

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 25.10.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 09-15/4 "Nördlich der Straße Am Steinlech"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
III. Billigungsbeschluss und Änderung des Verfahrens
IV. Beschluss Durchführungsvertrag

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.08.2005 bis einschl. 30.09.2005 zum Bebauungsplan Nr. 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ vom 28.11.2003 i.d.F. vom 22.07.2005:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 30.09.2005, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 23 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 24.08.2005

- 1.2 Landesamt für Finanzen - Dienststelle Landshut -
mit Schreiben vom 25.08.2005
- 1.3 Staatl. Vermessungsamt Landshut
mit Schreiben vom 25.08.2005
- 1.4 E.ON Netz GmbH, Serviceregion Landshut
mit Schreiben vom 07.09.2005
- 1.5 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut
mit Schreiben vom 08.09.2005
- 1.6 Amt für Landwirtschaft und Forsten Landshut
mit Schreiben vom 15.09.2005
- 1.7 Straßenbauamt Landshut
mit Schreiben vom 27.09.2005
- 1.8 Stadt Landshut - Amt für technischen Umweltschutz -
mit Schreiben vom 06.10.2005

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit Schreiben vom 26.08.2005

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Wohnhof ist mit Müllfahrzeugen nicht befahrbar. Der Wendehammer ist nicht ausreichend.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der neu eingeplante temporäre Wendehammer wird entsprechend einem Abstimmungsgespräch mit den bauamtlichen Betrieben als Übergangslösung so lange akzeptiert, bis im Zuge der weiteren Bauleitplanung die Straße verlängert wird.

- 2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Dienststelle Landshut
mit Schreiben vom 30.08.2005

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass

eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

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

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Passus zum Art. 8 DSchG wird in die Begründung mit aufgenommen.

2.3 Deutsche Telekom AG, T-Com, Altdorf mit Schreiben vom 07.09.2005

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Zum Anschluss des Planbereichs an das Telekommunikationsnetz ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich.

Ihre Erschließung des Neubaugebietes erfolgt in der Regel deutlich früher als die konkrete Nachfrage nach Telekommunikationsleistungen eintritt. Ein zu den Erschließungsarbeiten zeitgleicher Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur bedeutet für uns eine stark risikobehaftete Vorleistung. Eine solche Vorleistung müssen wir daher unter dem Vorbehalt einer wirtschaftlich vertretbaren Risikobegrenzung stellen.

Bei einer von den Kommunen oft gewünschten Erdverkabelung lässt es eine Koordination mit den Versorgungsträgern allein erfahrungsgemäß oft nicht zu, dass die Grenze eines für uns vertretbaren Vorleistungsrisikos eingehalten wird.

Sollten Sie an einer unterirdischen Bauweise in Vorleistung interessiert sein, so sehen wir gute Möglichkeiten, in einer Kooperation mit Ihrer Kommune Ihren besonderen Wünschen entgegenzukommen. Dies könnte z. B. die Verlegung der Kabel durch oder unter Federführung der Kommune bei einer Vergütung durch die T-Com in Höhe des vertretbaren Vorleistungsrisikos bedeuten.

Wir sind überzeugt, dass wir nach Darlegung unserer Beweggründe sowohl Verständnis für unsere Position als auch einen gemeinsamen Weg finden, der den berechtigten Belangen beider Seiten Rechnung trägt.

Um rechtzeitig vor Baubeginn eine Einigung zu erzielen und Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen zu erfahren, bitten wir Sie, mit uns möglichst bald Kontakt aufzunehmen.

Für diese weiteren Absprachen wenden Sie sich bitte an die Deutsche Telekom AG, T-Com
TI NL Süd, PTI 22
PPB L2
Bernsteinstraße 17
84032 Altdorf.

Unser Mitarbeiter ist unter der Telefonnummer 0871/9313-155 erreichbar.

Außerdem bitten wir Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans mit Erläuterungsbericht sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung im Baugebiet wird unter der Maßgabe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes von einem Vorhabensträger erstellt. Hierzu wurde seitens der Stadt Landshut mit dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der dem Vorhabensträger die Koordinationspflicht mit den Spartenträgern auferlegt.

2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit Schreiben vom 08.09.2005

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

- Die erforderliche Löschwassermenge für das betreffende Gebiet ist über das öffentliche Wassernetz sicherzustellen.
- Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 sicherzustellen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben kann durch das öffentliche Frischwassernetz, das im Zuge der Errichtung der Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Stadtwerken eingebaut wird, die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen der DIN 14090. Für die notwendigen Feuerwehruzugänge und -zufahrten nach DIN 14090 im privaten Bereich sind ausreichend geeignete Flächen vorhanden. Jedes Gebäude weist einen Abstand von weniger als 50m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche auf, die die Kriterien für eine Feuerwehruzufahrt aufweist. Allerdings gilt dies nicht für alle Gebäudeseiten im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes; dies wird aber auch nicht als notwendig betrachtet. Die genaue Lage der Feuerwehruzugänge im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Zuge der Objektplanung festgelegt. In diesem

Zusammenhang ist ohnehin ein Brandschutznachweis zu erstellen. Der entsprechende Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

2.5 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz -
mit Schreiben vom 09.09.2005

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Der Bebauungsplan setzt naturschutzfachliche und grünordnerische Belange in ausgezeichneter Weise um. Die Ausgleichsfläche in die Bebauungs- und Grünordnungsplanung zu integrieren, wird besonders begrüßt.
2. Mit dem Umweltbericht und der Eingriffsbilanzierung besteht Einverständnis. Die Schutzgüter sollten jedoch zusätzlich auch planerisch dargestellt werden.
3. In der Anlage wird noch ein Auszug aus der Artenschutzkartierung übermittelt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden nun im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl um Am Steinlech“ vorgesehen. Dies ist möglich, da dort Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen weiterer Bebauungsplanverfahren im Bereich der städtebaulichen Rahmenplanung „Am Steinlech“ vorgehalten werden.

