STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 01.03.2013

Retreff

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung - Südlich Frauenleite" durch Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Referent:	I.V. Bauoberrat Roland Reisinger						
Von den	10	Mitgliedern	waren	9	anwesend.		
In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten							
mit	gege	n	Stimme	en	beschlossen:	Siehe Einzelabstimmung!	

Der Antrag von Frau Stadträtin Susanne Fischer, Haus 6, 7 und 8 um ein Geschoss zu reduzieren, wird mit 1 : 8 Stimmen abgelehnt.

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 23.10.2012 bis einschl. 23.11.2012 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung — Südlich Frauenleite" vom 05.05.2000 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2011 - durch Deckblatt Nr. 4 vom 27.09.2012:

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 23.11.2012, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

- 1. <u>Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher</u> Belange Kenntnis genommen:
- 1.1 Stadt Landshut Bauamtliche Betriebe mit E-Mail vom 22.10.2012
- 1.2 Stadt Landshut SG Geoinformation und Vermessung mit Schreiben vom 29.10.2012
- 1.3 Stadtjugendring, Landshut mit Schreiben vom 30.10.2012

Beschluss: 9:0

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

- 2. <u>Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:</u>
- 2.1 Bayernets GmbH, München mit E-Mail vom 19.10.2012

Keine Äußerung.

Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH im Wege der Ausgliederung auf die bayernets GmbH übertragen. Die bayernets GmbH ist in Angelegenheiten, die den Netzbetrieb betreffen, insoweit Rechtsnachfolger der Bayerngas GmbH. Die bayernets GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Bayerngas GmbH, ist unabhängiger Fernleitungsnetzbetreiber im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes.

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 zum Bebauungsplan 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung - Südlich Frauenleite" liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Beschluss: 9:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 22.10.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Siehe Beiblatt!

Im Plan wurden 3 Planungsvarianten dargestellt. Aus Satzung und Begründung geht nicht hervor, wie diese zu werten sind.

Für die quadratischen Hauptbaukörper der Varianten 1 und 2 wurde Flachdach festgesetzt, dies widerspricht der Prägung des gesamten Baugebietes Nördlich Wolfgangsiedlung, wo für Wohngebäude ausnahmslos geneigte Dächer vorgesehen sind. Wir bitten um Anpassung, sollte Variante 1 oder 2 weiterverfolgt werden, da abzusehen ist, dass zahlreiche Befreiungen erteilt werden müssen.

Weiterhin sollte pro Gebäude eine Tiefgaragenabfahrt vorgesehen werden, da sonst auch hier bei der Realisierung von Einzelbauvorhaben Befreiungen notwendig werden.

Keine der 3 Varianten sieht Flächen für Balkone und Terrassenüberdachungen vor. Dies sollte im Bebauungsplan geregelt werden, um Befreiungen zu vermeiden.

Des Weiteren sollten oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken ausgewiesen werden, da diese erfahrungsgemäß immer wieder nachgefragt werden.

Punkt 4.1 der Begründung:

Hier wird die Aussage getroffen, dass detaillierte Aussagen zur Planungsvorgabe bereits in Ziffer 1.1 gemacht wurden. Diese fehlt jedoch in der vorliegenden Begründung gänzlich. Wir bitten um Ergänzung dieses Punktes.

Punkt 2.1 der Begründung:

Die maximalen Traufwandhöhen im Bebauungsplan 03-7 beziehen sich nicht, wie dargestellt, auf den gewachsenen Boden, sondern auf das angrenzende Straßenniveau. Wir bitten um Berichtigung.

Punkt 11 der Begründung:

In Satz 2 muss es Deckblatt 4 heißen, nicht Deckblatt 28. Wir bitten um Berichtigung.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu drei Planungsvarianten erbeten, denen der Stadtrat in der Sitzung vom 27.09.2012 ohne Wertung im Grundsatz zugestimmt hat.

Zentral gelegen im Neubaugebiet sieht das Planungskonzept eine öffentliche Platzfläche vor der der Kindergarten zugeordnet ist. Zur Akzentuierung wird in der Änderung des Bebauungsplanes die punktförmige straßenbegleitende Bebauung mit Zeltdächern zu Gunsten gerichteter Strukturen mit Flachdächern unterbrochen und die Gebäude an der Platzanlage auf 4 Geschosse erhöht. Die Ausbildung von Penthouse-Geschossen mit Flachdächern lassen eine hohe Wohnqualität erwarten und schaffen günstige Bedingungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie oder zur Regenwasserpufferung.

Die beiden westlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt und sollten zusammen veräußert und bebaut werden, so dass eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt sinnvoll und wirtschaftlich ist. Die drei östlichen Grundstücke liegen direkt an der öffentlichen Platzanlage im Vorfeld des Kindergartens an. Um die Platzanlage vom Kfz-Verkehr freizuhalten und insbesondere das missbräuchliche unkontrollierte Parken zu verhindern ist für die drei Parzellen eine gemeinsame

Tiefgarage mit einer Tiefgaragenzufahrt, direkt über die Goethestraße erschlossen geplant.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan regeln die für Balkone und Terrassenüberdachungen zulässigen Flächen. Der Nachweis der Stellplätze ist in den festgesetzten Tiefgaragen zu führen. Auf oberirdische private Stellplätze wurde zu Gunsten der, im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Stellplätze und der Gehwegsicherheit verzichtet.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde überarbeitet und in diesem Zusammenhang auch die angeführten redaktionellen Änderungen vorgenommen.

2.3 DB Services Immobilien GmbH, München mit Schreiben vom 22.10.2012

Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange:

Mit der oben genannten Planung besteht Einverständnis. Belange der Deutschen Bahn AG sind nicht betroffen.

Beschluss: 9:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Pledoc GmbH, Essen mit E-Mail vom 23.10.2012

In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigefügt, unsere Stellungnahme 91235 einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.

Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzes. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen

Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches von Deckblatt Nr. 4 im beigefügten Übersichtsplan wurde im Wesentlichen vollständig und richtig eingezeichnet. Der Geltungsbereich ist von den Planänderungen nicht betroffen.

2.5 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt - mit Schreiben vom 25.10.2012

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Sofern die Trinkwasserversorgung sowie Abwasser- und Müllbeseitigung geregelt sind, bestehen keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 29.10.2012

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme zustimmenden wird Kenntnis genommen.

2.7 Energie Südbayern GmbH, Dingolfing mit Schreiben vom 29.10.2012

Gegen dieses Schreiben besteht von Seiten der Energie Südbayern GmbH kein Einwand.

Beschluss: 9:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 30.10.2012

1) Verkehrswesen

Der Hol- und Bring-Verkehr mit Pkw als auch der Anlieferverkehr zur Kindertagesstätte Meilenstein wird derzeit über den 70 m langen verkehrsberuhigten Bereich zwischen den beplanten Parzellen 1911/10, 1911/11 und 1911/12 sowie dem mit Bäumen bepflanzten Platz vor dem Kindergarten abgewickelt. Um den verkehrsberuhigten Bereich vor den geplanten Gebäuden vom Kfz-Verkehr frei zu halten, ist die Erschließung des Kurzparkbereichs vor dem Kindergarten durch eine Zufahrt von der Goethestraße auf Höhe der Elisabeth-Straße zu erwägen.

Damit der Verkehr auf der Goethestraße nicht beeinträchtigt wird, muss sicher gestellt werden, dass der Kurzparkbereich vor dem Kindergarten nur durch den Hol-Bring-Verkehr genutzt wird und nicht durch Anwohner dauerhaft belegt wird.

2) Straßenbau

Durch die Änderungen sind möglicherweise vorhandene Bäume und Beleuchtungsmasten entlang der Goethestraße zu versetzen und Zufahrten zu ändern. Alle dadurch entstehenden Kosten können nicht vom Tiefbauamt übernommen werden, sondern sind vom Veranlasser zu tragen (Ta.).

3) Wasserwirtschaft

Keine Anmerkungen.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.: Zwischen den beplanten Parzellen 1911/10, 1911/11 und 1911/12 sowie dem mit Bäumen bepflanzten Platz vor dem Kindergarten befindet sich kein Gehweg. Der Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

Die Platzanlage vor dem Kindergarten soll der fußläufigen Benutzung und vor allem im Vorfeld des Kindergartens den Kindern zur Verfügung stehen, um ungefährdet den Bewegungsdrang auszuleben. Für den Hol- und Bring-Verkehr zum Kindergarten bieten sich die Längsparkplätze zwischen den Baumstandorten entlang des Kindergartens an. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass eine dauerhafte Belegung verhindert wird.

Zu 2.: Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden so geplant, dass die bestehenden Bäume und Beleuchtungsmasten entlang der Goethestraße nicht geändert werden müssen.

2.9 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg - mit Schreiben vom 30.10.2012

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV - und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

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

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die E.ON Bayern AG wird im 2. Verfahrensschritt als Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

2.10 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - Bauleitplanung, München mit Schreiben vom 30.10.2012

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G 23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Frau Zirngibl, Tel. Nr. 089/2114361, Petra.Zirngiblr@blf.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die

Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Planungsbereich befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die Planänderung ist sehr kleinräumig und grenzt allseitig an bereits durch Baumaßnahmen umfangreich veränderte Grundstücksflächen an. Die bisherige Bautätigkeit in diesem Bereich hat im Zusammenhang mit Hochbaumaßnahmen und Tiefbaumaßnahmen keine Hinweise auf Bodendenkmäler zu Tage gebracht. Die Ausführungen können nur in sehr großräumigen Bezug gebracht werden.

Die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans orientieren sich an der angestrebten Nutzung und den städtebaulichen Zielsetzungen. In die Begründung zum Bebauungsplan wurden Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG und die Modalitäten des Erlaubnisverfahrens unter Punkt 8 aufgenommen.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 07.11.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

sh. Anlagen Stellungnahme

- Altlasten vom 24. Oktober 2012 (Az. P2325-Ja)
- Allgemeines und Wasserrecht vom 23. Oktober 2012 (P325-CF)

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan-Deckblatt bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/ Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. Wasserrecht

Der letzte Satz der Ziffer 7. der Begründung ist nicht mehr aktuell. Wir bitten Sie, ihn durch folgende Passage zu ersetzen:

"Sollte im Zuge der Ausführung der Bauvorhaben eine Bauwasserhaltung notwendig werden, ist beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular liegt bei der genannten Dienststelle bereit bzw. kann dort angefordert werden. Es kann auch von der städtischen Internetseite www.landshut.de --> Download --> Formulare Ordnung und Umwelt --> antrag_bauwasserhaltung.pdf heruntergeladen werden."

(Stellungnahme Altlasten)

Die Begründung enthält unter Ziffer 10 die Aussage, dass nicht davon auszugehen ist, dass Kampfmittel vorhanden sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auf Luftbildern des Jahres 1945 zwischen Hauptbahnhof und der nördlichen Stadtgrenze Bombentreffer erkennbar sind. Die Trefferhäufigkeit nimmt nach Norden hin deutlich ab. Das Vorhandensein von Blindgängern kann für den Bebauungsplanbereich nicht völlig ausgeschlossen werden.

Mit email vom 18.02.2013:

1. Bombentreffer / Blindgänger

Das Luftbild mit Aufnahmedatum 25.04.1945 (nach dem letzten Bombenangriff am 16.04.1945) zeigt Bombentreffer in unmittelbarer Nähe bzw. im Bereich des Deckblattes 4. Damit besteht auch die Möglichkeit, dass im Umfeld Blindgänger vorhanden sein können. Wir empfehlen eine Kampfmittelklärung.

