

Beschl.-Nr. 9

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 19.07.2013

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 07-85/6 "Steffi-Graf-Straße - Kanalstraße"**  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 7/8/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2012 bis einschl. 07.12.2012 zum Bebauungsplan Nr. Nr. 07-85/6 „Steffi-Graf-Straße - Kanalstraße“ vom 12.10.2012:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 07.12.2012, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadtjugendring, Landshut  
mit Schreiben vom 05.11.2012
  - 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 26.11.2012

- 1.3 Landesbund für Vogelschutz - Verband für Arten- und Biotopschutz -  
mit Schreiben eingegangen am 07.12.2012

Beschluss: 7 : 0

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 31.10.2012

[1] Das Verwaltungsgericht Regensburg war in einem Fall der Erhebung von Vorausleistungen an der *Steffi-Graf-Straße* (entgegen der Meinung der Stadt Landshut) der Ansicht, dass die nördlich angrenzenden Baugrundstücke trotz des zwischen ihnen und den befestigten Teileinrichtungen der Straße verlaufenden Grünstreifens erschlossen sind. An dieser Rechtsauffassung des Gerichts bestehen nunmehr erhebliche Zweifel. Der BayVGH hat kürzlich in einem vergleichbaren Fall entschieden, dass ein solcher Grünstreifen das Erschlossensein der dahinter liegenden Grundstücke hindert. Deshalb sollte erst einmal die in einem weiteren Fall an der *Steffi-Graf-Straße* demnächst ergehende Entscheidung des Verwaltungsgerichts Regensburg abgewartet werden, und zwar auch im Hinblick auf eine etwaige vertragliche Regelung der Tragung der Erschließungskosten für die *Steffi-Graf-Straße*.

[2] Die zur inneren Erschließung des Baugebiets vorgesehene Straße sollte Gegenstand einer (erschließungs-)vertraglichen Regelung werden. Im Haushalt 2013 werden für die Herstellung dieser Anlage voraussichtlich keine Mittel vorhanden sein.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt.

Auf Grund von sich in der Rechtsauffassung widersprechenden Gerichtsurteilen zur Thematik des Erschlossenseins eines Grundstücks hinter einem Grünstreifen in jüngster Vergangenheit, besteht derzeit keine eindeutige Rechtslage, auf deren Basis die Verteilung der Erschließungskosten für die *Steffi-Graf-Straße* und damit eine vertragliche Regelung der Tragung der Erschließungskosten nach herrschender Meinung zu Stande kommen kann. Eine Vorgehensweise für derartige Fälle soll im Rahmen der Dienstbesprechung „Kommunale Angelegenheiten“ Ende Juli 2013 beim Bayerischen Staatsministerium des Innern mit den Vertretern der Bezirksregierungen abgestimmt werden.

Die derzeitige Planung sieht vor, dass die Planungsbegünstigten die Kosten für die noch herzustellende Erschließung des Baugebiets im Voraus leisten und die Herstellung der Erschließungsanlagen danach unter städtischer Regie durchgeführt wird. Die Realisierung und Kostentragung der für die vorliegende Planung benötigten Erschließungsanlagen wird in jedem Fall vor Satzungsbeschluss einer vertraglichen Regelung zugeführt.

2.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 05.11.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen.

Die Abstellflächen für die Restabfallbehälter (WM) bleiben in Privateigentum. Es muss gewährleistet sein, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug die Straße durchfahren kann.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der vorliegenden Planung vorgesehenen Flächen für Abfallentsorgung (WM) sind zur Abtretung an die Stadt vorgesehen und werden öffentlich. Die Durchfahrbarkeit der Erschließungsstraße für 3-achsige Müllfahrzeuge wird durch die Dimensionierung der Räder nach DIN 14090 sowie durch die Überarbeitung der Baumstandorte sichergestellt.

2.3 E.ON Wasserkraft GmbH, Finsing  
mit Schreiben vom 06.11.2012

Im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Landshut v. 29.10.2012 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung zum Vollzug des BauGB betreffend Bebauungsplan Nr. 07-85/6 „Steffi-Graf-Straße - Kanalstraße“ v. 12.10.2012.

In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen mit, dass wir mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans grundsätzlich einverstanden sind.

