

Beschl.-Nr. 1

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 27.07.2015

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 10-83/4 "Westlich Mühlbachstraße"**  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
III. Billigungsbeschluss

Referent: i.V. Bauberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 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 12.08.2014 bis einschl. 19.09.2014 zum Bebauungsplan Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ vom 11.07.2014 i. d. F. vom 27.07.2015:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 19.09.2014, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut  
eingegangen am 04.09.2014

1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - Abfallentsorgung -  
mit E-Mail vom 08.09.2014

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
mit E-Mail vom 14.08.2014

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (z.B. M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen, gesichert oder wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trassen der Kabel Deutschland befinden sich innerhalb des Bereiches, der von den Neubaumaßnahmen betroffen ist. Hierfür sind daher Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen der Kabel Deutschland notwendig.

Im Zuge des Ausbaus der Mühlbachstraße wird Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH rechtzeitig informiert.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.5.2 aufgenommen.

2.2 Regierung von Niederbayern  
mit Schreiben vom 26.08.2014

Die Stadt Landshut beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Nutzung des Bereiches „Westlich Mühlbachstraße“ zu schaffen.

**Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:**

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

### **Auslegung**

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung besteht Einverständnis mit der vorliegenden Planung. Da die Flächenpotentiale im Osten der Mühlbachstraße gemäß Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zum Bebauungsplan faktisch keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können, sollte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. LEP 3.1) und vor dem Hintergrund potentieller Konflikte zukünftiger Siedlungsentwicklungen mit dem LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ein Herausnahme dieser Flächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans in Erwägung gezogen werden.

### **Hinweis**

Im Planungsgebiet verläuft laut Raumordnungskataster die Richtfunkverbindung „Großviecht-Altheim“ der Firma Bayernwerk AG (siehe Anlage)

### Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bevölkerung in der Stadt Landshut nimmt derzeit stark zu, zuletzt um ca. 1000 Einwohner pro Jahr. Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation mit extrem niedrigem Zinsniveau und dem anhaltenden Trend weg von spekulativen Anlageformen hin zur Sicherheit und Wertstabilität der Immobilie erhöht sich die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt weiter.

Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur ist in den Grundsätzen der Regionalplanung verankert. Es ist von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Landshut in seinen oberzentralen Versorgungsfunktionen für die gesamte Region und als leistungsfähigen alternativen Standort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln. Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung.

Um dem Primat der Fortentwicklung der Verdichtungsräume gerade vor dem Hintergrund der Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen Rechnung zu tragen muss in großem Ausmaß zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Das vor allem aus aktuellen Wanderungsbewegungen resultierende Wachstum soll die Entwicklung der Stadt fördern und erfordert die Erhöhung des Angebotes um die Grundstücks- und Immobilienpreise so stabil wie möglich zu halten und letztlich dafür zu sorgen, dass Wohnraum in der Stadt Landshut auch bezahlbar bleibt.

Allerdings stehen derzeit im Innenbereich nicht genügend Flächen zur Schaffung von ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Vorhandenes Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB ist vielfach nicht mobilisierbar und der Anteil der städtischen Flächen ist eher gering; die städtischen Innenbereichsflächen und die Flächen derjenigen privaten Eigentümer, die diese entwickeln wollen, werden und wurden einer Wohnnutzung zugeführt, soweit nicht andere Belange wie z.B. der Naturschutz oder die Darstellung im Flächennutzungsplan dagegen stehen.

Bei der hier angesprochenen Fläche handelt es sich um ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Wohngebiet. Auch wenn die Flächen kurz- und mittelfristig nicht mobilisiert werden können, sind die Flächenpotentiale für die langfristige Entwicklung des Stadtteils und der Stadt von Bedeutung. Eine Herausnahme dieser Flächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans kann deshalb nicht in Betracht gezogen werden.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft die Richtfunkverbindung „Großenviecht-Altheim“ der Firma Bayernwerk AG. Durch Festsetzungen im

Bebauungsplan wird die Höhe aller Gebäude beschränkt, sodass die geplante Bebauung in keinem Fall eine Höhe von 20 m erreicht und somit die Funktionsfähigkeit der Richtfunkverbindung nicht beeinträchtigt wird. Dies wurde in der Begründung unter Punkt 4.5.8.