Zu 2.:

Die Schutzgüter werden, soweit sinnvoll, planerisch dargestellt. Da innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 09-15/4 aber keine Ausgleichsflächen festgesetzt werden, beschränkt sich die Darstellung auf die Pflanzung von Ersatzbäumen für zu fällende Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

2.6 Stadt Landshut - Ordnungsamt -
mit Schreiben vom 12.09.2005

Gegen die geplanten Festsetzungen in o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Ordnungsamtes, SG 32.4 keine Einwände. Die Durchführung des Bauleitplans hat nach unserer Auffassung keine erheblichen, insbesondere keine unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Umwelt (hier: den Wasserhaushalt). Eventuelle gegenteilige Stellungnahmen („Unterrichtung“ im Sinne des § 4 Abs. 3 BauGB) der beteiligten Fachbehörden (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft beim Amt für technischen Umweltschutz der Stadt Landshut bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut) bleiben von dieser Aussage jedoch unberührt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist unserer Ansicht nach ausreichend (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

„Planungen und sonstige Maßnahmen“ im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB sind unsererseits weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Stadtvermessungsamt -
mit Schreiben vom 16.09.2005

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist der Geltungsbereich zu korrigieren. Die Fl.Nrn. 317, 318 und 328/2 liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Fl.Nr. 316/19 (Teilfläche der Wernstorferstraße) fehlt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Begründung wird bezüglich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Flurnummern entsprechend den aktuellen Gegebenheiten überarbeitet. Der Bebauungsplan wird zudem um die sich bis jetzt nicht innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Flächen der Fl.Nr. 328/3 erweitert.

2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 19.09.2005

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis, sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung von Abwasser
- Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger geregelt. Für die Müllbeseitigung werden die öffentlichen Verkehrsflächen in Abstimmung mit den bauamtlichen Betrieben entsprechend dimensioniert. Der Vorhabensträger ist dann sowohl für die Errichtung der Ver- und Entsorgungsleitungen als auch der Verkehrsflächen verantwortlich.

2.9 Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle
mit Schreiben vom 19.09.2005

Aus pastoralplanerischer Sicht ist gegen die geplante Bebauung nördlich der Straße Am Steinlech, Bebauungsplan Nr. 09-15/4 und südlich der Pfarrfeldstraße, Bebauungsplan Nr. 09-15/2 nichts einzuwenden, sehr wohl aber gegen die Abgrenzung der Bebauungspläne.

Das Flurstück Nr. 317 der Gemarkung Achdorf gehört der Pfarrkirchenstiftung Landshut - St. Margaret. Dieses Grundstück wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Da dieses Grundstück laut Plan durch diese neue Bebauung von zwei Seiten an das Bauland angrenzt und laut Begründung eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt (Grünfläche), beantragen wir die Aufnahme des Flurstücks Nr. 317 in den Bebauungsplan, bzw. die beiden Bebauungspläne zusammenzulegen und um Flurstück 317 zu erweitern. Die Zufahrt zum Grundstück Flurnummer 317 muss gewährleistet sein. Durch die Aufteilung in zwei Bebauungspläne und Ausgrenzung von Flurstück 317 entsteht wieder die gleiche Situation wie beim Flurstück 549, wo nach einer Teilbebauung südlich der Falkenstraße die Erschließung des dahinter liegenden kirchlichen Grundstückes erschwert bzw. unmöglich wurde.

Darüber hinaus beantragen wir im Namen unserer Liegenschaft, dass das Fl.st. 317 der Gmkg. Achdorf in eine Baulandumlegung aufgenommen wird. Als Begründung fügen wir an, dass gemäß den Ausführungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Straße am Steinlech“ eine Teilfläche aus Fl.st. 317 innerhalb des Geltungsbereiches liegt (Grünfläche). Es wäre daher ungerechtfertigt, wenn die Pfarrkirchenstiftung St. Margaret Landshut entschädigungslos lediglich die Grünfläche für die Ausweisung von Bauland auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung stellen müsste.

Wie unserer Liegenschaftsabteilung weiterhin aktuell von der Pfarrei St. Margaret mitgeteilt wurde, soll anhand neuerer Planungen zusätzlich eine Teilfläche aus Fl.st. 317 für einen Kinderspielplatz ausgewiesen werden. Sofern diese Überlegungen konkret sind, kann dies aus Sicht der Liegenschaft ebenfalls nur im Rahmen einer Baulandumlegung erfolgen, in der auch die Pfarrkirchenstiftung St. Margaret als gleichwertiger Grundstückseigentümer an der Baulandausweisung beteiligt wird.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Kath. Pfarramt St. Margaret in Landshut zur Kenntnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fl.Nr. 317 befindet sich nicht innerhalb des Umgriffs für den Bebauungsplan 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.

Die Fl.Nr. 317 befindet sich dagegen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes 09-15/6 „Südlich Pfarrfeldstraße – westlich Engelbergweg“, für den ein Aufstellungsbeschluss, aber aufgrund der schwierigen Untergrundsituation noch keine konkrete Planung vorliegt. Für die weitere Behandlung der Fl.Nr. 317 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 09-15/6 sind maßgeblich die Schreiben des kath. Pfarramtes St. Margaret vom 29.05.2012 und vom 02.07.2012 im Zusammenhang mit der Kostenübernahme für weitere Baugrunduntersuchungen im Planungsgebiet, nach denen eine Bebauung für die Fl.Nr. 317 aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten für die Herstellung der Bebaubarkeit des Grundstücks nicht mehr angestrebt werden soll.