Wegen des hohen Grundwasserstandes im Nahbereich des Stausees Altheim regen wir jedoch an, im Bebauungsplan die Erstellung von wasserdichten Kellern festzusetzen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die E.ON Wasserkraft GmbH nicht für Schäden haftet, die sich im Zusammenhang mit dem Bestand und dem Betrieb ihrer Anlagen durch Grundwasserschwankungen ergeben sollten.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Buchst. B einen Hinweis durch Text, wonach Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind und die bautechnische Umsetzung im Verantwortungsbereich des Bauherrn liegt. Außerdem wurde die Begründung unter Ziff. 8 um Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen ergänzt.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 13.11.2012

Im Plan sollten Flächen für Balkone, Wintergärten und Terrassenüberdachungen eingetragen werden, damit Befreiungen für diese immer wieder angefragten Bauteile unnötig werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält eine Überarbeitung hinsichtlich der Festsetzung von Anbauzonen: zum einen werden die Anbauzonen im Vergleich zum vorherigen Entwurf auf den Parzellen Nrn. 1-3 und 15-16 um einen Meter in Längsrichtung vergrößert, zum anderen werden auf den Parzellen Nrn. 4-9 und 11-14 Anbauzonen im Ausmaß von jeweils 3x6 Metern nach Süden bzw. Westen hin ergänzt. Unter Ziff. 3.2 der Festsetzungen durch Text wurde außerdem eine Konkretisierung hinsichtlich der Anbauzonennutzungen getroffen. Demnach sind in Anbauzonen Freibereiche, erdgeschossige Überdachungen der Freibereiche, eingeschossige Wintergärten und Balkone zulässig.

2.5 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 16.11.2012

Wir stimmen vorliegendem Bebauungsplan zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 16.11.2012

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 19.11.2012

1) Verkehrswesen (Sta): Keine Anmerkungen.

2) Straßenbau (Wei)

Gemäß der Begründung zum BBP unter Punkt 7.1 erfolgt die HAUPTerschließung östlich des Baugebiets nicht über die Johann-Hengl-Straße, sondern über die Von-Hohenhausen-Straße.

In der Verlängerung der östlichen Zufahrt sieht der BBP eine Fußwegverbindung zur Kanalstraße vor. Dieser Fußweg kann entfallen, da ca. 30 m nördlich eine Fußwegverbindung parallel geplant bzw. durch den BBP Nr. 07-85/3 TB b DB Nr. 3 bereits vorhanden ist.

Die Platzgestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs mit den angrenzenden Parzellen 1, 5, 15 und 16, sieht platzmittig einen Baumstandort vor. Da dieser Straßenbaum, gemäß den „Hinweisen zur Grünordnung“ mindestens 6 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche

zugeordnet werden muss, ist diese Fläche mittels Hochbord, Pollern, etc. besonders zu schützen. Da diese Einbauten den Verkehr behindern ist von diesem Baumstandort abzusehen.

3) Wasserwirtschaft: Keine Anmerkungen.

mit Schreiben vom 05.02.2013

Stellungnahme zum Bodengutachten der Tauw GmbH vom 31.01.2013

Das o.g. Bodengutachten weist bezüglich des Straßenbaues keine Besonderheiten auf. Die Aufschlüsse sind für den Stadtteil Auloh typisch. Bei zukünftigen Bodengutachten sollten Aufschlüsse explizit in den Straßentrassen sowie zusätzlich in den Baugrundstücken beauftragt werden.

Ebenso soll eine getrennte Stellungnahme für den Straßenbau sowie für die Gebäude beauftragt werden. Der letzte Absatz in Punkt 7 bezüglich der Baugrunderkundung für die Wohnbebauung ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Begründung wurde wie vorgeschlagen unter Ziff. 6.1 hinsichtlich der fehlerhaften Bezeichnung der östlichen HAUPTerschließungsstraße korrigiert.