2. Grundwasserbenutzung bei Tiefgaragenbau

Wenn die Tiefgaragen in die gesättigte Bodenzone (Lage im Grundwasserbereich) einbinden, ist während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig. Für diese Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens wird durch die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft beim Fachbereich Umweltschutz geprüft, ob die Bauwasserhaltung und die beim Tiefgaragenbau eingesetzten Baustoffe grundwasserverträglich sind. Im Wasserrechtsbescheid wird durch entsprechend Auflagen (z.B. chromfreier Beton im

Bereich des Grundwassers, Form der Wiederversickerung) der Schutz des Grundwassers sichergestellt. Solche Punkte müssen nicht vorab im Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Ob Tiefgaragen aus geologischer und hydrogeologischer Sicht (Gründungsmöglichkeit im Grundwasser/ Gefahr eines Grundbruchs) im Bebauungsplanbereich überhaupt möglich sind, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Baugrundgutachten zu prüfen.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die redaktionellen Änderungen wurden im hier aufgeführten Wortlaut in die Begründung übernommen.

Eine Kampfmittelsondierung sowie ein hydrogeologisches Gutachten werden bis zum Abschluss des Verfahrens vorgelegt.

2.12 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 12.11.2012

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Einwendungen / s. Stellungnahme

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trassen der Kabel Deutschland befinden sich laut dem dieser Stellungnahme beiliegenden Trassenplan nicht in Bereichen, die von Neubaumaßnahme betroffen sind. Für das Baugebiet sind daher Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen der Kabel Deutschland nicht notwendig.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen wird dennoch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.13 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen - mit Schreiben vom 14.11.2012

Verkehrsbetrieb / Strom / Gas Wasser Bäder / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut - mit Schreiben vom 16.11.2012

Wir stimmen dem vorliegendem Deckblatt 4 zum Bebauungsplan Nr. 03-7 zu. Zur Vermeidung von Neuausweisungen von Baugebieten favorisieren wir die verdichtete Variante 1.

Wir begrüßen die Anwendung der Eingriffsregelung.

Beschluss: 9

9:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 19.11.2012

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 Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt werden. Ihre Lage ist auf beigefügten Bestandsplan ersichtlich.

Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationsanlagen muss weiterhin gewährleistet werden.

Sollte eine Änderung oder Verlegung der bestehenden Anlagen notwendig werden, so bitten wir den Vorhabenträger zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise um einen gemeinsamen Erörterungstermin.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenund Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden sich im Gehweg entlang der Goethestraße. Veränderungen der Gehwegbereiche und im Straßenprofil sind gegenüber dem rechtsgültigen Stand der Bebauungsplanung nicht vorgesehen. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 6.8 der Hinweis auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, eingearbeitet.

2.16 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 22.11.2012

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 Grundschutzes 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 Feuerwehrzufahrt 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.:

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

Zu 3.:

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

Zu 4.:

Die geplanten Gebäude sind analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan entlang der Goethestraße positioniert und direkt von dort aus erschlossen. Die Gebäudelänge beträgt maximal 28 m.

2.17 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 23.11.2012

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Wir gehen davon aus, dass die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gesichert ist. Dazu sind keine Aussagen enthalten.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Dazu sind keine Aussagen enthalten. Unter Punkt 3.2 und Punkt 9. der Begründung wird das "Allgemeine Baugrundgutachten..." vom 07.09.1994 zitiert und erwähnt, dass die Aussagen zu den standortbezogenen Untergrundverhältnissen Bestandteil der textlichen Festsetzungen im Plan seien. Im Plan sind aber keine textlichen Festsetzungen genannt.

Grundwasserverhältnisse:

Das Wort Hochwasserschutz kann unter Punkt 7. aus unserer Sicht gestrichen werden, da keine Aussagen dazu gemacht werden.

Hinweis: Der zitierte Art. des BayWG ist veraltet und sollte gestrichen werden. Ein Hinweis, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Ordnungsamt zu beantragen ist, ist ausreichend.

Ansonsten besteht Einverständnis.

Beschluss: 9:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Anregungen entsprechend wurde die Begründung zum Bebauungsplan korrigiert bzw. ergänzt.

2.18 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz - mit Schreiben vom 23.11.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt 4 zum B-Plan 03-7 besteht Einverständnis.

Durch die zusätzliche interne Ausgleichsfläche wird die zusätzliche Überbauung weitgehend ausgeglichen. Bei den Varianten ist die Variante 3 am günstigsten, da sie sich durch die geringere Höhenentwicklung besser am Ortsrand zur südlichen angrenzenden Grünfläche einfügt.

Beschluss: 9:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ausgehend von der Variante 3 wurde die Planung weiterentwickelt mit zeilenförmiger Bebauung senkrecht zum Straßenraum und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.

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. Einwender1

mit Schreiben vom 20.11.2012

Mit unserer Einwendung beziehen wir uns auf unseren Antrag vom 23.09.2012 auf Beibehaltung der Geschosshöhe und der Dachform im Wohngebiet WA5 gemäß dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan 03-7, der von 110 Anwohnern in diesem Bauabschnitt unterstützt wird. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Unterschriftenliste zu dieser Einwendung.

In der Begründung des o. g. Antrags sind schon Einwendungen gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplans formuliert worden. Ergänzend dazu möchten wir folgende Einwendungen vorbringen:

- 1. Durch die viergeschossige Bebauung werden die Persönlichkeitsrechte der Anwohner im Wohngebiet verletzt, da dadurch die Privatsphäre in der Nutzung des Gartens eingeschränkt wird. Dies ist bei Variante 3 nicht der Fall.
- 2. Die Verkehrssicherheit an der Goethestraße in diesem Bauabschnitt, insbesondere an der Zufahrt zu den Parkplätzen des Kindergartens Meilenstein, verschlechtert sich während der Bring- und Holzeiten. Deshalb müssen die 1,5 Stellplätze je Wohnung im Wohnbereich WA5 nachgewiesen werden. Sie dürfen nicht gemäß § 1 Stellplatzsatzung (StPIS) durch anderslautende Regelungen im Bebauungsplan abgelöst werden können.
- 3. **Acht Wohneinheiten müssen je Grundstück** statt je Baukörper festgeschrieben werden. Dies gilt insbesondere für Variante 3.
- 4. Die Darstellung der drei Varianten ist lückenhaft, da sich die Textfassung der Änderung des Bebauungsplans nur auf die viergeschossige erste Variante bezieht. Eine sachgerechte Abwägung der Varianten 1 bis 3 ist durch das Fehlen der Textfassungen für die Varianten 2 und 3 nur eingeschränkt möglich, da unklar bleibt, wie das dadurch entstehende Abwägungsdefizit in der Entscheidung über eine der drei Varianten behoben werden kann.
- 5. Nur bei Variante 1 und 2 wird der Lärm der Goethestraße auf die Anwohner der nördlichen Bebauung stärker als bisher reflektiert, so dass sich die Lärmbelastung drastisch erhöhen wird, nicht zuletzt deshalb, weil sich durch die Nachverdichtung (8 Wohneinheiten statt 6 Wohneinheiten je Baukörper) der Verkehrslärm insgesamt erhöhen wird.
- 6. Die geplante Erhöhung der Wohneinheiten je Baukörper von 6 auf 8 Einheiten kann bedeuten, dass 16 Wohneinheiten je Grundstück realisiert werden. Die Auswirkungen auf die Aufnahmefähigkeit des Kanals werden im beschleunigten Verfahren nicht geprüft.
- 7. Das bisherige Ziel der Minimierung des Gefährdungspotentials durch das Grundwasser wird durch den Bau von Tiefgaragen gefährdet. Es muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Anwendung von § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) stellt aus diesem Grund einen Verfahrensfehler dar.

- 8. Vermarktungsprobleme bei WA5 sind in den höheren Quadratmeterpreisen im Vergleich zu WA1 und WA2 begründet und wurden durch die Parzellierung der Grundstücke vergrößert.
- 9. Der Wert der Grundstücke nördlich der Goethestraße wird aufgrund der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans (vgl. Nr. 5 und Nr. 6) sinken. Dies ist bei Genehmigung von Variante 3 nicht der Fall.

Begründung:

- 1. Die viergeschossige Bebauung verletzt die Persönlichkeitsrechte der Anwohner und der Kinder des Kindergartens Meilenstein. Unter Punkt 4.2.3 der Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird eine maximale Wandhöhe von 12 Metern statt bisher 9,00 Metern Traufwandhöhe im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Privatsphäre ist insbesondere dann eingeschränkt, wenn 16 statt 6 Fenster auf der Nordseite der Baukörper geplant und genehmigt werden.
- 2. Die viergeschossige Bebauung erhöht die Anzahl der Wohnungen von bisher 6 Wohnungen bei Doppelhäusern auf acht geplante Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Durch die viergeschossige Bebauung wird in die bisherige Wohnstruktur (zweigeschossige EFH und DHH im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 und dreigeschossige EFH und DHH im WA5) des Siedlungsgebiets eingegriffen, die nur maximale Traufwandhöhen von 6,20 Metern bzw. 9,00 Metern im WA5 zulässt. Eine Orientierung an der "Art der baulichen Nutzung" wie sie im Wohngebiet "Südlich Frauenleite" bisher vorgesehen war, ist nicht erkennbar. Es kann auch nicht mehr von einer Etablierung einer "Wohnstruktur" gesprochen werden, wenn nördlich der Goethestraße zweigeschossige Einfamilienhäuser und südlich davon - angrenzend zur Goethestraße - viergeschossige Wohnblöcke in Quaderform mit Flachdach gebaut werden.

Eine von der Verwaltungsleitung erwünschte Auflockerung einer Wohnstruktur wird üblicherweise durch ein angemessen niedrigeres Maß der baulichen Nutzung erreicht.³ Mit der Satzungsänderung wird das Gegenteil erreicht: Denn die Geschossfläche für die acht Baufenster erhöht sich auf 7.392 m2 statt wie bisher in WA5 vorgesehenen 169 m² Grundfläche und 507 m² Geschossfläche je Baukörper.⁴

- 3. In der Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird unter Ziffer 4.2.2 angegeben, dass "[u]m diese herausgehobene Situation in der Nutzung [des Kindergartens und der vorgelagerten öffentlichen Platzanlage] baulich zu akzentuieren, die Grundfläche [auf 685 m²] vergrößert und die Geschossigkeit der Gebäude von III auf IV erhöht" wurde, mit der Folge, dass die Geschossfläche je Baufenster auf 1360 m² ansteigt. Es ist sehr unverständlich, wie ein an den eingeschossigen Kindergarten mit Grünfläche und Spielfeld angrenzendes 12 Meter hohes viergeschossiges Gebäude dazu beitragen kann, "die Identifikation [mit den Gemeinschaftseinrichtungen] zu stärken". Die durch die "Akzentuierung" bedingten noch größeren Baukörper bringen weder Vorteile für die Nutzer der Gemeinschaftseinrichtungen mit sich noch entstehen sie durch diese "herausgehobene Situation in der Nutzung". Stattdessen ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen des Kindergartens zu erwarten, da die Beschattung durch ein so hohes Gebäude in der Nachbarschaft sich negativ auf die Spielfreude der Kinder auswirken wird.
- 4. Durch die vorliegende geplante Nachverdichtung in der Nachbarschaft des Kindergartens ist außerdem zu erwarten, dass sich die Verkehrssicherheit während der Bring- und Holzeiten der Kindergartenkinder verschlechtert, da sich im Kurvenbereich

die Einfahrt für die Tiefgarage für die zwei Baukörper mit einer Geschossfläche von insgesamt 2720 m² befindet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist kein befestigter Geh- und Radweg vorhanden.