2.10 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern
mit Schreiben vom 23.09.2005

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände. Zur Versorgung des Planbereiches mit Breitbandkabel ist die Verlegung bzw. Errichtung neuer Breitbandkabelanlagen erforderlich. Für die rechtzeitige Bereitstellung unserer Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. mit Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor der Ausschreibung mit uns in Verbindung setzt. Wir weisen darauf hin, dass die Kabel Deutschland GmbH ihre Versorgungsleistungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten herstellt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung im Baugebiet wird unter der Maßgabe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes von einem Vorhabensträger erstellt. Hierzu wurde seitens der Stadt Landshut mit dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der dem Vorhabensträger die Koordinationspflicht mit den Spartenträgern auferlegt.

2.11 Stadtwerke Landshut - Bauabteilung -
mit Schreiben vom 27.09.2005

Die Stadtwerke Landshut nehmen zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Verkehrsbetriebe / Gas-Wasserwerk/Bäder

Es liegen keine Einwände vor.

E-Werk

Die straßennah geplanten Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu den Kabeltrassen nach Baumschutzverordnung mindestens 2,5 m Abstand haben.

Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Weitere Einwände liegen nicht vor.

Abwasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über noch zu bauende Kanäle im Trennsystem. Da die Kapazität des im Am Steinlech vorhandenen Kanals begrenzt ist und eine Verschärfung der Hochwassersituation des Rossbachs vermieden werden muss, sind auf den Grundstücken Regenrückhaltungen erforderlich. Nach einer noch zu erfolgenden Berechnung der Menge des Niederschlagswassers werden die erforderlichen Größen und die Konstruktion der Rückhalteanlagen durch die Stadtwerke vorgegeben.

Einer Einleitung von Sickerwasser aus erforderlichen Drainagen kann entgegen der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut § 15 Abs. 6 zugestimmt werden, wenn dieses in einem belüfteten Sammelschacht aufgefangen und mittels Pumpen dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt wird. Diese Maßnahme ist erforderlich, um die zu erwartenden Ausfällungen aus dem Sickerwasser und die daraus entstehende Betriebsstörung im öffentlichen Kanalnetz zu minimieren. Die Ausführung auch dieses Anlageteils wird durch die Stadtwerke festgelegt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme E-Werk:

Die Erschließung im Baugebiet wird unter der Maßgabe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes von einem Vorhabensträger erstellt. Hierzu wurde seitens der Stadt Landshut mit dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der dem Vorhabensträger die Koordinationspflicht mit den Spartenträgern auferlegt.

In die Hinweise und in die Begründung wurde jeweils ein Passus eingefügt, der die Abstände von Bäumen zu Kabeltrassen beinhaltet. Darin wird die Einhaltung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ angemahnt.

Zu Stellungnahme Abwasser:

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird genauso wie die Thematik Drainagewasser im o.g. Durchführungsvertrag geregelt. Der Entwurf des Vertrages wurde von den Stadtwerken begutachtet; entsprechende Änderungsvorschläge wurden aufgenommen. Die konkrete Planung wurde von den Vorhabensträgern ebenfalls mit den Stadtwerken abgestimmt.

2.12 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Schreiben vom 27.09.2005

Zum obigen Bebauungsplan wird nachstehende Stellungnahme abgegeben:

1. Im Schnitt C-C ist die Wohnstraße mit 4,50 Meter Breite bemaßt, im Plan aber mit 5,00 Meter gezeichnet. Die Breite der Wohnstraße sollte nirgends 5,00 Meter unterschreiten. Nach dem ersten Garagenhof nach dem Wohnhof ist sie im Plan nur 4,00 Meter breit!
2. Es sind keine Garagenvorplätze vorgesehen, was zu Unverträglichkeiten in der Verkehrsabwicklung und zu Nachbarschaftskonflikten führen wird. Wir raten dringend an, überall Garagenvorplätze vorzuschreiben.
3. Vor den Garagen bzw. vor den Zufahrten sind öffentliche Stellplätze eingezeichnet. Sie müssen baulich deutlich angelegt werden, da sonst Konflikte bei den Garagenein- und Ausfahrten entstehen. Die vorgesehene Garagenzuwegung wird generell als ungünstig eingestuft.
4. Die Erschließungsstraße zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09-15/2 wird am vorgesehenen Spielplatz eckig geführt, hier ist ein auch für Kommunalfahrzeuge zu bewältigender Radius vorzusehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Breite der Wohnstraße wurde auf eine Breite von durchgehend 5,00m korrigiert.

Zu 2.:

Vor den Garagenzufahrten ist im öffentlichen Straßenbereich ein 2,00m breiter Mehrzweckstreifen vorgesehen. Zusätzlich wird die Vorderkante der Garagen mit einem Abstand von 3,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. So entsteht eine

Aufstellfläche vor den Garagen von 5,00m Länge, die als ausreichend betrachtet werden kann.

Zu 3.:

Die Stellplätze wurden bisher als Teil des Mehrzweckstreifens nicht eindeutig definiert. Um, wie in der Stellungnahme beschrieben, Konflikte mit den Garageneinfahrten zu vermeiden, wurden die Positionen der Stellplätze innerhalb des Mehrzweckstreifens nun eindeutig festgesetzt.

Zum Thema Garagenzuwegung siehe Punkt „Zu 2“.

