

Beschl.-Nr. 13

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 06.02.2015

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 09-15/6a "Südlich Pfarrfeldstraße - westlich Englbergweg - Teilbereich a"**
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 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 29.07.2014 bis einschl. 05.09.2014 zum Bebauungsplan Nr. 09-15/6a „Südlich Pfarrfeldstraße - westlich Englbergweg - Teilbereich a“ vom 21.09.2007 i.d.F. vom 11.07.2014.

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 05.09.2014, insgesamt 31 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 25.08.2014

- 1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut mit Schreiben vom 26.08.2014
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 03.09.2014
- 1.4 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 04.09.2014
- 1.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - Abfallentsorgung - mit E-Mail vom 05.09.2014

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 08.08.2014

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 25.08.2014

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung besteht Einverständnis mit vorliegender Planung.

Hinweis

Laut Raumordnungskataster verläuft im Planungsgebiet die Richtfunkverbindung „Kröning - Klausenberg MXB 390 - MXR 817“ der Fa. D2 Vodafone.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bezüglich der genannten Richtfunkverbindung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der Höhenlage der Richtfunkverbindung sah der Fachbereich Umweltschutz diesbezüglich keine Probleme. Zudem sind Richtfunkverbindungen nach Aussage der

Bundesnetzagentur regelmäßig erst ab einer Höhe von 20m über Grund zu erwarten. Da im vorliegenden Bebauungsplan für kein Gebäude eine Wandhöhe von über 6,30m ab OK Straße zulässig ist, kann ein Konflikt mit der vorhandenen Richtfunkstrecke ausgeschlossen werden. Der Sachverhalt wurde in die Begründung unter Pkt. 7.5 integriert.

2.3 **Bayernwerk AG, Altdorf**
mit Schreiben vom 27.08.2014

Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von Netzanlagen der Bayernwerk AG nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 **Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut**
mit Schreiben vom 28.08.2014

Wir haben Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband genommen. Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 **Stadtwerke Landshut Netze / Technischer Service**
mit Schreiben vom 03.09.2014

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser / Netzbetrieb Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

1. zum Abschn. „Begründung“ des Beb.- Planes, Pkt. 7.3:
Der Text ist wie folgt zu ändern:

- Abs. 1:

„Da das anfallende Regenwasser ~~und~~ (und gegebenenfalls auch das anfallende und vorzubehandelnde Schichtenwasser und Sickerwasser aus den Drainageleitungen) wegen der Hangrutschgefahr nicht an Ort und Stelle versickert werden darf, erfolgt die Abwasserentsorgung einschließlich des Sickerwassers über ~~den bestehenden Kanal~~ die bestehenden Kanäle an in der Pfarrfeldstraße im Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserleitung getrennt)...“

- Abs. 4:

„Die Abwasserbeseitigung von Entwässerungsgegenständen unterhalb der Rückstauenebene hat kann z.B. durch automatisch arbeitende Hebeanlagen mit Druckleitungsschleife über der Rückstauenebene zu erfolgen.“

- Abs. 5:

„Das Sickerwasser muss vorher in einem belüfteten Sammelschacht aufgefangen und mittels Pumpen und Druckleitungsschleife über der Rückstauenebene dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden...“

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Die entsprechenden Änderungen in Punkt 7.3 der Begründung wurden vorgenommen.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 04.09.2014

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

Wir stimmen vorliegender Planung zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 05.09.2014

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch und Wasserrecht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Wir weisen auf folgenden Sachverhalt hin: Die geplante Wohnbebauung südlich der Pfarrfeldstraße rückt nahe an die Fahrbahn heran (Abstand zur Mitte der Fahrbahn bei circa 10 m). Die derzeitige bzw. zukünftige durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Pfarrfeldstraße ist uns nicht bekannt. Überschlägige Berechnungen zeigen, dass zur Nachtzeit, bei einem LKW-Anteil von $p = 0 \%$ und einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet ab einem DTV-Wert von ca. 1.000 überschritten werden. In diesem Fall sind aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen.