5. Durch zusätzliche Fahrzeuge am Straßenrand oder am Geh- und Radweg (von Besuchern der angrenzenden Wohnungen) wird sich die Verkehrssituation erheblich verschlechtern, da durch die Planungsänderung 32 oberirdische Stellplätze für Fahrzeuge zusätzlich benötigt werden, wenn von einem Bedarf von 2 Stellplätzen je Wohnung ausgegangen wird.

Vgl. Ziffer 2.5.2 der Satzung Bebauungsplan Nr. 03-7, Seite 4

,Vgl. ebenda, Ziffer 4.1, S. 4 im Vergleich mit den Ziffern 2.1.3, 2.2.3 und 2.3.2.

- .Vgl. Bebauungsplan Nr. 153 "Meraner Straße / Brunnholzstraße" mit Begründung und Umweltbericht, Seite 4, URL: http://www.rosenheim.de/fileadmin/Dokumente/Stadtplanungsamt/153_B-Plan-Begr%C3%BCndung-25-10-2011.pdf
- .Vgl. Ziffer 4.1 der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans, S. 4, im Vergleich mit Ziffer 2.5.5 in der rechtskräftigen Satzung auf Seite 5
- 6. Im ersten Bauabschnitt "Nördlich Eichenstraße" reichen die Stellplätze in den Tiefgaragen für die Anwohner nicht aus, obwohl nur eine dreigeschossige Bebauung realisiert wurde. Deshalb müssen im geänderten Bebauungsplan 03-7 für eine Wohnung 1,5 Stellplätze im Geschosswohnungsbau nachgewiesen werden. Eine Ablöse darf nicht durch von § 4 Abs. 2, Nr. 3 StPIS abweichende Regelungen im Bebauungsplan gemäß § 1 Satz 2 StPIS ermöglicht werden, da dies die Verkehrssituation an der Goethestraße insbesondere vor dem Kindergarten und in den Anliegerstraßen der Goethestraße erheblich verschlechtern würde.
- 7. Die Variante III ist aus unserer Sicht mit Einschränkungen (vgl. den 4. und 5. Punkt der Begründung) die akzeptabelste Lösung, da hierbei dem harmonischen Gesamtbild und dem Vertrauensschutz der Anwohner Rechnung getragen wird, die bei ihrer Kaufentscheidung für Grundstücke von der Fortdauer der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans 03-7 für die Baulücke WA5 im III. Bauabschnitt (Südlich Frauenleite) ausgegangen sind.
- 8. Einwendungen gegen die Bebauungsplanänderung setzen voraus, dass für alle drei Varianten eine Textfassung zur Einsichtnahme vorliegt, damit nicht der Fall eintritt, dass eine sachgerechte Abwägung nicht stattfindet oder "die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt (...) wird, dass er zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht." Dies kann unerwünschte Folgen haben: "Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist das Abwägungsgebot dann verletzt, wenn (...)
- solche Belange in die Abwägung nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge in sie hätten eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit);⁶
- die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, dass er zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität)."
- 9. Durch diese Änderung des Bebauungsplans 03-7 wird eines der Ziele des bisherigen Bebauungsplans in hohem Maße gefährdet: die starke Durchgrünung von Wohnbereichen und Straßen. Die Varianten 1 und 2 wirken wie eine Art von Grenzbebauung, die die nördlich von der Goethestraße gelegenen Grundstücke von dem Grünstreifen zur Wolfgangsiedlung in diesem Bauabschnitt abtrennt. Es ist ein Verlust an Lebensqualität für die betroffenen Anwohner damit verbunden, ausgelöst durch die höhere Lärmbelastung aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch ein Drittel mehr Wohnungen als bisher zulässig ist. Die an die Goethestraße angrenzenden Grundstücke werden durch die Erhöhung der maximalen Traufwandhöhe auf 12 Meter in höherem Maße verschattet als bei bisherigem

Planungsstand. Dies ist im Widerspruch zu Punkt 4.5 der Begründung für Bebauungsplan 03-7 vom 11.07.2001, der eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung speziell der Flächen am Kindergarten vorsieht.

10. In Variante I und Variante II wird Abstand genommen vom Ziel des "harmonischen Gesamtbildes", obwohl dies letztmalig für die Begründung der Festsetzung der Höhe der Einfriedungen (vgl. Deckblatt 3) vom 22.12.2009 herangezogen worden ist. Aus Punkt 4.3.2 (maximale Anzahl der Wohneinheiten) und Punkt 4.4 (Gestaltungsfestsetzungen) der Begründung für Bebauungsplan 03-7 ist zu entnehmen, dass in diesem Wohngebiet "eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung mit Einfamilienhauscharakter" und "ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung" erreicht werden soll. Mit dem Beschluss von Variante 1 oder 2 als Satzungsänderung wird weder eine Bebauung mit Einfamilienhauscharakter noch ein harmonisches Stadtbild verwirklicht.

Weyrauch, B.: Die Begründung zum Bebauungsplan, Dissertation der TU Berlin, 2010 S. 77

Vgl. hierzu die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 154 "Pösling Nord-West" der Stadt Rosenheim, URL: http://www.rosenheim.de/fileadmin/Dokumente/Stadtplanungsamt/154_Begr%C3%BCndung_-_19-12-2011.pdf

BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - 4 C 105.66 - BauR 1970, S. 31 = DÖV 1970, S. 277 = DVBI1970, S. 414

- 11. Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Bauabschnitt I "Nördlich Eichenstraße" im Wohnbereich WA 5 eine dreigeschossige Bebauung genehmigt worden ist, aber mit der vorliegenden Satzungsänderung in der Variante I eine viergeschossige Bebauung im Bauabschnitt II erlaubt werden soll. Es gibt somit Bauträger bzw. Bauunternehmen, die auch Wohnungen in dreigeschossigen Baukörpern vermarkten können. Die Bauparzelle angrenzend an die Landshuter Straße im o. g. Bauabschnitt passt sich harmonisch in die bestehende Punktbebauung südlich der Goethestraße ein.
- 12. Der Wert der Immobilien wird durch die Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zu dem Bauabschnitt "Nördlich Eichenstraße" verringert, in dem eine viergeschossige Bebauung nicht genehmigt wurde und deshalb nicht mehr realisiert werden kann, da es keine unbebaute Grundstücke im Wohnbereich WA5 mehr gibt.
- 13. Das bisherige Ziel der Minimierung des Gefährdungspotentials durch das Grundwasser wird durch den Bau von Tiefgaragen gefährdet, da nicht in ausreichendem Maße Versickerungsflächen auf den Grundstücken zur Verfügung stehen werden, so dass dies zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels bei Schlagregen führen wird, der zur Überflutung der Keller führen kann, auch wenn die Keller wie bisher empfohlen und nun vorgeschrieben als auftriebssichere, wasserdichte Wannen ausgeführt werden.⁸
- 14. Die Aussage in Punkt 2.3, Nr. 4 der Begründung der Änderung des Bebauungsplans trifft nicht zu, da es sehr wohl Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gibt. Die Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung durch steigendes Grundwasser aufgrund der Planung von bisher im BP 03-07 nicht vorgesehener Tiefgaragen muss im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht werden. Die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB kann deshalb als Verfahrensfehler angesehen werden, der eine richterliche Prüfung erforderlich machen könnte.
- 15. Die geplante Erhöhung der Wohneinheiten je Baukörper von 6 auf 8 Einheiten kann bedeuten, dass 16 Wohneinheiten je Grundstück realisiert werden. Die Auswirkungen auf die Aufnahmefähigkeit des Kanals werden im beschleunigten Verfahren nicht geprüft. Dies ist aber notwendig, wenn die Anzahl der Wohneinheiten unbestimmt erhöht wird, wenn dafür nur eine Obergrenze je Baukörper und nicht je Grundstück festgesetzt wird. In der Begründung zum Bebauungsplan 03-07 wird die erwartete

Einwohnerzahl im Bauabschnitt mit 550 bis 600 angegeben. In Punkt 13.1, Abs. 2, Satz 1 steht: "Alle vorhanden und geplanten Erschließungseinrichtungen können sowohl abwassertechnisch als auch verkehrsmäßig der geplanten Bebauung gerecht werden." Dies gilt nicht mehr, wenn durch die Änderung des Bebauungsplans die Zahl der Einwohner um bis zu 160 Einwohner steigen könnte, wenn durchschnittlich 2 Personen je zusätzlicher Wohneinheit angenommen werden. Überprüft werden muss, ob die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Abwasserleitungen so ausgelegt sind, dass sie diese zusätzlichen Abwassermengen aufnehmen können, ohne dass es zu einem Rückstau beim Abfluss des Abwassers aus den hausinternen Leitungen kommt.

- 16. Bei Variante 1 und Variante 2 wird der Lärm der Goethestraße auf die Anwohner der nördlichen Bebauung reflektiert, so dass sich die Lärmbelastung drastisch erhöht, nicht zuletzt deshalb, weil sich durch die Nachverdichtung (mind. 8 Wohneinheiten statt 6 Wohneinheiten je Baukörper) der Verkehrslärm erhöhen wird.
- 17. Eine Nichtbeachtung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes durch Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Wasser und der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung des Wohngebiets ist ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und i) BauGB.

Diese Rechtsnorm schreibt die Berücksichtigung dieser o.g. Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gilt dies auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

.Vgl. Punkt 6 Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und Punkt 8 Grundwasserverhältnisse in der Begründung zum Bebauungsplan 03-07 vom 11.07.2001

18. Ein Sinken des Werts der Grundstücke wird aufgrund der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans eintreten. Durch die verdichtete Bebauung ist eine Wertminderung der Grundstücke um 20 Prozent zu erwarten, da sich um diesen Wert der Beleihwert der Grundstücke zwischen Bauabschnitt III und II unterscheidet. Der Vertrauensschutz für Bauherren ist somit nicht mehr gegeben, da die Anlieger im Vertrauen darauf, dass der bisherige Bebauungsplan 03-7 weiterhin Gültigkeit haben wird, sich für eine Investition in dem Bauabschnitt II entschieden haben. Dies auch im Vertrauen darauf, dass in der Vergangenheit Abweichungen vom Bebauungsplan bei eigenen Bauvorhaben sehr restriktiv behandelt wurden. Die Genehmigung einer viergeschossigen Bebauung wertet den Wert der Grundstücke in diesem Bauabschnitt am Markt ab, da dadurch der Beleihwert der Grundstücke sinkt.

Beschluss: 7:2

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu drei Planungsvarianten erbeten, denen der Stadtrat in der Sitzung vom 27.09.2012 im Grundsatz zugestimmt hat.