Das Planungsgebiet bildet den Übergang zwischen der bestehenden Bebauung im Osten und Süden und der Kanalstraße mit den anschließenden Auwäldern und den dort befindlichen innerstädtischen aber auch überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen. Weder die Kanalstraße, noch der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende, von der Kanalstraße abzweigende Fuß- und Radweg ist aus dem Planungsgebiet auf direktem Wege zu erreichen. Die in der vorliegenden Planung vorgesehene direkte Fuß- und Radwegeverbindung an der engsten Stelle zwischen der HAUPTerschließungsstraße und der Kanalstraße trägt durch Vermeidung von Umwegen dazu bei, das Planungsgebiet und die dahinterliegende Bestandsbebauung an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz anzuschließen und auf diesem Wege die Vernetzung innerstädtischer Ziele zu verbessern. Der vorgesehene Fuß- und Radwegeanschluss an die Kanalstraße geht daher mit der Zielsetzung einer optimierten fußläufigen Vernetzung zwischen den Quartieren und deren Anbindung an Grünräume und Naherholungsgebiete konform. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird von der Festsetzung eines Baumstandortes im Rahmen der Gestaltung des Straßenzuges bzw. platzartiger Flächen abgesehen.

Bezüglich des zwischenzeitlich eingeholten und den Fachstellen zur Stellungnahme vorgelegten Bodengutachtens wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf unter Ziff. 1 der Hinweise durch Text sowie unter Ziff. 8 der Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt. Die von der Fachstelle genannten Anforderungen an die Aussagekraft der im Rahmen von Bebauungsplanverfahren beauftragten Bodengutachten, werden zukünftig bei der Beauftragung entsprechend berücksichtigt.

2.8 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München  
mit E-Mail vom 20.11.2012

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH in einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG,

deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien werden damit nur bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG an der Kabelkanalanlage erforderlich. Zurzeit sind uns keine Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG bekannt.

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.

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

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung wurde unter Buchst. B um folgenden Hinweis durch Text ergänzt: „Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen.“

## 2.9 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 20.11.2012

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

Hinweise:

Das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten an das Biotop „Auwaldreste westlich und nördlich von Schönbrunn und schmaler Reststreifen entlang des Stausees Altheim“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isarauen am Altheimer Stausee“ an. Vor diesem Hintergrund sollte der Stellungnahme der Naturschutzbehörde besondere Bedeutung beigemessen werden.

Im südlichen Teil des Planungsbereiches verläuft laut RIS die Richtfunkverbindung „Kröning – Rottenburg a. d. Laaber MXB390 – MXB 408“ der Firma Vodafone (siehe Anlage).

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der unteren Naturschutzbehörde keine Einwendungen oder Anregungen hinsichtlich des Biotops „Auwaldreste westlich und nördlich von Schönbrunn und schmaler Reststreifen entlang des Stausees Altheim“ bzw. hinsichtlich des Landschaftsschutzgebiets „Untere Isarauen am Altheimer Stausee“ geltend gemacht.

Eine Abstimmung mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt sowie mit der Firma Vodafone D2 GmbH i.S. Richtfunkverbindung „Kröning-Rottenburg a.d. Laaber MXB390–MXB408“ ergab keine besonderen Anforderungen an die Bebaubarkeit des

vorliegenden Bebauungsplangebietes. Die Richtfunkverbindung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und die Begründung unter Ziff. 11 um entsprechende Ausführungen ergänzt.

2.10 E.ON Netz GmbH- Betriebszentrum Bamberg -  
mit Schreiben vom 21.11.2012

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut befinden und rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen ist. Eine außerhalb des gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahrens herbeigeführte Abstimmung hatte keine Betroffenheit der E.ON Bayern AG zum Ergebnis.

2.11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 Bauleitplanung - München  
mit Schreiben vom 27.11.2012

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 (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7439-0012: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Diese Denkmäler 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.

Daher empfiehlt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im vorliegenden Fall, eine Umplanung des o.g. Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies kann durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus

denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der BayernViewer-denkmal, in dem alle derzeit bekannten Bodendenkmäler eingetragen sind (<http://www.blfd.bayern.de>).

Sollte dies nicht möglich sein, ist die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, z.B. Unterkellerung) zu prüfen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung – und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ( ) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

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 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](http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

**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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Luftbild-Fundstelle kartiert. Danach werden in diesem Areal Bodendenkmäler in Form von Siedlungsspuren vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vermutet.

