch Text dargelegt, dass im Planungsgebiet auf eine Grundwassernutzung durch Brunnen und auf eine Versickerung grundsätzlich verzichtet werden soll.

Zur Abfallwirtschaft:

Die Formulierungen zur Eigenkompostierung in der Begründung werden gestrichen.

Die Formulierungen zur Müllentsorgung in der Begründung Pkt. 5 und Pkt. 11.5 werden entsprechend dem Vorschlag des Fachbereiches Umweltschutz angepasst.

2.18 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit E-Mail vom 30.04.2012

Nach unserer Auffassung sollte die Einmündung des „Einhängers“ der Klötzlmüllerstraße in die Klötzlmüllerstraße (bisherige Ausfahrt aus dem Firmengelände) so zurückgebaut werden, dass der Straßenquerschnitt der Zuführung zu einem Verkehrsberuhigten Bereich entspricht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Sämtliche Straßen im Planungsgebiet werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit entsprechendem Straßenquerschnitt (inkl. Parkmöglichkeiten) festgesetzt. Das gilt auch für die in der Stellungnahme genannte Einmündung. Die Ausführung der Straßenbaumaßnahmen wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer, der vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist, geregelt.

2.19 Stadtwerke Landshut – Ingenieurwesen – mit E-Mail vom 09.05.2012

Der Grundstückseigentümer wird bislang mit Strom über eine kundeneigene Trafostation versorgt. Da der Bebauungsplan nicht das ganze Firmen-Gebäude

umfasst und einige Teile des Eigentümers weiter Bestand haben, sind einzelne NS-Hausanschlüsse zu erstellen.

Das Gebäude der kundeneigenen Trafostation ist im Eigentum der Stadtwerke. Wenn diese Trafostation zurückgebaut wird, fallen die Räume wieder zurück an Stadtwerke.

Bezüglich der drei öffentlich gewidmeten Eigentümerwege ist eine Grunddienstbarkeit für Kabel und Verteilerkasten erforderlich.

Abwasser

Pkt. 1:

Im Bebauungsplanbereich besteht das Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Bei bebauten und unbebauten Grundstücken mit bestehender Einleitung oder bestehendem Einleitungsrecht bleibt das erworbene Anschlussrecht erhalten, auch wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung möglich ist.

Wird bei der Beseitigung des Niederschlagswassers dieses einerseits versickert und andererseits auch in den Kanal eingeleitet, so ist eine Verbindung beider Systeme (Notüberlauf aus Rigolen/Mulden in den Kanal) nicht zulässig.

Pkt. 2:

Für in öffentlich gewidmete Eigentümerwege zu verlegende öffentliche Kanäle ist zur dinglichen Sicherung der Leitungstrasse unbedingt die Eintragung einer kostenlosen Dienstbarkeit erforderlich (nicht nur in EW3, sondern auch in EW1 + EW2).

Gas Wasser Bäder

Gas

Vor Beginn der Abbrucharbeiten auf dem Firmen-Gelände werden die vorhandenen Gasleitungen HD-Leitungen Brauneckweg und ND-Leitung Klötzlmüllerstraße die zur Gasreglerstation auf dem Firmen-Gelände führen abgetrennt. Später erfolgt die Demontage der Reglerstation des Grundstückseigentümers im Inneren des Gebäudes.

Nach Beendigung der Abbrucharbeiten und Bodensanierung, kann zu jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gasleitungen einer späteren Nutzung wieder zugeführt werden, solange die neue Gasreglerstation Brauneckweg nicht gebaut ist.

Zum späteren Zeitpunkt soll aus netzhydraulischen Gründen durch das Baugebiet eine endgültige Niederdruckverbindungsleitung zwischen der geplanten Gasreglerstation – Brauneckweg und ND-Leitung Klötzlmüllerstraße verlegt werden.

Mit der Gasleitungsverlegung kann das geplante Wohngebiet mit Erdgas erschlossen werden. Dazu liegt dem Grundstückseigentümer eine Erschließungsvereinbarung vor. Sollte das geplante Wohngebiet erschlossen werden, so sind die Stadtwerke Landshut berechtigt entsprechend der Niederdruckanschlussverordnung den Erschließungsträger mit 50 % an den Investitionskosten für die erforderliche Gasleitungsverlegung (ohne Hausanschlüsse) als sogenannter Baukostenzuschuss (BKZ) zu beteiligen.

Dieser BKZ sowie die Kosten für die vorab verlegten Hausanschluss-Stichleitungen können vom Erschließungsträger auf die jeweiligen Grundstücke umgelegt werden. Somit wird ein Anreiz für die Grundstückskäufer geschaffen, Erdgas als Medium für die Wärmeerzeugung zu wählen, dies wertet die Grundstücke auf und ist auch im besonderen Interesse der Stadtwerke Landshut.

Da ein Teilabschnitt der erforderlichen ND-Verbindungsleitung einen Teilabschnitt der Verteilleitung für die gasseitige Erschließung des geplanten Wohngebietes abdeckt; werden im Falle des Zustandekommens der beiliegenden Erschließungsvereinbarung 50 % der Verlegekosten dieses Teilabschnittes rückvergütet.