Die städtebauliche Planung wurde ausgehend von der Planungsvariante 3 weiterentwickelt. Im Zuge der Abwägung wurde Variante 3 modifiziert und folgende Änderungen vorgenommen:

- fünf Wohngebäude im Westen, im Bereich der im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung zweigeschossig mit Penthouse und Dachterrasse
- drei Wohngebäude im Osten, im Bereich des Kindergartens dreigeschossig mit Penthouse und Dachterrasse
- die Tiefgaragenzufahrten wurden von den Gebäuden abgerückt
- auf jedem Grundstück sind im Bereich der privaten Grünflächen mind. 2 Baumpflanzungen vorgesehen

Im Straßenverlauf der Goethestraße bleibt die Höhenentwicklung der Baukörper unverändert 3-geschossig gegenüber dem Bestand bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Insofern bleiben auch die Wechselbeziehungen im Verhältnis zur Nachbarbebauung im Wesentlichen unverändert. Dies gilt insbesondere für die aus der Neubebauung sich ergebende Verschattung aber auch für visuelle Bezüge zu den öffentlichen und privaten Grünräumen. Für diese Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten begrenzt. In den 3-geschossigen Gebäuden sind maximal 40 Wohneinheiten zulässig. Je Baukörper erhöht sich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan die Grundfläche des Wohngebäudes um 168 m², die Geschossfläche um 374 m².

Zentral gelegen im Neubaugebiet sieht das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans eine öffentliche Platzfläche vor, der der Kindergarten zugeordnet ist. Zur Akzentuierung wird in der Änderung des Bebauungsplanes die punktförmige straßenbegleitende Bebauung mit Zeltdächern entlang der Goethestraße unterbrochen zu Gunsten gerichteter Strukturen mit Flachdächern und die Gebäude an der Platzanlage auf 4 Geschosse erhöht. Die Betonung der herausgehobenen Bedeutung des öffentlichen Platzgefüges in der straßenräumlichen Abfolge geht einher mit einer gesteigerten Definition des Stadtraumes. Die Ausbildung von Penthouse-Geschossen mit Flachdächern lassen eine hohe Wohnqualität erwarten und schafft günstige Bedingungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie oder zur Regenwasserpufferung. Um auch für diesen Bereich vor allem die Realisierung von Wohnungen zu sichern, die für Familien mit Kindern geeignet sind wird die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 10 Wohneinheiten beschränkt. Die 3 4-geschossigen Gebäudezeilen ermöglichen die Realisierung von max. 30 Wohneinheiten. Die geänderte Planungskonzeption in diesem Bereich bewirkt je Gebäude eine Erhöhung der Grundfläche um 140 m², der Geschossfläche um 607 m² im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

Die senkrecht zum Straßenverlauf stehenden zeilenförmigen Gebäude weisen mit einer Fassadenlänge von 12 m zur Goethestraße. Die punktförmige Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan war mit einer Längenentwicklung von 13 m definiert. Für die in Betracht kommende Fläche etwaiger Reflexionen des Verkehrslärms ergibt sich nicht nur eine um 1 m reduzierte Längenentwicklung. Auch die Staffelung des Gebäudeprofils durch die Ausbildung eines Penthousegeschosses verringert die Fassadenfläche zusätzlich, so dass insgesamt von einer signifikanten Verringerung der Reflexionsfläche auszugehen ist.

Die Gebäudeflucht und die Positionierung der Gebäude in der straßenräumlichen Abwicklung wurde entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde aufgenommen. Mit der überarbeiteten Planungskonzeption sind die Abstandsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingehalten.

Das Planungskonzept im Änderungsbereich erlaubt maximal 70 Wohneinheiten. Dem stehen im gleichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 48 Wohneinheiten gegenüber. In der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplans Nr. 03-7 wurde ausgehend von der maximal zulässigen Ausschöpfung des Baurechts eine Einwohnerzahl von ca. 550 bis 600 ermittelt. In der vergleichenden Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass in der baulichen Umsetzung die maximalen Möglichkeiten bei weitem nicht ausgeschöpft wurden. In mindestens 8 Fällen wurden anstelle möglicher Doppelhäuser freistehende Einfamilienhäuser errichtet. zulässige Reihenhausanlagen wurden Doppelhäuser, zulässiger Geschosswohnungsbau durch Reihenhäuser ersetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäudetypus wurde regelmäßig nicht ausgeschöpft. Die Planung lässt bezogen auf die Aufnahmefähigkeit des Kanals keine unberücksichtigten Belastungen erwarten.

Die drei östlichen Grundstücke liegen direkt an der öffentlichen Platzanlage im Vorfeld des Kindergartens an. Um die Platzanlage vom Kfz-Verkehr freizuhalten und insbesondere das missbräuchliche unkontrollierte Parken zu verhindern, ist für die drei Parzellen eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Tiefgaragenzufahrt, direkt über die Goethestraße erschlossen, geplant.

Die Platzanlage vor dem Kindergarten soll ausschließlich der fußläufigen Benutzung und vor allem im Vorfeld des Kindergartens den Kindern zur Verfügung stehen, um ungefährdet den Bewegungsdrang auszuleben. Für den Hol- und Bring-Verkehr zum Kindergarten bieten sich die Längsparkplätze zwischen den Baumstandorten entlang des Kindergartens an. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass eine dauerhafte Belegung dieser Stellplätze verhindert wird.

Die Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) datiert vom 28.07.2008.

Gemäß § 2 "Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen" bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen nach Anlage 1. In der Anlage 1 ist für die Nutzung Wohnen ab 3-Familien-Wohngebäude geregelt, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche < 130 m², 1,5 Stellplätze je Wohnung, für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 130 m², 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Insofern ergibt sich für die Neubebauung im Geltungsbereich eine Verschärfung der Stellplatzanforderungen gegenüber den entlang der Goethestraße bereits errichteten Geschosswohnungen.

In § 4 "Nachweis der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen durch Ablöse" ist geregelt, dass grundsätzlich bei Neubauvorhaben eine Ablöse nicht möglich ist. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 47 BayBO kann im Innenstadtbereich in Einzelfällen auf Grund des Art. 47 Abs.3 Nr.3 BayBO nachfolgenden Grundsatzes abgelöst werden. Dazu wird der Innenstadtbereich in 4 Zonen aufgeteilt und die zugehörigen Beträge festgesetzt.

Grundsätzlich können Festsetzungen auch zu einem in § 41 Abs 2 Nr 2 BauGB beschriebenen Vermögensnachteil führen, wenn durch die Festsetzung eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Das ist der Fall, wenn und soweit allein durch die Festsetzung nach § 9 Abs 1 BauGB oder ihre Durchführung der Verkehrswert des Grundstücks spürbar, also nicht nur unerheblich gemindert wird. Hierfür muss allein die planerische Festsetzung nach § 9 Abs 1 BauGB kausal sein. Maßgeblich ist die Minderung des Verkehrswerts. Die Minderung des Verkehrswerts ist nach einem objektiven Maßstab zu beurteilen. Eine Nachbarrechtsverletzung, insbesondere des Eigentumsrechts, die zugleich Ausdruck einer schweren und unerträglichen Nutzungsbeeinträchtigung des Grundstücks ist, ist nicht gegeben.

Bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, für die es keiner Vorprüfung bedarf (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) entfällt die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3). Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 wird vom Gesetzgeber für diese Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert.

Ungeachtet der rechtlichen Bestimmungen erfolgt ein Ausgleich auf freiwilliger Basis da der Versiegelungs- und Nutzungsgrad im Bereich des Deckblattes im Vergleich zur vorherigen Planung erhöht wird. Der Vergrößerung der Gebäudefläche wird somit durch die Festsetzungen von Ausgleichsflächen an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze an den Schnittstellen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen Rechnung getragen.

Auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB werden im Rahmen von 2 Beteiligungsverfahren die zuständigen Fachstellen aufgefordert Anregungen mitzuteilen.

Die Stadtwerke haben mit Schreiben vom 14.11.2012 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass zu den vorgelegten Planungsvarianten keine Einwände vorliegen.

Auch die für den Hochwasser- und Grundwasserschutz zuständigen Fachstellen des Wasserwirtschaftsamts, des städtischen Tiefbauamts und das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz – der Stadt Landshut haben keine Anforderungen bezüglich einer Gefährdung durch Grundwasser oder dem Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgetragen. Nach Anlage 1 zum UVPG handelt es sich Bau einer Tiefgarage nicht um ein UVP-pflichtiges Bauvorhaben.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine hydrogeologische Untersuchung zur Klärung der Beeinflussung der Grundwasserstände durch die Neubebauung erforderlich wird.

Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Satz 1) ist zum einen die öffentliche Unterrichtung über die Planung, zum anderen die Anhörung, d.h. die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Gegenstände der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen (Planungsalternativen), und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1).

Die Darlegungs- und Anhörungspflicht ist beschränkt auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. In diesem Sinne sind auch die voraussichtlichen Auswirkungen zu interpretieren. Dabei kann es sich nur um die zu diesem Zeitpunkt "erkennbaren" Auswirkungen handeln. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie vor allem die individuelle Betroffenheit nur Einzelner sind vor allem Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens und der in diesem Verfahren geltend zu machenden Anregungen (§ 3 Abs. 2).

Die, der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegenden planerischen Alternativen zeigen ausreichend Konkret die Auswirkungen und die Grundzüge der Planung auf.

2. Einwender2 mit Schreiben vom 20.11.2012

Der Änderung des Bebauungsplans widersprechen wir vehement! Mit Entsetzen haben bei unserem Einzug ins neue Heim von den Änderungsplänen der Stadt erfahren.

Das Entsetzen erklärt sich daraus, dass wir uns mit Bedacht für die Wolfgangsiedlung im Allgemeinen und für unser Grundstück im Besonderen entschieden haben. Die Wolfgangsiedlung in ihrer bisher geplanten Gestalt hat uns mit ihrem Konzept und ihrem bewusst überschaubar gehaltenen Maßstab überzeugt. In der Begründung des bisher gültigen Bebauungsplans war davon die Rede, für junge Familien mit Kindern günstigen Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen, um deren Wegzug in die baulich und preislich attraktiven Neubaugebiete der Umlandgemeinden abzuwenden. Der Stadt ist dieses Ziel eine ansehnliche Förderung wert, in deren Genuss auch wir kamen. Verbunden ist diese logischerweise mit einer Verpflichtung zur Eigennutzung. Gegen diese hatten wir keine Bedenken: hier zu wohnen, war ja, was wir wollten!. So hatten wir uns die Nachbarschaft, die wir uns für uns und unsere Kinder gewünscht hatten vorgestellt! Man sieht der Siedlung auch an, dass dieses ursprüngliche Konzept aufgeht. Das hat uns in der Annahme bestärkt, das wir hier richtig sind. Da wir Wert auf einen sonnigen Garten legen, haben wir uns für ein

Grundstück direkt an der Straße entschieden. Die Abstände zu und zwischen den südlichen Nachbarn schienen ausreichend groß, die für die Lage im Süden ungünstig großen Baukörper waren immerhin in ihrer Erscheinung gut auf die ganze Siedlung abgestimmt. Zudem war keine große Zuname beim Verkehrslärm zu erwarten, die Stadt hatte offensichtlich große Mühe darauf verwendet, das sicher zu stellen. Die höheren Kosten (wegen des Erschließungskostenanteils der Goethestraße) schienen uns annehmbar, der Wert und die zu erwartende Wertentwicklung des Grundstücks rechtfertigten diesen finanziellen Mehraufwand zumindest gegenüber unserem Finanzierungspartner. Auch der sehr strikten Auslegung der Bebauungsvorgaben durch die zuständige Behörde (die z.B. ein optimale Dachneigung für eine solare Nutzung verhinderte) haben wir uns wegen der laut Bebauungsplan angestrebten Gesamterscheinung der Siedlung gerne unterworfen.