Zu 4.:

Die Radien wurden überprüft. Sie sind für Kommunalfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

2.13 Stadt Landshut - Baureferat / Tiefbauamt - Projektgruppe 2 -
mit Schreiben vom 27.09.2005

Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Aufgrund der Vielzahl von unstimmigen Details der vorliegenden Planung hätten wir eine gründliche Prüfung der Planvorlage vor dem Beteiligungsverfahren durch das von Ihnen beauftragte Büro als sinnvoll erachtet.
2. Die Wendeanlage ist gemäß den EAE 85/95 zu planen, beidseitig sind Eckausrunden vorzusehen.
3. Bei der Straßentrassierung sind Ausrundungen gemäß den EAE 85/95 vorzusehen. Den Ecken in der Trassierung und insbesondere im Bereich von Einmündungen und 90-Grad-Kurven wird nicht zugestimmt.
4. Die grenzständige Bebauung zum Straßenraum wird abgelehnt, da dadurch in der Bauzeit erhebliche Schäden an den Randeinfassungen und Leitungstrassen zu erwarten sind.
5. Aufgrund der Höhenentwicklung der Straßen sind Baumscheiben im Straßenraum nicht möglich. Um die Bäume sind Grünflächen anzuordnen.
6. Die Schnitte B-B und C-C stimmen nicht mit dem Lageplan überein. Hier ist eine Überprüfung vorzunehmen. Die Festsetzung von Mehrzweckstreifen wird abgelehnt. Diese bieten den Anliegern keinerlei Nutzen, sondern erhöhen nur die Bau- und Unterhaltskosten.
7. Das Fußwegkonzept ist unter dem Gesichtspunkt der Bau- und Unterhaltskosten im Vergleich zum Nutzen für die Anlieger zu überarbeiten.
8. Für die Gradienten der Straßen halten wir eine gemeinsame Besprechung mit dem planenden Büro für dringend erforderlich, da eine Vielzahl von Details technisch in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden können, beispielsweise Höhenverlauf im Bereich der Wendeanlage.
9. Vor Garagen mit direkter Ausfahrt in den Straßenraum sind Vorplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.

10. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sind die Garagenzufahrten darzustellen.
11. Höhenfestsetzungen sind in Metern über der Straßenoberkante anzugeben. Höhen über Gelände oder absoluten Höhenangaben kann nicht zugestimmt werden, da sich die Böschungen und Einschnitte sowie der Verlauf der Straßengradiente erst in der Detailplanung ergeben.
12. Die Wohnstraße ist nach Osten in einer Breite von 5 m weiterzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich:

Die Erschließung im Baugebiet wird unter der Maßgabe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes von einem Vorhabensträger erstellt. Hierzu wurde seitens der Stadt Landshut mit dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Zu 1.:

In der Planungsphase, vor dem Beteiligungsverfahren wurden die wichtigsten Fachstellen, darunter auch das Tiefbauamt zu einem Besprechungstermin eingeladen. Dieser wurde jedoch vom Tiefbauamt nicht wahrgenommen.

Zu 2.:

Die temporäre Wendeanlage wurde gemäß der inzwischen gültigen RAST 06, geplant und reicht für ein dreiaxsiges Entsorgungsfahrzeug aus. Die bauamtlichen Betriebe erteilten ihre Zustimmung zu der vorliegenden Planung.

Zu 3.:

Sämtliche Straßen wurden in Bezug auf die Bewegungsräume und Radien für dreiaxsiges Entsorgungsfahrzeuge überprüft und entsprechend angepasst.

Zu 4.:

An der Süd- und Westseite wurde zwischen den sich dort befindenden Gebäuden inkl. Garagen ein Abstand von 3,00m zur Straße festgesetzt. Die Gebäude auf der Nordostseite werden ebenso wie die Erschließungsanlagen durch den Vorhabensträger errichtet, der für eine mangelfreie Übergabe der durch ihn errichteten baulichen Anlagen geradesteht. Insofern sind hier Schäden am Straßenraum aufgrund von Bautätigkeiten an Gebäuden nicht zu erwarten.

Zu 5.:

Für die seitlichen Mehrzweckstreifen, in denen sich die Bäume befinden, wurde „wasserdurchlässige Bauweise“ festgesetzt, z. B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge. Die Detaillierung erfolgt im Zuge der Objektplanung seitens des Vorhabensträgers. Baumscheiben sind somit nicht notwendig.

Zu 6.:

Die Schnitte wurden überprüft und entsprechend korrigiert. Die Mehrzweckstreifen werden beibehalten um die Versiegelung zu minimieren, eine Grünstruktur mit Bäumen im öffentlichen Raum sicherzustellen und Besucherstellplätze ausweisen zu können (lt. StVO ist in verkehrsberuhigten Bereichen das Parken nur in baulich entsprechend gekennzeichneten Bereichen erlaubt).

Zu 7.:

Alle sich innerhalb des Bebauungsplanumgriffs befindenden Fußwege sind privat. Diese wurden vom Vorhabensträger konzipiert – und sind somit im Sinne der Anlieger als optimiert anzunehmen – und werden auch von diesem erstellt. Der Unterhalt geht zu Lasten der zukünftigen Eigentümer.

Zu 8.:

Der Vorhabensträger hat für die Straßenplanung ein Fachbüro beauftragt. Die von diesem erstellte Straßenplanung wurde bereits mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Im o.g. Durchführungsvertrag ist auch geregelt, dass während der Errichtung der Erschließungsanlagen laufend Abstimmungen zwischen dem Tiefbauamt und den vom Vorhabensträger beauftragten Baufirmen bzw. Planern zu erfolgen haben.