Das fragliche Areal liegt größtenteils im Geltungsbereich bereits rechtsgültiger Bebauungspläne. Die vorliegende Überplanung ist kleinräumig und grenzt allseitig an bereits durch Baumaßnahmen umfangreich veränderte Grundstücksflächen an. Die bisherige Bautätigkeit in diesem Bereich hat im Zusammenhang mit Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen keine Hinweise auf Bodendenkmäler zu Tage gebracht. Die Ausführungen können nur in sehr großräumigen Bezug gebracht werden und lassen die erforderliche Ortskenntnis vermissen. Die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes orientieren sich an der angestrebten Nutzung und den städtebaulichen Zielsetzungen. Der kartierte Umgriff des Bodendenkmals wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die vorliegende Planung enthält unter Ziff. 6 der Hinweise durch Text bzw. unter Ziff. 7 der Begründung entsprechende Ausführungen zum Bodendenkmalschutz.

## 2.12 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 28.11.2012

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

Die Zufahrt zu den hintersten Gebäuden beträgt bis zu ca. 130 Meter. Die gelb schraffierte Fläche ist deshalb teilweise als Feuerwehzufahrt auszuführen.

Beschluss: 8 : 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 gesetzlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Zu 3 u. 4: Die Planung wurde so konzipiert, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gelb schraffierte Flächen) zugleich als Feuerwehrezufahrt gem. DIN 14090 funktionieren. Somit ist sichergestellt, dass der Abstand eines genutzten Gebäudeteils zur Feuerwehrezufahrt nicht mehr als 50 m beträgt.

#### 2.13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 29.11.2012

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 Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Ihre Lage ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

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

Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und 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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut befinden und rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen durch den Bauherrn, hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz, eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen ist.

Unter Buchst. B wurde folgender Hinweis durch Text aufgenommen: „Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.“

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung um Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 03.12.2012

---

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz (Az. P336R-Kun vom 27.11.2012):

Da wir davon ausgehen, dass das Verkehrsaufkommen der Steffi-Graf-Straße lediglich gering ausfällt, bestehen von Seiten des Immissionsschutzes keine Einwände.

Stellungnahme Wasserrecht (Az. P336R-JaCF vom 06.11.2012):

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

Für die „Benutzungen“ des Grundwassers im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Darauf sollte in der Begründung zum B-Plan hingewiesen werden. Wir bitten Sie deshalb, den Abs. 3 der Ziffer 6. der Begründung um folgenden Satz zu ergänzen: „Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich !) erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut ( [REDACTED] ).“

Zu Ziffer 10. der Begründung sei angemerkt, dass diese ganz offensichtlich aus dem VEP 05-17 „Marienburger Straße - Östlich Stettiner Straße“ übernommen wurde. Der Text ist jedoch auf das hier gegenständliche Baugebiet nicht übertragbar. Es liegt südöstlich des Alheimer Stausees, nicht der Kleinen Isar. Der Wasserstand des Stausees wird durch die Staustufe Altheim reguliert (vorgeschriebenes maximales Stauziel !). Ferner liegt das B-Plan-Gebiet mit keinem Teil im 60 Meter-Bereich des (korrekt) Alheimer Stausees (nicht wie schon erwähnt der Kleinen Isar). Im Übrigen ist die im letzten Absatz getroffene Aussage bezüglich einer (angeblichen) Belastung des Grundwassers mit LHKW vollkommen falsch.

Die Ziffer 10. der Begründung kann deshalb nach unserer Ansicht bis auf den ersten Satz und einer Empfehlung, Keller wasserdicht zu gestalten, gestrichen werden.

Schließlich dürfen wir noch darauf hinweisen, dass „hoch anstehendes Grundwasser“ begrifflich mit „Hochwasser“ nichts zu tun hat. Bei „Grundwasser“ spricht man auch nicht von einem „100-jährlichen Ereignis“. Wir bitten Sie daher, die Ziffer 11. der Begründung durch den Satz „Das Planungsgebiet ist von einem Hochwasser der Isar mit 100-jährlicher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) nicht betroffen.“ zu ersetzen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält diese Stellungnahme in Abdruck mit der Bitte, sie ggf. zu ergänzen. (→ per E-Mail an [REDACTED], WWA um 8.35 Uhr erl CF)

mit E-Mail vom 05.02.2013

Stellungnahme zum Bodengutachten der Tauw GmbH vom 31.01.2013

Die bei der Baugrunduntersuchung angetroffenen oberflächennahen Auffüllungen zeigen durchwegs Ascheanteile. Dies ist wohl auf die ehemalige Tennisplatznutzung

(Ascheplatz) zurückzuführen. Aschen können schadstoffhaltig (u.a. PAK, Benzo(a)pyren sein. Im Hinblick auf die geplante Umnutzung zu einer Wohnbebauung sollten die Rückstellproben im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze untersucht werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung enthält eine überarbeitete Begründung.