Der Gashaushausanschluss Klötzlmüllerstraße 140 (Verwaltungsgebäude) bleibt bestehen.

Wasser

Die Wasserversorgung des Baugebietes würde von der Klötzlmüllerstraße und vom Kreuzeckweg aus erfolgen.

Der Wasserhausanschluss Klötzlmüllerstraße 140 (Verwaltungsgebäude) bleibt bestehen.

Eine kostenlose Grunddienstbarkeit für öffentlich gewidmete Eigentümerwege für Gas (EW3) und bei Gaserschließung auch (EW1 und EW2) und für Wasser (EW1, EW2, EW3) ist erforderlich.

Verkehrsbetriebe

Es liegen keine Einwände vor.

Stadtwerke Landshut

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg:

Es ist angedacht, dass vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer ein Erschließungsvertrag geschlossen wird, in den die notwendigen Maßnahmen und Regelungen aufgenommen werden.

Zur Stromversorgung:

Das bestehenbleibende Verwaltungsgebäude des Grundstückseigentümers wird nach wie vor über die vorhandene Trafostation im Kreuzeckweg versorgt. Die Koordination mit den Spartenträgern obliegt nach Abschluss des o.g. Erschließungsvertrages dem Grundstückseigentümer in seiner Eigenschaft als Erschließungsträger. Dazu gehört auch die Neuerstellung von Hausanschlüssen und der Umgang mit der Trafostation. Für die drei Eigentümerwege werden im Bebauungsplan jeweils „mit Dienstbarkeiten zu belastende Flächen“ festgesetzt. Die tatsächlichen Dienstbarkeiten sind dann im Grundabtretungsvertrag, der ebenfalls vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümern abzuschließen ist, zu regeln.

Zum Abwasser:

Da nicht komplett ausgeschlossen werden kann, dass sich auch nach der Sanierung des Planungsgebietes entsprechend dem sich in Aufstellung befindenden Sanierungsplan noch vereinzelt Schadstoffe in der Erde und im Grundwasser befinden, wird festgesetzt, dass im Planungsgebiet auf eine Versickerung nicht zulässig ist.

Die Einlegung von Kanalleitungen in die öffentlichen gewidmeten Eigentümerwege wird über Dienstbarkeiten, wie unter „Stromversorgung dargestellt“, abgesichert. Die im EW 3 eingetragene Leitungsführung bezog sich bisher nicht auf die Kanalleitungen, sondern nur auf die zu verlegende neue Erdgasleitung.

Zur Gasversorgung:

Die neue Erdgasleitung ist in der Planzeichnung enthalten. Die Versorgung des Gebietes mit Gas obliegt im Zuge der Spartenkoordination nach Abschluss des o.g. Erschließungsvertrages dem Grundstückeigentümer als Erschließungsträger. Dieser hätte im Falle der Gasversorgung des Gebietes auch den in der Stellungnahme genannten Investitionskostenanteil zu tragen.

Um die bestehenden Gasleitungen für eine Nutzung bis zur Herstellung der Gasreglerstation Brauneckweg zu sichern, wird für den Bereich WA 1 das festgesetzte aufschiebend bedingte Baurecht auf den Rückbau der bestehenden Gasleitungen ausgedent.

Zur Wasserversorgung:

Die Einlegung von Wasserleitungen in die öffentlichen gewidmeten Eigentümerwege wird über Dienstbarkeiten, wie unter „Stromversorgung dargestellt“, abgesichert. Die im EW 3 eingetragene Leitungsführung bezog sich bisher nicht auf die Kanalleitungen, sondern nur auf die zu verlegende neue Erdgasleitung.

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 02.04.2012

Als Eigentümer des Grundstücks 2306/6 sind wir nördlich des Klötzlmühlbaches Angrenzer an das allgemeine Wohngebiet WA 4 des Bebauungsplans. Wir möchten hiermit darauf hinweisen, dass wir ohne bisherige Nachbarschaftsbeschwerden auf diesem Grundstück seit bestimmt 27 Jahren Kleintiere (Kaninchen, Zwerghühner, Zwergenten) züchten und damit den Bestandschutz geltend machen.

Laut Plan ergibt sich zum nächstgelegenen Gebäude in WA 4 ein Abstand von ca. 20 m.

Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Eine hobbymäßige Kleintierhaltung in herkömmlich oder traditionell üblicher Form – auch bzgl. des Umfangs – ist lt. der Kommentierung der BauNVO von Ernst, Zinkahn, Bielenberg und Krautzberger in allgemeinen Wohngebieten ohnehin zulässig, wenn sie als zur Wohnnutzung gehörend angenommen werden kann. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch hobbymäßige Kleintierhaltung unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches keine Belastungen ausgehen, die mit der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht vereinbar sind.

2. Einwender 2 mit E-Mail vom 22.07.2012

Ausgelöst durch die vermehrten Bautätigkeiten des benachbarten Molkereiprodukteherstellers haben wir zufällig erfahren, dass es eine Änderung des Bebauungsplans direkt an unseren Grundstücken gibt.