Um Ihnen anschaulich zu machen, inwiefern der bisherige Bebauungsplan die Grundlage für unsere Entscheidung war, genau hier in der Wolfgangsiedlung Geld und Energie zu investieren, habe ich etwas weit ausgeholt. Das ist aber deshalb nötig um zu verdeutlichen, warum die geplante Änderung des Bebauungsplans (besonders mit den Varianten 1 und 2) für uns so inakzeptabel ist:

- 1. Volumen und Gestaltung der geplanten Baukörper sprengen das konsistente Erscheinungsbild der bisherigen Bebauung. Die acht Blöcke mit ihrem im Vergleich zu den Nachbarhäusern mehrfachen Volumen bilden zwar optisch eine Art Zentrum oder Rückgrat, sind es aber aufgrund der vorgesehenen Funktion her aber nicht. Der Verzicht auf gestalterische Berücksichtigung der umgebenden Bebauung (Flachdach statt Pult- Sattel- oder Zeltdächer!) unterstreicht den Bruch mit den bisherigen Planungsprinzipien und isoliert diesen letzten Bauabschnitt. Insofern fühle ich mich an die Bausünden der 70er Jahre erinnert.
- 2. Die angestrebte Privatheit der einzelnen Gärten und Wohngebäude, der viele Bauherrn mit möglichst geschlossenen Nordfassaden (und zu ihrem Garten offene Südfassaden) Rechnung tragen, ist nun viel stärker beeinträchtigt als in der ursprünglichen Planung. Weit über die erste Reihe an der Goethestraße hinaus sind nun auch die in dritter Reihe und weiter dahinterliegenden Gärten und Häuser mit ihren fensterreichen Südfassaden von hohen vier oder besonders breiten drei Geschossen gut einsehbar.
- 3. Die nun größeren Fassaden (in Variante 2 ist der Straßenzug fast geschlossen!) reflektieren den Schall auf die nördliche Nachbarschaft in höherem Maße als das mit den dreistöckigen Doppelhäusern zu erwarten gewesen wäre. Auch das bedeutet eine Verminderung der Wohnqualität durch die Bebauungsplanänderung. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass dieser Effekt durch geeignete bauliche Maßnahmen entschärft wird. Dasselbe gilt für den gebündelten Schall, der direkt gegenüber den Tiefgarageneinfahrten zu erwarten ist.
- 4. Im Gegensatz zur bestehenden Planung, wo die Rede von keiner Einschränkung der Ausblicksituation ist, wird in der Neufassung die Ausblicksituation nicht einmal erwähnt. Natürlich stellt die starke Einschränkung des Ausblickes auf alle Fälle eine erhebliche Verschlechterung für uns dar!
- 5. Die Erhöhung der Wandhöhe von 9m auf 12m bedeutet, dass zumindest von den Erdgeschossfenstern der davor liegenden Einfamilienhäusern aus nur noch Wände zu sehen sein werden. Wieso es bei so großen Grundstücken nicht möglich sein soll, den vorgeschriebenen Abstand bis zur Straßenmitte einzuhalten bleibt mir unverständlich. Die Gärten werden hiermit ohne Not in viel höherem Maße verschattet sein als in der ursprünglichen Planung. Davon auszugehen, dass Belichtung ("Belüftung) und Besonnung für die nördlichen Nachbarn gewährleistet seien, halte ich für

ausgesprochen optimistisch. Sinnvoll wäre es, die Bebauung einfach drei Meter weiter von der Straße weg zu positioniern

6. In Verbindung mit dem auf dem Planungsgebiet vorhandenen hochanstehendem Grundwassers sehe ich noch eine weitere Problematik: durch die Verbauung mit Tiefgaragen werden die Strömungsverhältnisse lokal verändert. Ohne über geologisches Fachwissen zu verfügen möchte ich zu Bedenken geben, dass es zumindest nicht auszuschließen, wenn nicht gar wahrscheinlich ist, dass sich die Pegelstände in diesem Gebiet im Schnitt heben werden. Meist sind aber die wasserdichten Wannen und die eingebauten Kellerfenster nur auf die bisherigen Pegelstände abgestimmt. Hier liegt hohes Schadpotential! Außerdem würden die Gärten in Verbindung mit der höheren Verschattung und der über sie erfolgenden Versickerung des Niederschlags für die vorgesehene Nutzung zu feucht. Auch das stellt aus meiner Sicht einen Schaden dar. Mit dem Beschleunigten Verfahren verzichtet die Stadt auf die Prüfung solch wichtiger Fragen (quasi in Übernahme der schon genehmigte Planung, die aber an dieser Stelle vorher wegen der fehlenden Tiefgaragen unbedenklich war und deshalb in diesem Punkt nicht als vergleichbar gelten kann). Das halte ich für fahrlässig und fehlerhaft.

7. Zu guter letzt weise ich noch auf folgendes hin: es könnte passieren, dass sich die Kanalisation der Mehrbelastung durch die geplante Erhöhung der Wohneinheiten nicht gewachsen zeigt und vergrößert werden muss. Die entstehenden Mehrkosten dürfen dann die nördlichen Anwohner der Goethestraße auch noch mittragen, obwohl sie aus der Veränderung der Bebauungsplanung ohnehin schon genug Nachteile haben. Zumindest dies muss im Vorfeld der geplanten Maßnahme ausgeschlossen werden!

Als Neubürger in St. Wolfgang war mir die geplante Änderung völlig unbegreiflich. Dass ein funktionierendes Konzept an einer so wichtigen Stelle (Südseite, der Stadt zugewandt) über den Haufen geworfen wird, scheint ja zunächst unsinnig. Mir wurde dann aber erklärt, dass die Grundstückspreise des betroffenen Bauabschnitts so hoch angesetzt worden waren, dass sie sich als nicht verkäuflich erwiesen. Um diese Grundstücke bei dem geforderten Preis wirtschaftlich zu verwerten, bedarf es einer höhern Nutzungsdichte.

Dazu kann ich nur sagen: um im betroffenen Gebiet eine überzogene Preisvorstellung zu realisieren, halst die Stadt Landshut den Bauherren, denen sie ihren Grund schon verkauft hat ganz gewaltige Nachteile auf (im Vergleich zu der Planung die diese zur Grundlage ihrer Entscheidung gemacht haben). Die Nachteile sehe ich in der zu resultierenden Minderung der Lebensqualität, der reduzierten Nutzungsmöglichkeiten von Haus und Garten, den drohenden Schadenslasten sowie in der Wertminderung der Grundstücke und Gebäude die sich aufgrund der veränderten Nachbarbebauung ergibt. Dagegen werden den zu erwartenden Käufern der betroffen Grundstücke sogar Zugeständnisse gemacht.

Hier fehlt jegliche Verhältnismäßigkeit. Dieses Vorgehen stellt in meinen Augen wenigstens einen groben Vertrauensbruch dar. Da es sich bei den oben dargelegten Einwendungen nicht um unwesentliche Gestaltungsfragen handelt, sondern um Punkte, die mich (und vermutlich viele weitere Betroffene) in existenziellen Belangen betreffen sollten Ihnen klar sein, dass ich mir rechtlich Schritte in dieser Sache ausdrücklich vorbehalte.

Natürlich ist mir klar, dass die Chancen die Änderung des Bebauungsplans abzuwenden gering sind. Die meisten der aufgeführten Einwände betreffen die Varianten 1 und 2 in stärkerem Maße als Variante 3. Diese ist den anderen also vorzuziehen. Bleibt als letztes noch hinzuzufügen, dass es bei Variante 3 wichtig ist festzusetzen, dass die Anzahl der geschaffenen Wohnungen pro Grundstück acht (8) nicht übersteigt. Eine Beschränkung pro Baukörper wäre bei dieser Variante missverständlich.

Die im Anhang befindlichen Bilder beruhen auf den auf der Homepage der Stadt Landshut hinterlegten gültigen Bebauungsplänen von 2001 und Fotos der ausgelegten Planungsvorschläge. Sie können daher weder die vorhanden Bausubstanz realitätsgetreu abbilden noch geben sie den neuen Planungsstand als maßhaltiges Modell wieder. Sie sollen vielmehr die städtebauliche Wirkung der geplanten Maßnahme illustrieren. Die Sonnenstände sind möglichst genau angenähert. Für die Verschattung habe ich zwei Zeitpunkte zugrunde gelegt: 1.) den 23. Dezember 12:00 und 2.) den 21. März 09:00.

Beschluss: 7:2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu drei Planungsvarianten erbeten, denen der Stadtrat in der Sitzung vom 27.09.2012 im Grundsatz zugestimmt hat.

Die städtebauliche Planung wurde ausgehend von der Planungsvariante 3 weiterentwickelt. Im Zuge der Abwägung wurde Variante 3 modifiziert und folgende Änderungen vorgenommen:

- fünf Wohngebäude im Westen, im Bereich der im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung zweigeschossig mit Penthouse und Dachterrasse
- drei Wohngebäude im Osten, im Bereich des Kindergartens dreigeschossig mit Penthouse und Dachterrasse
- die Tiefgaragenzufahrten wurden von den Gebäuden abgerückt
- auf jedem Grundstück sind im Bereich der privaten Grünflächen mind. 2 Baumpflanzungen vorgesehen

Im Straßenverlauf der Goethestraße bleibt die Höhenentwicklung der Baukörper unverändert 3-geschossig gegenüber dem Bestand bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Insofern bleiben auch die Wechselbeziehungen im Verhältnis zur Nachbarbebauung im Wesentlichen unverändert. Dies gilt insbesondere für die aus der Neubebauung sich ergebende Verschattung aber auch für visuelle Bezüge zu den öffentlichen und privaten Grünräumen. Für diese Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten begrenzt. In den 3-geschossigen Gebäuden sind maximal 40 Wohneinheiten zulässig. Je Baukörper erhöht sich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan die Grundfläche des Wohngebäudes um 168 m², die Geschossfläche um 374 m².

Zentral gelegen im Neubaugebiet sieht das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans eine öffentliche Platzfläche vor, der der Kindergarten zugeordnet ist. Zur Akzentuierung wird in der Änderung des Bebauungsplanes die punktförmige straßenbegleitende Bebauung mit Zeltdächern entlang der Goethestraße unterbrochen zu Gunsten gerichteter Strukturen mit Flachdächern und die Gebäude an der Platzanlage auf 4 Geschosse erhöht. Die Betonung der herausgehobenen Bedeutung des öffentlichen Platzgefüges in der straßenräumlichen Abfolge geht einher mit einer gesteigerten Definition des Stadtraumes. Die Ausbildung von Penthouse-Geschossen mit Flachdächern lassen eine hohe Wohnqualität erwarten und schafft günstige Bedingungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie oder zur Regenwasserpufferung. Um auch für diesen Bereich vor allem die Realisierung von Wohnungen zu sichern, die für Familien mit Kindern geeignet sind wird die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf 10 Wohneinheiten beschränkt. Die 3 4geschossigen Gebäudezeilen ermöglichen die Realisierung von max. Wohneinheiten. Die geänderte Planungskonzeption in diesem Bereich bewirkt je Gebäude eine Erhöhung der Grundfläche um 140 m², der Geschossfläche um 607 m² im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

Die senkrecht zum Straßenverlauf stehenden zeilenförmigen Gebäude weisen mit einer Fassadenlänge von 12 m zur Goethestraße. Die punktförmige Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan war mit einer Längenentwicklung von 13 m definiert. Für die in Betracht kommende Fläche etwaiger Reflexionen des Verkehrslärms ergibt sich nicht nur eine um 1 m reduzierte Längenentwicklung. Auch die Staffelung des Gebäudeprofils durch die Ausbildung eines Penthousegeschosses verringert die Fassadenfläche zusätzlich, so dass insgesamt von einer signifikanten Verringerung der Reflexionsfläche auszugehen ist.