Eine zwischenzeitlich auf Grund der Ergebnisse des Bodengutachtens in Abstimmung mit der Fachstelle und dem Gesundheitsamt durchgeführte Altlastenuntersuchung ergab, dass alle untersuchten Schadstoffparameter die Prüf- und Maßnahmenwerte unterschreiten und eine Gefährdung für den Menschen auch bei einer sensiblen Nutzung als Kinderspielfläche oder beim Verzehr von Nutzpflanzen auf der Basis dieser Untersuchung nicht erkennbar ist. Es ergeben sich somit nach jetzigem Kenntnisstand keine Nutzungseinschränkungen für das Neubaugebiet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Buchst. B um folgenden Hinweis durch Text ergänzt: „Sollten bei Erdarbeiten Bodenhorizonte erschlossen werden, die deutliche Anteile an bodenfremden Bestandteilen (Aschen) aufweisen, sind diese vorsorglich zu separieren und abfallrechtlich zu deklarieren.“

#### 2.15 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut mit Schreiben vom 03.12.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es gibt keine Einwände oder Ergänzungen. Wir begrüßen die vorgelegte Planung, da dadurch die Überbauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert wird.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.16 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 05.12.2012

Hierzu teilen wir Ihnen Folgendes mit:

##### 1. Wasserwirtschaftliche Belange:

- Zu Ziffer 5.5, Abs. 4 der Begründung zum Bebauungsplan - Niederschlagswasserbeseitigung

Mit der Ausführung der Garagendächer als begrünte Flachdächer, sowie mit der Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen besteht vollstes Einverständnis.

Allerdings fehlt dem Bebauungsplan ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, in dem aufgeführt ist, wie genau das anfallende Niederschlagswasser behandelt und beseitigt wird. Im Speziellen wird z.B. nicht erwähnt, was mit dem

Niederschlagswasser der Dächer der Wohnbebauung geschieht.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist Voraussetzung für die Beurteilung einer geordneten Abwasserbeseitigung. Daher ist es uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich eine abschließende Stellungnahme dazu abzugeben.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass eine dezentrale, örtliche Versickerung über die belebte Oberbodenzone (flächig, Sickermulden, Becken) die bevorzugte Lösung ist. Eine Versickerung über Sickerschächte ist nur noch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig und schriftlich triftig zu begründen. Ungenügender Platzbedarf ist hierbei kein triftiger Grund.

Das, auf dem Plan vermerkte, noch durchzuführende Bodengutachten zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Bodens, wäre, falls nötig, für die Aufstellung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes vorzuziehen.

- Zu Ziffer 6, Abs. 3 der Begründung zum Bebauungsplan - Grundwassernutzungen

Wir stimmen den Hinweisen des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut in ihrer Stellungnahme vom 06.11.2012 zu.

- Zu Ziffer 10 und Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan - Grundwasser, Hochwasser

Auch hier schließen wir uns den Ausführungen des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut in ihrer Stellungnahme vom 06.11.2012 an.

Zusätzlich möchten wir Sie bitten, bei der Empfehlung Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, auch anzuführen, dass die bautechnische Umsetzung Sache des Bauherrn ist.

- Zu Punkt 1 der "Hinweise durch Text" auf dem Bebauungsplan.

Mit dem Punkt 1 besteht aus unserer Sicht keine Übereinkunft. Er sollte ersatzlos gestrichen werden. Das überplante Gebiet ist durch einen Hochwasserschutz vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis geschützt. Auch liegt es nicht an einem ausgedeichten Polder der Isar, sondern am Stausee Altheim.

## 2. Umweltbericht

Mit der Umweltprüfung besteht aus unserer Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Zu 3.1 Beschreibung der Schutzgüter, Absatz Schutzgut Wasser:

Das überplante Gebiet liegt am Stausee Altheim. In zukünftigen Ausführungen sollte die Formulierung "Hochwasserfreilegung" nicht mehr verwendet werden. Zum einen ist sie veraltet und zum anderen wird ein absoluter Schutz suggeriert der so nicht vorhanden und möglich ist. Bitte verwenden Sie Begriffe wie "Hochwasserschutz" bzw. "durch Hochwasserschutzmaßnahmen vor einem 100jährigen Hochwasserereignis geschützt".

Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können bitten wir um die Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes.

mit E-Mail vom 01.03.2013

Stellungnahme zum Bodengutachten der Tauw GmbH vom 31.01.2013

Die Ausführungen im Bodengutachten sind aus unserer Sicht plausibel.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde unter Ziff. 5 der Festsetzungen zur Grünordnung um eine Bestimmung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ergänzt und um folgenden Hinweis durch Text erweitert: „Versickerung. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch Satzung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden. Davon unberührt bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.“

Außerdem wurde die Begründung unter Ziff. 8 hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser und Grundwasserverhältnissen, unter Ziff. 5 hinsichtlich Grundwassernutzungen, unter 9 hinsichtlich Hochwasser angepasst. Ziff. 1 der Hinweise durch Text wurde ersatzlos gestrichen. Gleichzeitig wurde der Hinweis durch Text zur wasserdichten und auftriebssicheren Ausführung von Kellern wie folgt ergänzt: „Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die bautechnische Umsetzung liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.“ Der Umweltbericht wurde hinsichtlich des Begrifflichkeiten zum Hochwasserschutz überarbeitet.

#### 2.17 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen - mit Schreiben vom 07.12.2012

Gas Wasser Bäder / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Analog zu den anderen Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 07-85 „Auloh“ besteht auch hier kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Im Zuge des Straßenendausbaues der Steffi-Graf-Straße durch das Tiefbauamt der Stadt Landshut im Jahr 2010 wurden die nach damaligem Planungsstand vorgesehenen Bauparzellen entlang der Steffi-Graf-Straße durch Hausanschlüsse kanaltechnisch erschlossen, um ein Aufbrechen der neuen Deckschicht in naher Zukunft zu vermeiden. Die entsprechenden Pläne liegen bei.

Im nun vorliegenden Bebauungsplan weicht die vorgesehene Bebauung im Bereich Steffi-Graf-Straße von der damaligen Planung doch erheblich ab. Zum einen wurde der Verlauf der inneren Erschließungsstraßen geändert (Verschiebung des ersten parallelen Weges um über 10 m nach Norden), zum anderen wurden die Parzellen 1 bis 3 maßgeblich umgeplant, sodass die Hausanschlussleitungen nun nicht mehr im Bereich der Zufahrten zu liegen kommen. Die Erschließung erfolgt jetzt durch den

Garten („von hinten“), hier sollte man nochmals über die Lage der Garagenzufahrten nachdenken.

Weiterhin sind im aktuellen Plan einige neu zu pflanzende Bäume vorgesehen, deren Lage der kanaltechnischen Erschließung anzupassen ist. Das sind im Einzelnen:

- die beiden jeweils westlich gelegenen Bäume vor den Parzellen 2 und 3 an der Steffi-Graf-Str. müssen entweder versetzt werden oder ganz entfallen. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechend wirksame Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.
- der eine Baum in der ersten platzartigen Fläche - vermutlich ein Zeichenfehler. An dieser Position kann jedenfalls kein Baum gepflanzt werden, da hier der Erschließungskanal verlaufen muss.

#### Strom

Die ehemalige Hausanschlussleitung muss am Übergang von der Kanalstraße auf das Flurstück 669/1 zu Lasten des Bauträgers abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ist bei den Stadtwerken, Kundenzentrum, ein Antrag auf Abtrennung zu stellen.

Ebenso ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der Zählerabteilung, Tel. 08 71 / 14 36 – 21 14 gegebenenfalls ein Baustromanschluss zu beantragen.

mit E-Mail vom 15.02.2013

Stellungnahme zum Bodengutachten der Tauw GmbH vom 31.01.2013

#### Abwasser

Aus Sicht der Stadtwerke Landshut - Abwasser bestehen hinsichtlich des übersandten Bodengutachtens keine Einwände, da die Versickerung der privaten Oberflächenwässer möglich ist.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde unter Ziff. 5 der Festsetzungen zur Grünordnung um eine Bestimmung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ergänzt und um folgenden Hinweis durch Text erweitert: „Versickerung. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch Satzung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden. Davon unberührt bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.“

Die vorliegende Planung enthält eine Überarbeitung hinsichtlich der Baumreihe an der Steffi-Graf-Straße sowie hinsichtlich des ursprünglich vorgesehenen Einzelbaums auf der platzartigen Fläche vor Parzelle Nr. 15. Während die Baumreihe entlang der Steffi-Graf-Straße von den Hausanschlüssen wegverschoben, um einen Baum ergänzt und nun zu drei Baumpaaren vervollständigt wurde, ist der Einzelbaum auf der platzartigen Fläche vor Parzelle Nr. 15 weggefallen.