Im Amtsblatt der Stadt Landshut Ausgabe Nr. 7 vom 19.03.2012 wurde der neue Bebauungsplan 02-34 veröffentlicht.

Die Möglichkeit sich dazu zu äußern ist vom 27.03.2012 bis 27.04.2012 darin festgelegt worden. Obwohl der Termin bereits überschritten ist bitte ich Sie unsere Anmerkungen trotzdem zu beachten.

Die Straßenführung Ecke Kreuzeckweg/Rotwandweg soll erheblich verändert werden. Zusätzlich soll aus dem bisherigen Firmen-Gelände ein paar Meter weiter eine neue Straße kommen. Dazu soll die bestehende Teerfläche vor unseren Grundstücken 2328/7 und 2328/12 in eine Grünfläche umgestaltet werden. Das ist für uns und auch für unsere Nachbarn ein erhebliches Problem. Trotz Garage und Carport wird die vorher genannte Teerfläche bisher als Parkmöglichkeit genutzt. Da die Straße auf der

anderen Seite unserer Grundstücke eine Privatstraße ist, welche wir nicht befahren dürfen, ist dies die einzige sinnvolle Möglichkeit unsere PKW's hausnah zu parken.

Es stellt sich für uns die Frage: Warum sollen wir, aus unserer Sicht, völlig unnötige Umbaukosten mit tragen, welche nur zur Verschlechterung unserer Lebensqualität führen? Alternativ wäre eine Möglichkeit die geplante Grünfläche als Stellplatz für 2 zusätzliche Garagen/Carports zu nutzen. Ein Zukauf der Fläche wäre durch unsere Nachbarn und uns sicher denkbar. Vorausgesetzt eine Grenzbebauung würde genehmigt werden. Weiterhin müsste überprüft werden was mit den unterirdischen Leitungen geplant ist. Vermutlich liegen hier Strom, Telefon und Kabelfernsehen. Auch ein Abwasserkanal ist in der Straßenmitte vorhanden. Erhebliche finanzielle Belastungen wollen wir natürlich vermeiden.

Außerdem würden wir gerne wissen, wenn der gesamte Bereich des Kreuzeckweges ab der Einmündung Klötzlmüllerstraße saniert werden wird, wer trägt dafür die Gesamtkosten. Sind davon alle Anwohner ab dem Grundstück 2327/9 (Hausnummer 124) bis 2328/7 (Hausnummer 138) betroffen.

Wir haben gehört, dass es einen Stadtrats-Beschluss aus dem Jahr 2003 gibt, wo der eigentliche Nutznießer einer solch großen Baumaßnahme die Gesamtkosten allein zu tragen hat.

Es wäre sehr schön, wenn Sie uns den Erhalt dieses Schreibens kurz bestätigen könnten.

Gespannt waren wir auf weitere Bekanntmachungen, welche wir diesmal hoffentlich zeitnah erfahren werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die jetzt vorhandenen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum durch die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich der Straße A, gerade auch im Hinblick auf die neu geplante Wohnbebauung, adäquat ersetzt werden.

Mit dem Einwandträger und dessen ebenfalls betroffenen Nachbarn wurden die Möglichkeiten besprochen, die die Neugestaltung der Verkehrsflächen und die dementsprechend frei werdenden Flächen der östlichen „Insel“ bieten. Aus den Gesprächen ergab sich dann, dass die Festsetzung der östlichen Insel im Wesentlichen als private Grünfläche erfolgt. Zusätzlich werden noch eine private Verkehrsfläche und ein Carport für die angrenzende Bebauung festgesetzt. Von den dort bisher festgesetzten beiden Bäumen entfällt der östliche aufgrund des Carports. Bezüglich der Sichtverhältnisse gilt das Selbe, wie bei der westlichen Insel.

Im zu betrachtenden Einmündungsbereich sind nach den vorliegenden Spartenplänen keine Kanal-, Wasser- oder Gasleitungen von den Umbaumaßnahmen betroffen. Ohnehin sind, wie in der Stellungnahme bereits erwähnt, sämtliche Kosten für Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Kanalisation) durch den Planungsbegünstigten zu tragen. Hierzu ist angedacht, vor Satzungsbeschluss mit dem Planungsbegünstigten einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Ausführung und die Kostentragung der Straßenbaumaßnahmen regelt. Eine Beteiligung der Anwohner an den hier anfallenden Kosten kann somit ausgeschlossen werden. Dies wurde in den o.g. Gesprächen mit dem Einwandträger und dessen Nachbarn auch nochmals klargestellt. Abschließend wird noch angemerkt, daß das bisherige Aufstellungsverfahren den Vorgaben des BauGB und der für dieses Verfahren einschlägigen Verwaltungsvorschriften

entsprochen hat und auch weiterhin entsprechen wird. Eine persönliche, individuelle Einladung zur Beteiligung ist regelmäßig nicht vorgesehen.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 18.11.2011 i.d.F. vom 25.10.2012 wird in der Fassung gebilligt, die er 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.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 25.10.2012 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 Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 25.10.2012

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