Die Gebäudeflucht und die Positionierung der Gebäude in der straßenräumlichen Abwicklung wurde entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde aufgenommen. Mit der überarbeiteten Planungskonzeption sind die Abstandsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingehalten.

Das Planungskonzept im Änderungsbereich erlaubt maximal 70 Wohneinheiten. Dem stehen im gleichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 48 Wohneinheiten gegenüber. In der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplans Nr. 03-7 wurde ausgehend von der maximal zulässigen Ausschöpfung des Baurechts eine Einwohnerzahl von ca. 550 bis 600 ermittelt. In der vergleichenden Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass in der baulichen Umsetzung die maximalen Möglichkeiten bei weitem nicht ausgeschöpft wurden. In mindestens 8 Fällen wurden anstelle möglicher Doppelhäuser freistehende Einfamilienhäuser errichtet. zulässige Reihenhausanlagen wurden durch Doppelhäuser, zulässiger Geschosswohnungsbau durch Reihenhäuser ersetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäudetypus wurde regelmäßig nicht ausgeschöpft. Die Planung lässt bezogen auf die Aufnahmefähigkeit des Kanals keine unberücksichtigten Belastungen erwarten.

Die drei östlichen Grundstücke liegen direkt an der öffentlichen Platzanlage im Vorfeld des Kindergartens an. Um die Platzanlage vom Kfz-Verkehr freizuhalten und insbesondere das missbräuchliche unkontrollierte Parken zu verhindern, ist für die drei Parzellen eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Tiefgaragenzufahrt, direkt über die Goethestraße erschlossen, geplant.

Die Platzanlage vor dem Kindergarten soll ausschließlich der fußläufigen Benutzung und vor allem im Vorfeld des Kindergartens den Kindern zur Verfügung stehen, um ungefährdet den Bewegungsdrang auszuleben. Für den Hol- und Bring-Verkehr zum Kindergarten bieten sich die Längsparkplätze zwischen den Baumstandorten entlang des Kindergartens an. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass eine dauerhafte Belegung dieser Stellplätze verhindert wird.

Die Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) datiert vom 28.07.2008.

Gemäß § 2 "Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen" bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen nach Anlage 1. In der Anlage 1 ist für die Nutzung Wohnen ab 3-Familien-Wohngebäude geregelt, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche < 130 m², 1,5 Stellplätze je Wohnung, für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 130 m², 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Insofern ergibt sich für die Neubebauung im Geltungsbereich eine Verschärfung der Stellplatzanforderungen gegenüber den entlang der Goethestraße bereits errichteten Geschosswohnungen.

In § 4 "Nachweis der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen durch Ablöse" ist geregelt, dass grundsätzlich bei Neubauvorhaben eine Ablöse nicht möglich ist. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 47 BayBO kann im Innenstadtbereich in

Einzelfällen auf Grund des Art. 47 Abs.3 Nr.3 BayBO nachfolgenden Grundsatzes abgelöst werden. Dazu wird der Innenstadtbereich in 4 Zonen aufgeteilt und die zugehörigen Beträge festgesetzt.

Grundsätzlich können Festsetzungen auch zu einem in § 41 Abs 2 Nr 2 BauGB beschriebenen Vermögensnachteil führen, wenn durch die Festsetzung eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Das ist der Fall, wenn und soweit allein durch die Festsetzung nach § 9 Abs 1 BauGB oder ihre Durchführung der Verkehrswert des Grundstücks spürbar, also nicht nur unerheblich gemindert wird. Hierfür muss allein die planerische Festsetzung nach § 9 Abs 1 BauGB kausal sein. Maßgeblich ist die Minderung des Verkehrswerts. Die Minderung des Verkehrswerts ist nach einem objektiven Maßstab zu beurteilen. Eine Nachbarrechtsverletzung, insbesondere des Eigentumsrechts, die zugleich Ausdruck einer schweren und unerträglichen Nutzungsbeeinträchtigung des Grundstücks ist, ist nicht gegeben.

Bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, für die es keiner Vorprüfung bedarf (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) entfällt die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3). Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 wird vom Gesetzgeber für diese Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert.

Ungeachtet der rechtlichen Bestimmungen erfolgt ein Ausgleich auf freiwilliger Basis da der Versiegelungs- und Nutzungsgrad im Bereich des Deckblattes im Vergleich zur vorherigen Planung erhöht wird. Der Vergrößerung der Gebäudefläche wird somit durch die Festsetzungen von Ausgleichsflächen an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze an den Schnittstellen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen Rechnung getragen.

Auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB werden im Rahmen von 2 Beteiligungsverfahren die zuständigen Fachstellen aufgefordert Anregungen mitzuteilen.

Die Stadtwerke haben mit Schreiben vom 14.11.2012 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass zu den vorgelegten Planungsvarianten keine Einwände vorliegen.

Auch die für den Hochwasser- und Grundwasserschutz zuständigen Fachstellen des Wasserwirtschaftsamts, des städtischen Tiefbauamts und das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz – der Stadt Landshut haben keine Anforderungen bezüglich einer Gefährdung durch Grundwasser oder dem Erfordernis einer Umweltprüfung vorgetragen. Nach Anlage 1 zum UVPG handelt es sich Bau einer Tiefgarage nicht um ein UVP-pflichtiges Bauvorhaben.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine hydrogeologische Untersuchung zur Klärung der Beeinflussung der Grundwasserstände durch die Neubebauung erforderlich wird.

Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Satz 1) ist zum einen die öffentliche Unterrichtung über die Planung, zum anderen die Anhörung, d.h. die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Gegenstände der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen (Planungsalternativen), und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1).

Die Darlegungs- und Anhörungspflicht ist beschränkt auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. In diesem Sinne sind auch die voraussichtlichen Auswirkungen zu interpretieren. Dabei kann es sich nur um die zu diesem Zeitpunkt "erkennbaren" Auswirkungen handeln. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie vor allem die individuelle Betroffenheit nur Einzelner sind vor allem Gegenstand des förmlichen

Auslegungsverfahrens und der in diesem Verfahren geltend zu machenden Anregungen (§ 3 Abs. 2).

Die, der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegenden planerischen Alternativen zeigen ausreichend Konkret die Auswirkungen und die Grundzüge der Planung auf.

3. Einwender3 mit E-Mail vom 21.11.2012

Stellungnahme der Bürger der angrenzenden Straßen in der neuen Wolfgangsiedlung zur Veröffentlichung im Amtsblatt 55_24 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung - südlich Frauenleite" durch Deckblatt Nr. 4 vom 27.09.2012

Vorbemerkung:

Im Amtsblatt wurden drei unterschiedliche Modelle zur Veränderung der Bebauungsstruktur vorgestellt, wobei allen Modellen die Ausrichtung an der Goethestraße gleich ist.

15x15 Meter, 4-geschossig, nachfolgend als Variante 1 bezeichnet. 18x18 Meter, 3-geschossig, nachfolgend als Variante 2 bezeichnet. 12x28 Meter, 3-geschossig mit Flachdachanbau, nachfolgend als Variante 3

bezeichnet.

Bei der Einsichtnahme des Bauleitplanes zeigte es sich, dass nur die Variante 1 bereits komplett beschrieben ist. Deshalb sind die vorhandenen Informationen zu den drei ausgelegten möglichen Varianten nur bedingt vergleichbar, was sich in den unten aufgeführten Punkten widerspiegeln kann.

Im Bebauungsplan Deckblatt 3 03-07 wurden für den Bebauungsbereich in WA 5 folgenden Eckdaten festgesetzt: Traufwandhöhe im Mittel 9 Meter, bei Zeltdach, Dachneigung 15-20%, maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück, 14x14 Meter Grundfläche, sowie grenzständige Garagen.

Die Argumentation zur Veränderung des Bebauungsplans liegt in einer gewünschten Verdichtung, um die Attraktivität der großen Grundstücke für einen Investor zu erhöhen.

Ausführungen:

Die Veränderung des Bebauungsplanes sieht in allen drei Varianten Tiefgaragen vor, was sehr zu begrüßen ist; ebenso wie die geplante Zusammenfassung der Tiefgaragenzufahrt für mehrere Häuser.

Als positiv ist auch die Erhöhung der Ausgleichsfläche zu werten.

Das Argument einer Verdichtung wird akzeptiert, allerdings nur bei Festsetzung der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten je Grundstück, siehe Version 1. Auf diese Weise wird einer Senkung des Bodenrichtwertes entgegengewirkt.

Für das Erscheinungsbild der Goethestraße ist Variante III sicherlich die beste Lösung. Das Erscheinungsbild der Goethestraße wird durch die Beibehaltung des Zeltdaches und der Geschossanzahl gefördert.

Wir gehen davon aus, dass die Traufwandhöhe mit 9 Metern beibehalten wird, da die Geschossanzahl unverändert ist.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass die Tiefgaragengröße die 1,5 Stellplätze (gemäß Stellplatzordnung der Stadt Landshut) pro Wohneinheit übersteigen und keine Ablöse zur Verringerung akzeptiert wird.

In Bezug auf die Parksituation am Kindergarten schlagen wir eine Ergänzung der Variante III vor. Einige der öffentlichen Plätze entlang der Goethestraße werden als Parkfläche für PKW benutzt, auch der am Kindergarten. Wir empfehlen die Unterbindung dieser missbräuchlichen Nutzung, um die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder besser zu gewährleisten.

Weitere Ausführungen zu diesen Punkten sind im Antrag vom 23.9.2012 enthalten.

Antrag auf Beibehaltung der Geschosshöhe und Dachform in der Goethestraße (WA5) nach dem aktuell vorliegenden Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3, 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung - südlich Frauenleite"

Hiermit stellen die Unterzeichner den Antrag an die Stadt Landshut, den vorliegenden Bebauungsplan 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung - südlich Frauenleite" Deckblatt 3 in Bezug auf die Punkte 2.5.2 und 2.5.3 der Satzung in der aktuell gültigen Fassung zu belassen.

Begründung:

- (1) Im aktuell gültigen Bebauungsplan wird unter 4.3.2. von einer Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten gesprochen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird diese Anzahl deutlich erhöht.
- (2) Bei einer Erhöhung der Geschossfläche auf 4 Etagen ist das Ziel des Bebauungsplanes, einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck zu erreichen, unterlaufen, da die gegenüberliegenden Häuser der Siedlung um 1 bis 2 Etagen niedriger sind.
- (3) Wir unterstützen das Argument der Stadt auf einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck und sehen darin die Begründung, den Bebauungsplan auch in Bezug auf die Form des Daches (2.5.3.) in der vorliegenden Form beizubehalten.
- (4) Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Parkflächen ist nicht ausreichend. Bereits heute ist die Parkplatzsituation in der Siedlung unzureichend. Autos werden auf dem Gehsteig und auf Grünflächen geparkt. Besonders für Rad fahrende Kinder entstehen dadurch Gefahrensituationen.
- (5) Die Parkfläche im öffentlichen Bereich ist nicht ausreichend vorhanden. Die unzureichende Parksituation im öffentlichen Raum ist der Stadt seit Längerem bekannt, Lösungen wurden bis jetzt nicht geschaffen. Erweiterungen innerhalb der Siedlung sind nicht angedacht.
- (6) Die Veränderung des Bebauungsplanes hat eine deutliche Vergrößerung der Gebäudefläche zur Folge. Deshalb ist bei einer Erweiterung der Wohnfläche die vorhandene Ausgleichsfläche sowie der Schattenwurf der neugeplanten Häuser

innerhalb der Siedlung "Nördlich Wolfgangsiedlung - südlich Frauenleite" zu überprüfen und die Ausgleichfläche gegebenenfalls zu erweitern.