Zu 9.:

Die Planung wurde so überarbeitet, dass nun vor den Garagen 3,00m tiefe Garagenzufahrten eingeplant sind. Aufgrund der Höhenentwicklung im Baugebiet ist eine tiefere Garagenzufahrt nicht möglich, da sonst ein Großteil der Rückseiten der Garagenzufahrten eine erhebliche Höhenentwicklung aufweist. Vor den Garagenzufahrten ist im öffentlichen Straßenbereich ein 2,00m breiter Mehrzweckstreifen vorgesehen, der als Ersatz für die fehlenden 2,00m Tiefe im Bereich der Garagenvorplätze angesehen werden kann. Im Hinblick auf die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung – auch im Falle einer Verlängerung der Straße in den Bereich des sich im Aufstellungsverfahren befindenden Bebauungsplan 09-15/6 „Südlich Pfarrfeldstraße - Westlich Englbergweg“; lt. städtebaulicher Rahmenplanung werden im Zuge einer Straßenverlängerung lediglich 10 weitere Einzelhäuser durch die Straße erschlossen – wird dies als ausreichend großer Garagenvorplatz angesehen. Die geplante Anordnung der Garagen reicht für die Anforderungen somit aus.

Zu 10.:

Die Garagenzufahrten werden nun dargestellt.

Zu 11.:

Die Höhenfestsetzungen wurden überarbeitet und sind nun auf die Höhe der Straßenoberkante bzw. auf die festgelegte Geländeoberkante bezogen. Die Straßenoberkanten wurden bereits in einer detaillierten Straßenplanung, die dem oben genannten Durchführungsvertrag beiliegt, festgelegt.

Zu 12.:

Die Weiterführung der Straße nach Osten ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

2.14 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 29.09.2005

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es sind Angaben zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in die Begründung aufzunehmen. Die entstehende Bebauung ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Außerdem ist aufzuzeigen, ob die geplante Fläche in der Mischwasserberechnung nach A-128 einbezogen worden ist. Da laut Begründung das anfallende Niederschlagswasser schlecht versickert werden kann, kommt eine Ableitung in Frage. Bei dem benötigten Regenwasserkanal wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Vorfluter notwendig werden. Dabei muss Regenrückhalt zentral bzw. dezentral betrieben werden um eine Abflussverschärfung im Vorfluter zu vermeiden.

Das Wasser aus Dränageleitungen ist wegen der Hangrutschgefahr schlecht wieder zu versickern. Es sollte abgeführt werden.
Es ist die Altlastensituation für den betroffenen Bereich in der Begründung darzustellen. Beim BP 09-15/4 ist ein Wasserschacht eingezeichnet. Dazu sollten Erläuterungen in die Begründung aufgenommen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung im Baugebiet wird unter der Maßgabe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes von einem Vorhabensträger erstellt. Hierzu wurde seitens der Stadt Landshut mit dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird genauso wie die Thematik Regenrückhalteeinrichtungen und Drainagewasser in diesem Vertrag geregelt. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde geregelt, dass der Vorhabensträger alle notwendigen bau- und wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen hat. Der Entwurf des Vertrages wurde von den Stadtwerken Landshut begutachtet; entsprechende Änderungsvorschläge wurden bereits aufgenommen. Die konkrete Planung wurde von den Vorhabensträgern ebenfalls mit den Stadtwerken Landshut abgestimmt. Die Thematik der Wasserver- und Abwasserentsorgung wird in die Begründung noch mit aufgenommen, außerdem wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser und auch Drainagewasser im Planungsgebiet nicht versickert werden kann.

Im Bebauungsplangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen durchgeführten Bohrungen haben keinerlei Hinweise darauf ergeben; das Amt für technischen Umweltschutz hat den Bebauungsplan ohne Äußerung zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird auch dargestellt, dass kein Altlastenverdacht besteht.

Der erwähnte Wasserschacht wurde als Hinweis in den Plan aufgenommen. Es handelt sich um eine gefasste Schichtwasserquelle, die seit ca. 200 Jahren das Anwesen Am Steinlech 37 mit Wasser versorgt. Die Quelle liegt in ca. 1,00m Tiefe und ist mit einer Schüttmenge von 300 l pro Tag nicht wasserreich. Der Sachverhalt wurde auch in die Begründung aufgenommen.

2.15 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 29.09.2005

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Die Bewertung der Schutzgüter lt. Leitfaden (s. Pkt. 6.1 Umweltbericht) erfolgt in der Einstufung Kategorie I oberer Bereich und Kategorie II unterer Bereich. Die Qualität der Schutzgüter liegt also im oberen Bereich der Kategorie I bzw. im unteren Bereich von Kategorie II.

Insgesamt wird das Gebiet der Kategorie I zugerechnet. Dies ist sicherlich zutreffend. Die Kategorie I gibt aber einen Spielraum von 0,2 bis 0,5 vor. Die Berechnung mit dem Faktor 0,2 ist aufgrund der Güte der Schutzgüter zu gering bewertet.

Selbst durch die qualitätsvolle Planung kann der Eingriff in die anspruchsvolle Topographie und der daraus resultierenden Wirkung auf das Ortsbild nicht entgegengewirkt werden.

Die aufgeführten Minimierungsmaßnahmen rechtfertigen den niedrigen Faktor nicht, da der Eingriff in den Hang und damit in das Schutzgut Boden, sowie in das

Landschaftsbild massiv sind. Die bereits bebauten Flächen im Bereich der Wernstorferstraße zeigen deutlich die negativen Veränderungen auf. Abgrabungen und Aufschüttungen werden vorgenommen, da eine ebene Gartenfläche das Grundstück für viele erst nutzbar macht. Alleine schon durch die Erschließung muss terrassiert werden.