Der oben genannte Bebauungsplan ist aus Sicht des Immissionsschutzes um die nachfolgenden Festsetzungen zu ergänzen:

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen:

- Die durch den Betrieb der Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:

Immissionsort im WA:	
tags	49 dB(A)
nachts	34 dB(A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die lärmtechnische Beurteilung erfolgt anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Fassung vom 26.08.1998).

- Es dürfen nur dem Stand der Schallschutztechnik entsprechende Wärmepumpen errichtet werden (Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A)).
- Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten:
 - Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden
 - körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen
 - ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gem. TA Lärm
 - abgeschirmte Aufstellung
 - Vermeidung von Reflexionen
 - Berücksichtigung der Richtcharakteristik
 - Kapselung von Aggregaten
 - langsam laufende Ventilatoren
 - Entdröhnung der Luftkanäle
 - strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter
 - geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte)
 - Luftkanalumlenkungen
 - absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten
 - luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung)
 - Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen
 - Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen
 - Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte)
 - Kompensator-Schlauchleitungen
 - Es ist sinnvoll, ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Akustik heranzuziehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Zur Ermittlung der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Pfarrfeldstraße wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Ergebnis war, dass pro Tag mit 819 Kfz, davon 30 LKWs zu rechnen ist. Aufgrund dieser Zahlen hält der Fachbereich Umweltschutz gemäß Stellungnahme vom 14.10.2014 eine schalltechnische Untersuchung nicht mehr für erforderlich, da die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 gewährleistet sei.

Die bezüglich der Errichtung und des Betriebes von Wärmepumpen vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend der Abstimmung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung mit dem Fachbereich Umweltschutz verkürzt, aber sinngemäß als Pkt. 8 in die Festsetzungen und unter Pkt. 8 in die Begründung übernommen.

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]
mit Schreiben vom 31.08.2014

Als Nachbarn des Grundstücks, für das der o.g. Bebauungsplan vorgelegt wurde, möchten wir einige Einwände gegen die Planung vortragen. Wir, das sind

[REDACTED]
und
[REDACTED],

sind die Eigentümerinnen des Grundstücks unterhalb, Flur Nr. 225.

1. Wir bitten darum, unser Grundstück mit in die Bebauungsplanung aufzunehmen.
 - a. Evtl. könnte man die Baufläche des aktuellen Planes nach unten erweitern und einen Teil unseres Grundstücks (ggf. bis zu der in vorherigen Entwürfen eingezeichneten Fortsetzung der Wernstorfer Straße) über die Pfarrfeldstraße mit erschließen. Damit wäre es möglich, dass wir in nächster Zeit ebenfalls ein Bauvorhaben realisieren könnten.
An dieser Möglichkeit wäre uns besonders gelegen, da eine Erschließung der übrigen Grundstücksteile in naher Zukunft eher fraglich zu sein scheint.
 - b. Für die verbleibende Fläche müsste eine Zufahrt geschaffen werden (s.u.)
2. Durch die Abtrennung des betr. Grundstücks 225/20 entstand für unser Grundstück (225) eine Inselsituation. Möglicherweise hätte eine Teilung in dieser Form gar nicht erfolgen dürfen. Wir verfügen über keinerlei Zugang zu unserem Grundstück. Damit sind weder Pflege noch Nutzung in irgendeiner Form möglich.
 - a. Für die derzeitige, eher landwirtschaftliche Nutzung, benötigen wir mindestens die Möglichkeit, mit einem Traktor auf die Fläche zu fahren.
 - b. Für eine spätere Bebauung wäre ein Zugang nötig, der nicht so steil ist, wie ein gerader Weg von der Pfarrfeldstraße nach unten.
3. Aufgrund der Höhe der Häuser an der Pfarrfeldstraße bitten wir darum, die Einhaltung der Abstandsflächen zu überprüfen.
4. Darüber hinaus könnte die Höhe dieser Häuser dazu führen, dass den Bewohnern unerwünscht Einblicke in die später zu bauenden Häuser unterhalb gewährt werden.
5. Wir bitten auch um Überprüfung, ob sichergestellt ist, dass die Entwässerung der Gebäude und der Grünflächen (Abwasser und Regenwasser) über das Grundstück 225/20 erfolgt und nicht über unser darunter liegendes.