- (7) Das Lebensumfeld innerhalb der Siedlung wird massiv eingeschränkt.
- (8) Der Wert des Wohngebietes als Ganzes wird gemindert. Dadurch wird der Wert der Grundstücke in der Siedlung, in besonderem Maße der anliegenden Straßenzüge (A. Sperl Straße, Amalienstraße, Margaretenstraße, Agnesstraße, Beatrixstraße) gemindert.

Unterlagen zur Verdeutlichung sind als Anlage (2 Seiten) beigefügt.

Sollte die Stadt trotz der begründeten Einwände der Anwohner an der Änderung des Bebauungsplanes festhalten, behalten wir uns weitere rechtliche Schritte, inkl. Schadensersatzforderungen, vor.

Beschluss: 6:3

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu drei Planungsvarianten erbeten, denen der Stadtrat in der Sitzung vom 27.09.2012 im Grundsatz zugestimmt hat.

Die städtebauliche Planung wurde ausgehend von der Planungsvariante 3 weiterentwickelt. Im Zuge der Abwägung wurde Variante 3 modifiziert und folgende Änderungen vorgenommen:

- fünf Wohngebäude im Westen, im Bereich der im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung zweigeschossig mit Penthouse und Dachterrasse
- drei Wohngebäude im Osten, im Bereich des Kindergartens dreigeschossig mit Penthouse und Dachterrasse
- die Tiefgaragenzufahrten wurden von den Gebäuden abgerückt
- auf jedem Grundstück sind im Bereich der privaten Grünflächen mind. 2 Baumpflanzungen vorgesehen

Im Straßenverlauf der Goethestraße bleibt die Höhenentwicklung der Baukörper unverändert 3-geschossig gegenüber dem Bestand bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Insofern bleiben auch die Wechselbeziehungen im Verhältnis zur Nachbarbebauung im Wesentlichen unverändert. Dies gilt insbesondere für die aus der Neubebauung sich ergebende Verschattung aber auch für visuelle Bezüge zu den öffentlichen und privaten Grünräumen. Für diese Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten begrenzt. In den 3-geschossigen Gebäuden sind maximal 40 Wohneinheiten zulässig. Je Baukörper erhöht sich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan die Grundfläche des Wohngebäudes um 168 m², die Geschossfläche um 374 m².

Zentral gelegen im Neubaugebiet sieht das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans eine öffentliche Platzfläche vor, der der Kindergarten zugeordnet ist. Zur Akzentuierung wird in der Änderung des Bebauungsplanes die punktförmige straßenbegleitende Bebauung mit Zeltdächern entlang der Goethestraße unterbrochen zu Gunsten gerichteter Strukturen mit Flachdächern und die Gebäude an der Platzanlage auf 4 Geschosse erhöht. Die Betonung der herausgehobenen Bedeutung des öffentlichen Platzgefüges in der straßenräumlichen Abfolge geht einher mit einer gesteigerten Definition des Stadtraumes. Die Ausbildung von Penthouse-Geschossen mit Flachdächern lassen eine hohe Wohnqualität erwarten und schafft günstige Bedingungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie oder zur

Regenwasserpufferung. Um auch für diesen Bereich vor allem die Realisierung von Wohnungen zu sichern, die für Familien mit Kindern geeignet sind wird die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf 10 Wohneinheiten beschränkt. Die 3 4-geschossigen Gebäudezeilen ermöglichen die Realisierung von max. 30 Wohneinheiten. Die geänderte Planungskonzeption in diesem Bereich bewirkt je Gebäude eine Erhöhung der Grundfläche um 140 m², der Geschossfläche um 607 m² im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

Die senkrecht zum Straßenverlauf stehenden zeilenförmigen Gebäude weisen mit einer Fassadenlänge von 12 m zur Goethestraße. Die punktförmige Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan war mit einer Längenentwicklung von 13 m definiert. Für die in Betracht kommende Fläche etwaiger Reflexionen des Verkehrslärms ergibt sich nicht nur eine um 1 m reduzierte Längenentwicklung. Auch die Staffelung des Gebäudeprofils durch die Ausbildung eines Penthousegeschosses verringert die Fassadenfläche zusätzlich, so dass insgesamt von einer signifikanten Verringerung der Reflexionsfläche auszugehen ist.

Die Gebäudeflucht und die Positionierung der Gebäude in der straßenräumlichen Abwicklung wurde entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde aufgenommen. Mit der überarbeiteten Planungskonzeption sind die Abstandsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingehalten.

Das Planungskonzept im Änderungsbereich erlaubt maximal 70 Wohneinheiten. Dem stehen im gleichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 48 Wohneinheiten gegenüber. In der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplans Nr. 03-7 wurde ausgehend von der maximal zulässigen Ausschöpfung des Baurechts eine Einwohnerzahl von ca. 550 bis 600 ermittelt. In der vergleichenden Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass in der baulichen Umsetzung die maximalen Möglichkeiten bei weitem nicht ausgeschöpft wurden. In mindestens 8 Fällen wurden anstelle möglicher Doppelhäuser freistehende Reihenhausanlagen Einfamilienhäuser errichtet. zulässige wurden Doppelhäuser, zulässiger Geschosswohnungsbau durch Reihenhäuser ersetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäudetypus wurde regelmäßig nicht ausgeschöpft. Die Planung lässt bezogen auf die Aufnahmefähigkeit des Kanals keine unberücksichtigten Belastungen erwarten.

Die drei östlichen Grundstücke liegen direkt an der öffentlichen Platzanlage im Vorfeld des Kindergartens an. Um die Platzanlage vom Kfz-Verkehr freizuhalten und insbesondere das missbräuchliche unkontrollierte Parken zu verhindern, ist für die drei Parzellen eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Tiefgaragenzufahrt, direkt über die Goethestraße erschlossen, geplant.

Die Platzanlage vor dem Kindergarten soll ausschließlich der fußläufigen Benutzung und vor allem im Vorfeld des Kindergartens den Kindern zur Verfügung stehen, um ungefährdet den Bewegungsdrang auszuleben. Für den Hol- und Bring-Verkehr zum Kindergarten bieten sich die Längsparkplätze zwischen den Baumstandorten entlang des Kindergartens an. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass eine dauerhafte Belegung dieser Stellplätze verhindert wird.

Die Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) datiert vom 28.07.2008.

Gemäß § 2 "Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen" bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen nach Anlage 1. In der Anlage 1 ist für die Nutzung Wohnen ab 3-Familien-Wohngebäude geregelt, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche < 130 m²,

1,5 Stellplätze je Wohnung, für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 130 m², 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Insofern ergibt sich für die Neubebauung im Geltungsbereich eine Verschärfung der Stellplatzanforderungen gegenüber den entlang der Goethestraße bereits errichteten Geschosswohnungen.

In § 4 "Nachweis der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen durch Ablöse" ist geregelt, dass grundsätzlich bei Neubauvorhaben eine Ablöse nicht möglich ist. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 47 BayBO kann im Innenstadtbereich in Einzelfällen auf Grund des Art. 47 Abs.3 Nr.3 BayBO nachfolgenden Grundsatzes abgelöst werden. Dazu wird der Innenstadtbereich in 4 Zonen aufgeteilt und die zugehörigen Beträge festgesetzt.

Grundsätzlich können Festsetzungen auch zu einem in § 41 Abs 2 Nr 2 BauGB beschriebenen Vermögensnachteil führen, wenn durch die Festsetzung eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Das ist der Fall, wenn und soweit allein durch die Festsetzung nach § 9 Abs 1 BauGB oder ihre Durchführung der Verkehrswert des Grundstücks spürbar, also nicht nur unerheblich gemindert wird. Hierfür muss allein die planerische Festsetzung nach § 9 Abs 1 BauGB kausal sein. Maßgeblich ist die Minderung des Verkehrswerts. Die Minderung des Verkehrswerts ist nach einem objektiven Maßstab zu beurteilen. Eine Nachbarrechtsverletzung, insbesondere des Eigentumsrechts, die zugleich Ausdruck einer schweren und unerträglichen Nutzungsbeeinträchtigung des Grundstücks ist, ist nicht gegeben.

Bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, für die es keiner Vorprüfung bedarf (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) entfällt die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3). Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 wird vom Gesetzgeber für diese Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert.

Ungeachtet der rechtlichen Bestimmungen erfolgt ein Ausgleich auf freiwilliger Basis da der Versiegelungs- und Nutzungsgrad im Bereich des Deckblattes im Vergleich zur vorherigen Planung erhöht wird. Der Vergrößerung der Gebäudefläche wird somit durch die Festsetzungen von Ausgleichsflächen an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze an den Schnittstellen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen Rechnung getragen.

Auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB werden im Rahmen von 2 Beteiligungsverfahren die zuständigen Fachstellen aufgefordert Anregungen mitzuteilen.

Die Stadtwerke haben mit Schreiben vom 14.11.2012 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass zu den vorgelegten Planungsvarianten keine Einwände vorliegen.

Auch die für den Hochwasser- und Grundwasserschutz zuständigen Fachstellen des Wasserwirtschaftsamts, des städtischen Tiefbauamts und das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz – der Stadt Landshut haben keine Anforderungen bezüglich einer Gefährdung durch Grundwasser oder dem Erfordernis einer Umweltprüfung vorgetragen. Nach Anlage 1 zum UVPG handelt es sich Bau einer Tiefgarage nicht um ein UVP-pflichtiges Bauvorhaben.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine hydrogeologische Untersuchung zur Klärung der Beeinflussung der Grundwasserstände durch die Neubebauung erforderlich wird.

Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Satz 1) ist zum einen die öffentliche Unterrichtung über die Planung, zum anderen die Anhörung, d.h. die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Gegenstände der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich

wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen (Planungsalternativen), und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1).

Die Darlegungs- und Anhörungspflicht ist beschränkt auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. In diesem Sinne sind auch die voraussichtlichen Auswirkungen zu interpretieren. Dabei kann es sich nur um die zu diesem Zeitpunkt "erkennbaren" Auswirkungen handeln. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie vor allem die individuelle Betroffenheit nur Einzelner sind vor allem Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens und der in diesem Verfahren geltend zu machenden Anregungen (§ 3 Abs. 2).

Die, der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegenden planerischen Alternativen zeigen ausreichend Konkret die Auswirkungen und die Grundzüge der Planung auf.

4. Einwender4 mit Schreiben vom 22.11.2012

Mit Erstaunen habe ich aus den Medien erfahren, dass der obengenannte Bebauungsplan geändert werden soll.