Der vorliegende Planung beinhaltet zwar die verkehrliche Erschließung der Parzellen Nrn. 1-3 über die Steffi-Graf-Straße nicht mehr - im Zuge der Erschließungsarbeiten ist die Begrünung der ursprünglich vorgesehenen Zufahrtsbereiche an der Steffi-Graf-Straße vorgesehen - die bereits erfolgte Kanalerschließung über die Gartenflächen für die Parzellen Nrn. 1-3 kollidiert jedoch nicht mit der im Planungskonzept vorgesehenen Bebauung und kann so wie sie besteht verwendet werden.

Die vorliegende Planung enthält unter Ziff. 3 einen Hinweis auf die im Geltungsbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen und das Verfahren hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen.

2.18 Bayerischer Bauernverband, Landshut  
mit E-Mail vom 12.12.2012

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken gegen die Planung erhoben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.



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

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

1. [REDACTED], 84036 Landshut  
mit E-Mail vom 03.12.2012

Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 07-85/6 „Steffi-Graf-Straße - Kanalstraße“.

Wir [REDACTED] halten es für unzumutbar wenn gegenüber eine Dachflächenterrasse ohne Hör- und Sichtschutz gebaut wird, da sie in Höhe unseres Schlafzimmers liegt. Wir befürchten hier eine nächtliche Ruhestörung während der Sommermonate, da sich die Terrasse genau gegenüber befindet.

Wir bitten um Änderung des Bebauungsplans.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dachterrassen sind im Plangebiet nicht grundsätzlich festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf bietet lediglich für die Parzellen Nrn. 1-3, 10 und 15-16 die Möglichkeit, flach gedeckte Bauteile an Hauptbaukörpern als Dachterrassen zu nutzen. Die Doppelhaushälfte der Einwender liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Steffi-Graf-Straße, auf Höhe der Parzelle Nr. 16. Die vorliegende Planung beinhaltet für die Parzelle Nr. 16 eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit maximal 4 Wohneinheiten. Um die Qualität der nach Südwesten ausgerichteten Gartenflächen für die Bewohner zu erschließen, wird eine nach Süden ausgerichtete Anbauzone vorgesehen, die alternativ oder in Kombination für einen Freibereich, eine erdgeschossige Freibereichsüberdachung, einen eingeschossigen Wintergarten, oder einen Balkon genutzt werden kann. Des Weiteren beinhaltet das vorliegende Planungskonzept eine südlich an den Hauptbaukörper anschließende, eingeschossige Garage, deren Flachdach gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans als Dachterrasse genutzt werden kann. Die Entfernung zwischen der Dachterrasse und dem Haus der Einwender beträgt Luftlinie rund 20m. Die sich daraus ergebende Abstandsfläche wird vor allem durch die dort schneidende Steffi-Graf-Straße geprägt. Im innerstädtischen Bereich sind Blickbeziehungen und Lärmimmissionen zwischen Wohnhäusern bzw. Nachbargrundstücken üblich. Die Nutzung einer Dachterrasse ist, ebenso wie die Nutzung von Balkonen und Gartenbereichen als sozialadäquat einzustufen. Unzumutbare Betroffenheiten durch die Nutzung einer Dachterrasse sind daher nicht zu erwarten, zumal die grünordnerisch festgesetzte Baumpflanzung im Straßenraum sowie die, im Vergleich mit den üblichen Abständen in dieser Siedlung, relativ große Entfernung von rund 20m zwischen den Bauwerksteilen dem entgegenwirken.

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 07-85/6 „Steffi-Graf-Straße /Kanalstraße“ vom 12.10.2012 i.d.F. vom 19.07.2013 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

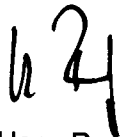
Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 19.07.2013 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-85/6 „Steffi-Graf-Straße /Kanalstraße“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszuliegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 19.07.2013

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

