

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

1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 23.10.2014

1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 23.10.2014

1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 27.10.2014

1.4 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit E-Mail vom 28.10.2014

1.5 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 10.11.2014

Beschluss: 7 : 0

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

2. Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk AG, Altdorf
mit E-Mail vom 21.10.2014

Es werden keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 27.10.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
 - Entsorgung v. Abwasser
 - Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll
- auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit dem Deckblatt Nr. 1 werden lediglich Festsetzungen zu Balkonen und Terrassen in den Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ aufgenommen bzw. Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen geändert. Änderungen, die die in der Stellungnahme genannten Punkte betreffen, werden durch das Deckblatt Nr. 1 nicht initiiert. Die Trinkwasserbereitstellung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt seit Erschließung des Baugebietes durch die Stadtwerke Landshut; die Müllbeseitigung wird auch jetzt schon durch die bauamtlichen Betriebe durchgeführt.

2.3 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 05.11.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Mit der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt 1 besteht Einverständnis.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadtwerke Landshut, Netze / Technischer Service mit Schreiben vom 12.11.2014

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Abwasser / Fernwärme:
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 17.11.2014

Wir stimmen der Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 zu.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 21.11.2014

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch und Wasserrecht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Entsprechend den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplans sollen die Außenwohnbereiche durch partielle „Einhausungen“ vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Durch den Begriff „Einhausung“ wären unserer Einschätzung nach die nachfolgenden zwei Szenarien denkbar:

- Errichtung einer (teilweise) offenen Einhausung
- Errichtung einer vollständig geschlossenen Einhausung

Hinsichtlich einer (teilweise) offenen Einhausung wäre der Verweis auf die Festsetzung Nr. 7.1 unserer Einschätzung nach hinfällig (Forderung nach Grundrissorientierung bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtung).

Im Hinblick auf die Errichtung einer vollständig geschlossenen Einhausung würde aus unserer Sicht kein geschützter Außenwohnbereich, sondern ein weiterer nutzbarer Innenraum entstehen. Für einen Wohnbereich wären die Anforderungen der Festsetzung Nr. 7.1 zu stellen. Ein geschützter Außenwohnbereich wäre außerdem immer noch zu gewährleisten.

Unter der Voraussetzung, dass lediglich geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden sollen, würden wir die Festsetzungen 3.14.2 aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt fassen (Entsprechend wäre auch eine Abänderung der Ziffer 6 der Begründung erforderlich.):

„Balkone bzw. Terrassen in der EH 1.c, EH 2.b und EH 3.c sind zumindest teilweise vom Straßenverkehrslärm durch entsprechende Wandelemente abzuschirmen. Die durch die Wandelemente abgeschirmte Grundfläche darf dabei eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Bei den EH 1.a, EH 1.b, EH 2.a, EH 3.a und EH 3.b sind abschirmende Wandelemente unzulässig.“

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Die Festsetzung Nr. 3.14.2 erhält entsprechend den Anforderungen aus der Stellungnahme die folgende Fassung:

„Balkone bzw. Terrassen für EH 1.c, EH 2.b und EH 3.c sind zumindest teilweise vom Straßenverkehrslärm durch Einhausungen abzuschirmen. Die Einhausungen dürfen weder allseitig umschlossen sein noch eine Größe von 10m² überschreiten. Bei EH 1.a, EH 1.b, EH 2.a, EH 3.a und EH 3.b sind Einhausungen unzulässig.“

Da es sich hierbei lediglich um eine Klarstellung für die Festsetzung handelt und nicht um eine Änderung, ist keine erneute Auslegung bzw. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange notwendig.

Dominanz in der Fernwirkung (z.B. von den gegenüberliegenden Hängen aus gesehen) führt. Balkone auf der Stirnseite waren wie bereits erwähnt bisher nur in untergeordnetem Maßstab zulässig, was die Größe abhängig von der Gebäudebreite auf unter 5m² bei vollständiger Ausnutzung der Breite der Baufenster reduzierte. Ein Balkon dieser Größenordnung fällt in städtebaulicher Hinsicht nicht ins Gewicht. Die Ausweitung der Zulässigkeit auf eine Fläche von 20m² würde aber sehr viel größere Balkone an der Stirnseite ermöglichen, wodurch die städtebauliche Dominanz der Gebäude deutlich erhöht werden würde. Balkone auf der Bergseite sind demgegenüber ohnehin nicht möglich, da das Deckblatt Nr. 1 die Anordnung von Balkonen und aufgeständerten Terrassen aus Gründen der städtebaulichen Unterordnung dieser Anlagen unter den Hauptbaukörper im obersten Geschoss nicht zulässt und die Fußbodenoberkante des darunter liegenden Geschosses auf der bergseitigen Stirnseite im Bereich der Geländeoberkante oder darunter zu Liegen kommt. Beim Grundstück des Einwenders kommt, wie bei den meisten anderen Grundstücken auch, hinzu, dass im Deckblatt Nr. 1 die Terrassen und Balkone auf der Südwestseite des Hauptbaukörpers angesiedelt werden und somit günstiger liegen als etwaige Balkone oder Terrassen an der talseitigen (Nordwesten) oder bergseitigen (Südosten) Stirnseite. Daher wird im Deckblatt Nr. 1 die Zulässigkeit von Balkonen und Terrassen weiterhin auf die dort genannte Längsseite beschränkt.

Bei Terrassen ist es so, dass diese als ebene Fläche immer einen Eingriff in den Hang darstellen. Eingriffe aber sind, auch wenn Abgrabungen und Aufschüttungen nun unter der Voraussetzung des Nachweises der Hangstabilität stehen, aufgrund der geologischen Situation weiterhin zu minimieren (siehe auch den ersten Satz der alten und neuen Festsetzung Nr. 5.15: „Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.“). Daher ist, wenn ein Balkon mit einer Fläche von 20m² errichtet wird, auch keine Terrasse mehr zulässig.

III. Satzungsbeschluss

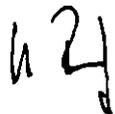
Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ vom 10.06.2005 i.d.F. vom 19.03.2010, redaktionell geändert am 10.06.2011 - rechtsverbindlich seit 04.07.2011 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 25.09.2014, redaktionell geändert am 27.02.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 27.02.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 7 : 0

Landshut, den 27.02.2015

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