Setzt man die geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen an, ist das Gebiet aufgrund der Qualität seiner Schutzgüter mindestens mit dem Kompensationsfaktor 0,4 zu bewerten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Des Weiteren ist anzumerken, dass das vorliegende Verfahren auf eine bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Landshut handelt und die Ausweisung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen wirkt. Daher ist der niedrige Faktor, der aber immer noch innerhalb der Bandbreite der für die Kategorie I geltenden Faktoren liegt, durchaus gerechtfertigt. Insofern ergibt sich bezüglich des Kompensationsfaktor keine Notwendigkeit auf eine Erhöhung.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Einwender 1 mit Schreiben vom 29.08.2005

Wie am 17.08.2005 besprochen, teilen wir Ihnen als Betroffene sowie auch im Auftrag des betroffenen Grundstückseigentümers, für unsere nächste Besprechung folgende zu diskutierenden Probleme/Wünsche/Anregungen mit:

- a, Das zweite und das dritte rechts in der Verlängerung der Wernstorfer Str. liegende Grundstück sollte eine Fläche von jeweils ca. 500 m² nicht wesentlich überschreiten.
Das unter b, angesprochene Grundstück darf dadurch größer werden.
- b, Für das am weitesten südwestlich gelegene Grundstück (das zugleich auch das attraktivste und flächenmäßig größte sein wird) sind die Bebauungsmöglichkeiten am meisten eingeschränkt.
Hier wünschen wir uns erheblich mehr Gestaltungsspielraum (größeres Baufenster).
- c, Die Ausgleichsflächen für diesen Bebauungsplan sind auf der Fl.Nr. 328 geplant.
Wir möchten, dass vorweg die Bereitstellung auf der Fl.Nr. 322 erfolgen soll.
- d, Straße/Spielplatz: Siehe Anmerkungen zu 09-15/2 a, bis c:
(Anmerkungen:
 - a, Der, insbesondere auch für die in diesem Bebauungsplan vorgesehene dichte Bebauung, gedachte Spielplatz ist - abweichend vom Ergebnis der letzten Besprechung - voll auf der Fl.Nr. 328 geplant.
 - b, Die Erschließung des Baugebietes erfolgt u.a. über den „Wohnhof“ und die Straße auf der Fl.Nr. 328, der jedoch für den Bebauungsplan 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ größtenteils nicht benötigt wird (die Erschließung der oberen Reihenhäuser erfolgt über den „Wohnweg“).
 - c, Wir haben erklärt, alle Erschließungsmaßnahmen für die uns betreffenden Bebauungspläne voll zu tragen. Das bedeutet letztendlich, dass wir auch für die Kosten einer Straße aufkommen müssen, die wir nicht brauchen.)
- e, Die Fl.Nrn. 316 und 321 sollen durch den Bebauungsplan weder mittelbar noch unmittelbar begünstigt werden (keine Straße bis an die Grenze).

mit Schreiben vom 27.09.2005

Ergänzend zu unserem Schreiben vom 29.08.2005 teilen wir Ihnen weitere bei unserer nächsten Besprechung zu diskutierenden Probleme/Wünsche/Anregungen mit:

- a, Für alle rechts in der Verlängerung der Wernstorfer Str. liegenden Grundstücke sollte auch ein Satteldach bzw. ein versetztes Pultdach zulässig sein.
- b, Baufenster für die Garagen weiter nach Süden bzw. Westen.
- c, Kehre: weiter nach Osten.
- d, Im Süden und Osten keine öffentlichen Grünflächen.
- e, Die Reihenhäuser könnten durch die Verschiebung der Straße (09-15/2 Nr. b,) jeweils 1 m mehr Tiefe erhalten. Damit könnte man die Grundfläche jeweils von 70 m² auf 80 m² erhöhen.
- f, Garagenhof: Im Norden sind 3 Garagen vorgesehen. Hier könnte man auf eine verzichten (es sind dann immer noch 12).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung wurde unter Einbeziehung und mit Zustimmung des Einwandträgers, der auch gleichzeitig planungsbegünstigter Grundstückseigentümer ist, überarbeitet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit der nun vorliegenden Planung alle Einwände als erledigt betrachtet werden können.

2. Einwender 2
mit Schreiben vom 16.09.2005

Einwendungen zum Bebauungsplan Fortführung Wernstorferstraße

Gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan möchten wir folgende Einwendungen einbringen und bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Ausgangslage:

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um eine bisherige grüne Lunge und durch seine Lage (Hanglage Südwest mit Ausblick) und angrenzenden grünen Zonen um eine sog. gehobene Wohnlage und um ein landschaftlich sensibles Baugebiet.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage sehen wir in der vorliegenden Bebauungsplanung folgende Änderungen angebracht:

Zu dichte Bebauung

(10 Reihenhäuser mit Garagen und Garagenhöfen)

Die geplante bebaute Fläche, speziell im Kern der Bebauung, ist unverhältnismäßig dicht und widerspricht der sonst üblichen Einpassung einer Bebauung in die vorhandene Umgebung.

Einer natürlichen und dem derzeitigen Gelände angepassten Grünflächenerhaltung durch entsprechend große Gartengrundstücke wird durch die dichte Bebauung auf den derzeit geplanten „Handtuchgrundstücken“ entgegengewirkt.

Die Qualität des Baugebiets durch seine landschaftlichen Vorzüge wird dadurch aus nicht nachvollziehbaren Gründen gemindert.

Wir bitten zu beachten:

Im Stadtgebiet Landshut herrscht nicht Mangel an potentiellen Baugebieten sondern es herrscht Mangel an Baugebieten mit entsprechend hoher Qualität an Lage und Landschaftseinbindung.

Es sollte daher schon überdacht werden, ein „hochwertiges“ Baugebiet durch zu dichte Bebauung qualitätsmäßig zu vermindern.

Zu starke Versiegelung durch zu dichte Bebauung am Hanggrundstück - Risiken

Wir möchten darauf hinweisen, dass durch zu starke Versiegelung an Hängen - insbesondere an dem Hang des Baugebientes - **das Risiko von unkontrollierten Wasserabläufen und Wasserüberläufen** bei starkem Regen steigt und entsprechende Gefährdungen für die unten liegenden Wohngebäude verursacht werden.