Wir bedanken uns im Voraus für die Überprüfung unserer Einwände.

Für Rückfragen hier unsere Kontakte:

[REDACTED]

Ferner bitten wir darum, verständigt zu werden, wenn der 2. Verfahrensschritt beginnt. Vielen Dank auch dafür.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Aufgrund der topografischen Situation mit dem steilen Hang ist es nicht möglich, die Fl.Nr. 225 oder Teile davon von der Pfarrfeldstraße aus zu erschließen. Dies könnte nur durch eine Straßenverbindung von der Wernstorfer Straße aus geschehen, deren Realisierbarkeit allerdings vom Fortgang des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/2b „Südlich Pfarrfeldstraße – Teilbereich b“ abhängt. Die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Einbeziehung in den gegenständlichen Bebauungsplan kann aber erst stattfinden, wenn die Erschließbarkeit des Grundstückes gesichert ist. Somit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09-15/6a „Südlich Pfarrfeldstraße - westlich Englbergweg – Teilbereich a“ nicht auf die Fl.Nr. 225 erweitert.

Zu 2.:

Die Teilung der ehemaligen Fl.Nr. 225 ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es ist aber die weitere Nutzbarkeit des Grundstückes im bisherigen Rahmen (Grünfläche) zu gewährleisten. Daher wird westlich der geplanten Bebauung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens in das Eigentum der Stadt Landshut übergeht. Über diese Fläche ist die Fl.Nr. 225 künftig für Traktoren zum Zwecke von Mäharbeiten erreichbar. Gemäß Aussage des Stadtgartenamtes der Stadt Landshut steht dem dabei die Steilheit des Geländes mit einem Gefälle zwischen 25 und 30% nicht entgegen, da man davon ausgehen kann, dass entsprechend ausgestattete Traktoren auf Wiesengelände ein Gefälle von bis zu 45% senkrecht zur Hangneigung überwinden können.

Eine spätere Bebauung ist, wie unter „Zu 1.“ bereits erwähnt, erst mit der etwaigen Realisierung einer Erschließungsstraße von der Wernstorferstraße aus möglich.

Zu 3.:

Die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO sind zum südlich angrenzenden Grundstück bei der geplanten Bebauung eingehalten.

Zu 4.:

Es ist ein grundsätzliches Problem bei Baumaßnahmen im Hangbereich, dass Einblicke von höher liegenden Grundstücken in die Flächen von Unterliegern unter erleichterten Bedingungen möglich sind. In der vorliegenden Planung wird auf diesen Umstand durch Anpassen der geplanten Gartenhofhäuser, die von der südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 7,00m aufweisen, an den Hang angemessen reagiert. Die als Einfamilienhäuser bezeichneten Gebäude weisen demgegenüber einen Abstand von ca. 17,50m zur südlichen Grundstücksgrenze auf. Dadurch sind diese trotz der größeren Gebäudehöhe im Bezug auf Einblicke in Richtung etwaiger Unterlieger weniger problematisch als die Gartenhofhäuser. Darüber hinaus liegt die geplante Bebauung nördlich der Fl.Nr. 225, wodurch im Falle einer etwaigen Bebauung dieses Grundstückes im Wesentlichen die für eine Freibereichsnutzung eher unattraktive Nordseite von Einblicken betroffen wäre.

Zu 5.:

Die gesamte Entwässerung des überplanten Grundstückes erfolgt, auch mittels Hebeanlagen, über die Pfarrfeldstraße, womit sichergestellt ist, dass das darunter liegende Grundstück Fl.Nr. 225 damit nicht belastet wird.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-15/6a „Südlich Pfarrfeldstraße - westlich Englbergweg – Teilbereich a“ vom 21.09.2007 i.d.F. vom 06.02.2015 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 06.02.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09-15/6a „Südlich Pfarrfeldstraße - westlich Englbergweg - Teilbereich a“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 06.02.2015

STADT LANDSHUT

Hans Rampf
Oberbürgermeister