Ich bin eigentlich davon ausgegangen, dass ich mich auf die Planungen der Stadt bezüglich des Baugebietes im Wesentlichen verlassen kann. Dass sehe ich gefährdet, wenn der Bebauungsplan in wichtigen Dingen verändert wird. Aus folgenden Gründen sehe ich das so:

- Als Anwohnerin der Agnesstraße stelle ich heute schon fest, dass die Parkmöglichkeiten für unser Baugebiet kaum ausreichen. Deshalb bin ich dagegen noch mehr Wohnungen als jetzt schon eingeplant zu genehmigen. Die zusätzlichen Bürger würden auch Autos benutzen und Besuch bekommen. Das sollte mit bedacht werden.
- 2. Eine Tiefgarage ist bei der Grundwassersituation in unserem Gebiet sicher auch nicht unproblematisch.
- 3. Zudem befindet sich genau hier der Kindergarten der Siedlung. Der zusätzliche Verkehr durch die zu erwartenden, noch mehr Anwohner fördert nicht die Sicherheit der Kinder, zumal die Bürgersteige entlang der Goethestraße jetzt schon oft genug befahren/beparkt werden.
- 4. Außerdem ändert sich meiner Meinung nach der Charakter unseres Baugebietes, wenn entlang der Goethestraße mehrere, viergeschossige Wohnanlagen errichtet werden. Nach meinem Verständnis war eine Siedlung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geplant, die durch maximal dreigeschossige Mehrspänner ergänzt wird. Ich möchte mich nicht in einer "Hochhaus"-Gegend wiederfinden. Und sei das auch nur das "Image" des Gebietes. Der Wert unseres Hauses wird dadurch nicht steigen.

Beschluss: 6:3

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu drei Planungsvarianten erbeten, denen der Stadtrat in der Sitzung vom 27.09.2012 im Grundsatz zugestimmt hat.

Die städtebauliche Planung wurde ausgehend von der Planungsvariante 3 weiterentwickelt. Im Zuge der Abwägung wurde Variante 3 modifiziert und folgende Änderungen vorgenommen:

- fünf Wohngebäude im Westen, im Bereich der im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung zweigeschossig mit Penthouse und Dachterrasse
- drei Wohngebäude im Osten, im Bereich des Kindergartens dreigeschossig mit Penthouse und Dachterrasse
- die Tiefgaragenzufahrten wurden von den Gebäuden abgerückt
- auf jedem Grundstück sind im Bereich der privaten Grünflächen mind. 2 Baumpflanzungen vorgesehen

Im Straßenverlauf der Goethestraße bleibt die Höhenentwicklung der Baukörper unverändert 3-geschossig gegenüber dem Bestand bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Insofern bleiben auch die Wechselbeziehungen im Verhältnis zur Nachbarbebauung im Wesentlichen unverändert. Dies gilt insbesondere für die aus der Neubebauung sich ergebende Verschattung aber auch für visuelle Bezüge zu den öffentlichen und privaten Grünräumen. Für diese Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten begrenzt. In den 3-geschossigen Gebäuden sind maximal 40 Wohneinheiten zulässig. Je Baukörper erhöht sich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan die Grundfläche des Wohngebäudes um 168 m², die Geschossfläche um 374 m².

Zentral gelegen im Neubaugebiet sieht das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans eine öffentliche Platzfläche vor, der der Kindergarten zugeordnet ist. Zur Akzentuierung wird in der Änderung des Bebauungsplanes die punktförmige straßenbegleitende Bebauung mit Zeltdächern entlang der Goethestraße unterbrochen zu Gunsten gerichteter Strukturen mit Flachdächern und die Gebäude an der Platzanlage auf 4 Geschosse erhöht. Die Betonung der herausgehobenen Bedeutung des öffentlichen Platzgefüges in der straßenräumlichen Abfolge geht einher mit einer gesteigerten Definition des Stadtraumes. Die Ausbildung von Penthouse-Geschossen mit Flachdächern lassen eine hohe Wohnqualität erwarten und schafft günstige Bedingungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie oder zur Regenwasserpufferung. Um auch für diesen Bereich vor allem die Realisierung von Wohnungen zu sichern, die für Familien mit Kindern geeignet sind wird die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf 10 Wohneinheiten beschränkt. Die 3 4geschossigen Gebäudezeilen ermöglichen die Realisierung Wohneinheiten. Die geänderte Planungskonzeption in diesem Bereich bewirkt je Gebäude eine Erhöhung der Grundfläche um 140 m², der Geschossfläche um 607 m² im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

Die senkrecht zum Straßenverlauf stehenden zeilenförmigen Gebäude weisen mit einer Fassadenlänge von 12 m zur Goethestraße. Die punktförmige Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan war mit einer Längenentwicklung von 13 m definiert. Für die in Betracht kommende Fläche etwaiger Reflexionen des Verkehrslärms ergibt sich nicht nur eine um 1 m reduzierte Längenentwicklung. Auch die Staffelung des Gebäudeprofils durch die Ausbildung eines Penthousegeschosses verringert die Fassadenfläche zusätzlich, so dass insgesamt von einer signifikanten Verringerung der Reflexionsfläche auszugehen ist.

Die Gebäudeflucht und die Positionierung der Gebäude in der straßenräumlichen Abwicklung wurde entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde aufgenommen. Mit der überarbeiteten Planungskonzeption sind die Abstandsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingehalten.

Das Planungskonzept im Änderungsbereich erlaubt maximal 70 Wohneinheiten. Dem stehen im gleichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 48 Wohneinheiten gegenüber. In der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplans Nr. 03-7 wurde ausgehend von der maximal zulässigen Ausschöpfung des Baurechts eine Einwohnerzahl von ca. 550 bis 600 ermittelt. In der vergleichenden Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass in der baulichen Umsetzung die maximalen Möglichkeiten bei weitem nicht ausgeschöpft wurden. In mindestens 8 Fällen wurden anstelle möglicher Doppelhäuser freistehende errichtet, Einfamilienhäuser Reihenhausanlagen zulässige wurden Doppelhäuser, zulässiger Geschosswohnungsbau durch Reihenhäuser ersetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäudetypus wurde regelmäßig nicht ausgeschöpft. Die Planung lässt bezogen auf die Aufnahmefähigkeit des Kanals keine unberücksichtigten Belastungen erwarten.

Die drei östlichen Grundstücke liegen direkt an der öffentlichen Platzanlage im Vorfeld des Kindergartens an. Um die Platzanlage vom Kfz-Verkehr freizuhalten und insbesondere das missbräuchliche unkontrollierte Parken zu verhindern, ist für die drei Parzellen eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Tiefgaragenzufahrt, direkt über die Goethestraße erschlossen, geplant.

Die Platzanlage vor dem Kindergarten soll ausschließlich der fußläufigen Benutzung und vor allem im Vorfeld des Kindergartens den Kindern zur Verfügung stehen, um ungefährdet den Bewegungsdrang auszuleben. Für den Hol- und Bring-Verkehr zum Kindergarten bieten sich die Längsparkplätze zwischen den Baumstandorten entlang des Kindergartens an. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass eine dauerhafte Belegung dieser Stellplätze verhindert wird.

Die Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) datiert vom 28.07.2008.

Gemäß § 2 "Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen" bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen nach Anlage 1. In der Anlage 1 ist für die Nutzung Wohnen ab 3-Familien-Wohngebäude geregelt, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche < 130 m², 1,5 Stellplätze je Wohnung, für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 130 m², 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Insofern ergibt sich für die Neubebauung im Geltungsbereich eine Verschärfung der Stellplatzanforderungen gegenüber den entlang der Goethestraße bereits errichteten Geschosswohnungen.

In § 4 "Nachweis der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen durch Ablöse" ist geregelt, dass grundsätzlich bei Neubauvorhaben eine Ablöse nicht möglich ist. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 47 BayBO kann im Innenstadtbereich in Einzelfällen auf Grund des Art. 47 Abs.3 Nr.3 BayBO nachfolgenden Grundsatzes abgelöst werden. Dazu wird der Innenstadtbereich in 4 Zonen aufgeteilt und die zugehörigen Beträge festgesetzt.

Grundsätzlich können Festsetzungen auch zu einem in § 41 Abs 2 Nr 2 BauGB beschriebenen Vermögensnachteil führen, wenn durch die Festsetzung eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Das ist der Fall, wenn und soweit allein durch die Festsetzung nach § 9 Abs 1 BauGB oder ihre Durchführung der Verkehrswert des Grundstücks spürbar, also nicht nur unerheblich gemindert wird. Hierfür muss allein die planerische Festsetzung nach § 9 Abs 1 BauGB kausal sein. Maßgeblich ist die Minderung des Verkehrswerts. Die Minderung des Verkehrswerts ist nach einem objektiven Maßstab zu beurteilen. Eine Nachbarrechtsverletzung, insbesondere des Eigentumsrechts, die zugleich Ausdruck einer schweren und unerträglichen Nutzungsbeeinträchtigung des Grundstücks ist, ist nicht gegeben.

Bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, für die es keiner Vorprüfung bedarf (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) entfällt die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3). Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 wird vom Gesetzgeber für diese Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert.

Ungeachtet der rechtlichen Bestimmungen erfolgt ein Ausgleich auf freiwilliger Basis da der Versiegelungs- und Nutzungsgrad im Bereich des Deckblattes im Vergleich zur vorherigen Planung erhöht wird. Der Vergrößerung der Gebäudefläche wird somit durch die Festsetzungen von Ausgleichsflächen an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze an den Schnittstellen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen Rechnung getragen.

Auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB werden im Rahmen von 2 Beteiligungsverfahren die zuständigen Fachstellen aufgefordert Anregungen mitzuteilen.

Die Stadtwerke haben mit Schreiben vom 14.11.2012 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass zu den vorgelegten Planungsvarianten keine Einwände vorliegen.

Auch die für den Hochwasser- und Grundwasserschutz zuständigen Fachstellen des Wasserwirtschaftsamts, des städtischen Tiefbauamts und das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz – der Stadt Landshut haben keine Anforderungen bezüglich einer Gefährdung durch Grundwasser oder dem Erfordernis einer Umweltprüfung vorgetragen. Nach Anlage 1 zum UVPG handelt es sich Bau einer Tiefgarage nicht um ein UVP-pflichtiges Bauvorhaben.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine hydrogeologische Untersuchung zur Klärung der Beeinflussung der Grundwasserstände durch die Neubebauung erforderlich wird.

Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Satz 1) ist zum einen die öffentliche Unterrichtung über die Planung, zum anderen die Anhörung, d.h. die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Gegenstände der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen (Planungsalternativen), und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1).

Die Darlegungs- und Anhörungspflicht ist beschränkt auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. In diesem Sinne sind auch die voraussichtlichen Auswirkungen zu interpretieren. Dabei kann es sich nur um die zu diesem Zeitpunkt "erkennbaren" Auswirkungen handeln. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie vor allem die individuelle Betroffenheit nur Einzelner sind vor allem Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens und der in diesem Verfahren geltend zu machenden Anregungen (§ 3 Abs. 2).

Die, der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegenden planerischen Alternativen zeigen ausreichend Konkret die Auswirkungen und die Grundzüge der Planung auf.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 4 vom 27.09.2012 i.d.F. vom 01.03.2013 zum Bebauungsplan Nr. 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung – südlich Frauenleite" vom 05.05.2000 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2011 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat, mit der Ergänzung, dass Terrassen und Balkone nur in einer Tiefe von 2,0 m zulässig sind.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 01.03.2013 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung – südlich Frauenleite" ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7:2

Landshut, den 01.03.2013 STADT LANDSHUT

Hans Rampf Oberbürgermeister