Aus der Vergangenheit sind entsprechende Abschwemmungen und Abrutsche speziell in diesem geplanten Baugebiet bekannt.

Es sollte auch nochmals berücksichtigt werden, dass am Rande des Baugebiets sich eine ehemalige große Kiesgrube (Kieshang) befindet.
Wir möchten hiermit die verantwortliche Stadt Landshut auf diese Risiken hinweisen.

Wohnhof - asphaltierte Straße überdimensioniert

Die asphaltierte Straßenabzweigung (Wohnhof) am Eingang des Baugebietes ist unverhältnismäßig breit und umfangreich und verkehrstechnisch nicht erforderlich.

Vorschlag: ein Vorziehen der geplanten Grünfläche in die überdimensionierte Straßengabelung und damit Verringerung unnötig asphaltierter Fläche.
Eine Optimierung der optischen Gestaltung dürfte nicht von der Hand zu weisen sein.

Fehlende Gesamtübersicht - insbesondere der Straßenführungen

Für die Einsicht sind derzeit nur Einzelpläne der einzelnen Baugebiete ausgelegt. Zur Beurteilung - auch eines Einzelbaugebiets - ist aber die geplante gesamte Straßen- und Wegeführung unabdingbar.

Beibehaltung vorhandener Grüngürtel

Insgesamt sehen wir es also positiv, dass die beiden angrenzenden Grünzonen beibehalten werden sollen.

Wir bitten aber dafür Sorge zu tragen,

dass im Rahmen von Bauabwicklungen diese Grünzonen in ihrem derzeitigen Zustand beibehalten werden und nicht „versehentlich“ abgeholzt werden mit dem Argument einer späteren Wiederherstellung und Bepflanzung (derzeit gehandhabte Praxis).

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwar neu gepflanzt werden kann, die derzeitigen Nistplätze und Kleinkulturen jedoch durch Abholzen unwiederbringlich zerstört werden. Insbesondere bei diesen Grünzonen handelt es sich um bekannte Vogelgebiete.

Hinweis zur Veröffentlichung von Bebauungsplänen - Verwaltungsoptimierung

Gibt es bestimmte Gründe, warum Bebauungspläne nicht auch im Internet zur Einsicht angeboten werden?

Eine Einsicht in der Stadtverwaltung ist bekanntlich sehr zeitaufwendig, der in der Landshuter Zeitung veröffentlichte bildliche Auszug ist so klein und undeutlich, dass er keinen Informationsgehalt für den Bürger hat.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu „Zu dichte Bebauung“:

Statt der vorgesehenen Reihenhausbauung ist inzwischen eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern vorgesehen. Dies hat in Bezug auf die privaten Freiflächen den Vorteil, dass diese zusammenhängender und damit großzügiger gestaltet werden können als einzeln abgezaunte Reihengärten. Die Bebauungsdichte liegt auch im zentralen Bereich mit den Mehrfamilienhäusern noch bei einer GRZ von 0,31 (nur Gebäude), also weit unter dem nach BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Wert von 0,4. Auch der um erweiterte Höchstwert von 0,6 für Gebäude, versiegelte Außenbereiche und unterirdische Gebäude wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser (tatsächlicher Wert: 0,54) unterschritten. Bezüglich der Dichte ist der zentrale Bereich auch vergleichbar mit den Reihensanlangen nördlich der Wernstorfer Straße. Somit ist die geplante Bebauung durchaus an die Umgebung angepasst. Die Gebäudestruktur, die entlang der sensiblen Hangkante geplant wird, ist

ohnehin durch Einzelhäuser mit großen Gartenflächen geprägt und weist auch eine wesentlich geringere Dichte auf.

Zusätzlich ist es notwendig, das Gelände, im Interesse aller Anwohner zu stabilisieren, da gerade im zentralen Bereich des Planungsgebiets Hangrutschgefahr besteht. Der im Zuge der Planung erstellte geotechnische Bericht des IFB Eigenschenk sieht eine Hangstabilisierung durch einen Pfahlrost aus Bohrpfählen vor, der zugleich als Gründung für die Mehrfamilienhäuser dient und der durch seine stabilisierende Wirkung eine Sicherung für die Straße und für die übrige Bebauung darstellt. Die Durchführung der Hangsicherungsmaßnahmen im Zuge der Erstellung von Einfamilienhäusern würde aufgrund der zeitlichen Diskrepanz der Einzelbaumaßnahmen und der größeren räumlichen Abstände der Häuser untereinander die Stabilität des Hanges nicht in der Weise gewährleisten, wie es durch die geplante Bebauung der Fall ist.

Zu „Zu starke Versiegelung durch zu dichte Bebauung am Hanggrundstück – Risiken“:
Diverse im Zusammenhang mit der städtebaulichen Rahmenplanung „Am Steinlech“ erstellte Bodengutachten und in Folge auch der vorliegende Bebauungsplan verbieten gerade wegen der Hangrutschgefahr eine Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Gebiet, da sonst ein hohes Risiko der Ablösung von instabilen Erdschichten und damit eines Hangrutsches durch Schichtwasserbildung bestehen würde. Die vorgesehene Planung sieht durch verschiedene Maßnahmen (Stauraumkanäle) eine kontrollierte Ableitung des Wassers in die Kanalisation vor, damit eben die Gefahr von Abschwemmungen nicht besteht, also auch die übrige Bebauung gesichert ist. Durch die geplante Bebauung wird als Folge auch die Wassermenge, die oberflächlich den Hang hinab läuft deutlich reduziert.

Zu „Wohnhof - asphaltierte Straße überdimensioniert“:

Die Straßenflächen wurden auf das Nötigste beschränkt. Die Straßenabzweigung ist so dimensioniert, dass sie von den Entsorgungsfahrzeugen, die in der Stadt Landshut üblich sind, befahren werden kann. Eine kleinere Straßenfläche würde die Ver- und Entsorgung des Gebiets und die Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr im Brandfall nicht gewährleisten.

Zu „Fehlende Gesamtübersicht - insbesondere der Straßenführungen“:

Trotz der vorhandenen Rahmenplanung für das gesamte Gebiet des Steinlechs ist es derzeit noch nicht abzusehen, wie sich das Straßennetz zukünftig konkret entwickelt, da es vor allem im Hinblick auf die Bebaubarkeit verschiedener Bereiche noch keine definitiven Aussagen gibt (Stichwort: Hangstabilität). Insofern wäre es reine Spekulation, das im Rahmenplan dargestellte Verkehrswegenetz als tatsächlich zu realisierendes anzusehen. Dagegen stellt die Festsetzung der Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan eine konkrete Planung dar.

Zu „Beibehaltung vorhandener Grüngürtel“:

Der westliche Grüngürtel wird als Gehölzbestand festgesetzt. Die am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Buschbestände werden während der Bauphase der Wohnbebauung auf Stock gesetzt und können anschließend wieder wachsen. Die sich innerhalb dieses Gehölzbestandes befindende Eiche wird als zu erhalten festgesetzt. Somit werden diese bestehenden Gehölzstrukturen erhalten. Die am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Heckenstruktur muss allerdings entfernt werden, da es notwendig ist, in diesem Bereich die Kanalisation für das Baugebiet zu errichten. Es wurde aber festgesetzt, dass nach der Beendigung der Kanalbaumaßnahme Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Entfernung der Hecken und die Neupflanzung wurde in die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit aufgenommen; der hierfür notwendige Ausgleich findet zusammen mit den übrigen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ statt.

Allerdings kann ein Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Festlegungen hierzu treffen. Das Thema der „versehentlichen“ Abholzung dagegen ist - auf Basis der o.g. Festsetzungen – im jeweiligen Einzelfall nur in naturschutzrechtlichen Folgeverfahren zu klären, dort werden dann ggf. Ordnungsgelder und Pflanzmaßnahmen geregelt.

Zu „Hinweis zur Veröffentlichung von Bebauungsplänen – Verwaltungsoptimierung“:
Auf Initiative des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde bereits die Auslegung von Planungen im Internet umfangreich diskutiert. Bisher sind die Bemühungen hierzu am Spannungsverhältnis zwischen Datensicherheit, technischer Machbarkeit und darstellbarem Aufwand gescheitert.

3. Einwender 3
mit Schreiben vom 28.09.2005

Bezugnehmend auf mein Schreiben vom November 2004, worauf ich leider noch keine Antwort erhalten habe, möchte ich nochmals darum bitten, unser o. g. Grundstück in den Bebauungsplan Nr. 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ mit aufzunehmen. In Abstimmung mit dem Planungsbegünstigten werden wir das oberhalb gelegene Grundstück + Zufahrt, das im Bebauungsplan enthalten ist, erwerben (s. beigegefügt Plan).

Wir planen auf unserem Grundstück Fl.Nr. 328/3 und auf dem dann dazu erworbenen Teil jeweils ein Einfamilienhaus zu errichten.

Außerdem ist im aktuellen Plan der geschlossene Gehölzbestand der benachbarten ehemaligen Kiesgrube auch auf unserem Grundstück eingezeichnet. Auf unserem Grundstück befindet sich derzeit ein Obstgarten.

Abschließend möchte ich noch anregen, bei den Einfamilienhäusern alternativ zur geplanten Dachform auch ein Walm- oder Satteldach zu ermöglichen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung die Fl.Nr. 328/3 betreffend wurde mit dem Einwanderträger in Besprechungen am 26.09.2012, am 02.10.2012 und am 04.10.2012 abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Abstimmung haben Eingang gefunden in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Insofern ist der Stellungnahme des Einwenders Rechnung getragen.

Für die Einzelhausbebauung wurde Satteldach festgesetzt (allerdings nicht als Alternative zu Pult- oder Walmdach, sondern als einzige Dachform). Somit wurde der Stellungnahme auch hier Rechnung getragen. Für die Mehrfamilienhausbebauung wurde allerdings Flachdach festgesetzt.

Der Gehölzbestand auf dem Grundstück 328/3 wurde nun wie tatsächlich vorhanden als zu erhaltende Einzelbäume und nicht als große Gehölzstruktur festgesetzt.

III. Billigungsbeschluss und Änderung des Verfahrens

1. Antrag Bgm. Gerd Steinberger:
20 % des Geschosswohnungsbaus sind für einen Sozialen Wohnungsbau vorzusehen.

Beschluss: 2 : 7

2. Aufgrund der komplexen Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet sind, um die grundsätzliche Bebaubarkeit überhaupt herstellen zu können, diverse technische Maßnahmen notwendig. Diese sind mit den Festsetzungsmöglichkeiten, die ein Bebauungsplan laut § 9 BauGB hat, nicht sicherzustellen. Dagegen ist es möglich mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB wegen der Befreiung von der Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und durch den Abschluss des hierfür notwendigen Durchführungsvertrages die für die Bebaubarkeit des Hanges notwendigen Maßnahmen sicherzustellen. Daher wird das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ auf Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ fortgeführt.

Dies ist möglich, da die bis zum Billigungsbeschluss durchzuführenden Verfahrensmodalitäten im Bebauungsplanverfahren und im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan identisch sind und damit die bisherige Verfahrensabwicklung den Anforderungen an das Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ vom 28.11.2003 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie dem darin integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung und der Umweltbericht vom 25.10.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

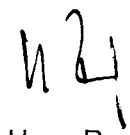
IV. Beschluss Durchführungsvertrag

Dem Durchführungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 25.10.2012

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