2.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut  
mit Schreiben vom 02.09.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei Punkt 7.2, Satz 2 „Landwirtschaftliche Immissionen“ ist folgende Textänderung vorzunehmen:

Statt „Diese werden als hinnehmbar eingestuft“, Änderung in „Diese sind zu dulden“.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die hier gewünschte Textänderung wurde entsprechend in der Begründung übernommen.

2.4 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 / Abwasser**

Es liegen keine Einwände vor.

**Netzbetrieb Strom**

Im südlichen Bereich beim Containerstellplatz oder an der Streuobstwiese benötigen wir, evtl. nach endgültiger Planung, einen Aufstellplatz für eine neue Trafostation.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Aufstellplatz für eine neue Trafostation wird im Bereich des Containerstellplatzes bzw. an der Streuobstwiese berücksichtigt.

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 08.09.2014

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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK- Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK- Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahmen wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trassen der Telekom Deutschland GmbH liegen im Bereich der Mühlbachstraße und sind somit zum Teil von den Neubaumaßnahmen betroffen. Im Zuge des Umbaus der Mühlbachstraße sowie über den Beginn der Bauarbeiten am Baugebiet wird die Telekom Deutschland GmbH rechtzeitig informiert.

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

2.6 Autobahndirektion Südbayern, München  
mit Schreiben vom 09.09.2014

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes weist einen Abstand von ca. 553 - 600 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 92 auf und befindet sich damit außerhalb der fernstrassenrechtlichen Zuständigkeit der Autobahndirektion Südbayern.

**Vorsorglicher Hinweis:**

Bedingt durch die Nähe der Autobahn ist mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den einschlägigen Richtlinien sind auf Kosten des Maßnahmeträgers bzw. des Bauherrn vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Lärmschutzmaßnahmen bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten. Um Übermittlung eines Abdruckes des bestandskräftigen Bebauungsplanes wird gebeten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in die Begründung unter Punkt 7.1 Schallschutz aufgenommen. Um die geplante Bebauung vor Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs zu schützen, wurden Festsetzungen bzgl. des aktiven Lärmschutzes am Gebäude sowie zur Abschirmung des Gebietes durch Pflanzmaßnahmen getroffen. Durch diese Maßnahmen können die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 11.09.2014

**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: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Energie Südbayern GmbH, Dingolfing  
mit Schreiben vom 12.09.2014

Wir bedanken uns für das o.g. Schreiben. Gegen dieses Schreiben besteht von Seiten der Energie Südbayern GmbH kein Einwand.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 15.09.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten. Ferner liegt mit der städtischen Fläche Flurnummer 248/20, Gemarkung Münchnerau eine Trafostation im Bereich des geplanten Geh- und Radweges, sowie ein Teil der zur Trafostation gehörenden Stromleitungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Grundstücksverhandlungen werden vom städtischen Liegenschaftsamt durchgeführt.

Der Aufstellplatz für eine neue Trafostation wird im Bereich des Containerstellplatzes bzw. an der Streuobstwiese berücksichtigt.

2.10 Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg  
mit Schreiben vom 17.09.2014

Von Seiten der Autobahndirektion Südbayern bestehen keine Einwände gegen die oben genannte Bauleitplanung.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Sind für das Planungsgebiet Lärmmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in die Begründung unter Punkt 7.1 Schallschutz aufgenommen. Um die geplante Bebauung vor Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs zu schützen, wurden Festsetzungen bzgl. des aktiven Lärmschutzes am Gebäude sowie zur Abschirmung des Gebietes durch Pflanzmaßnahmen getroffen. Durch diese Maßnahmen können die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

2.11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, G 23 Bauleitplanung  
mit E-Mail vom 17.09.2014

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:

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf mögliche Sichtbeziehungen zu folgenden Baudenkmalern / Ensembles:

- D-2-61-000-599, Kath. Kirche St. Petrus, spätromanischer Chorturmbau, 12./13. Jh.; mit Ausstattung; ehem. Seelenhaus, jetzt Leichenhaus, um 1730, Münchnerau 72 hingewiesen.

Wir bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und Umweltbericht. Für jede Art der Veränderung an diesen und / oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art.4-6 DSchG.

Da es abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, Topographie, Material- und Farbwahl, Gestaltung, Umgebungsbebauung, Bewuchs und dem Denkmal selbst ggf. auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen kommen kann bitten wir diese vorab zu prüfen. Ggf. sind dann geeignete Festsetzungen zu treffen um zumindest erhebliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen ausschließen zu können, wozu auch die überlegte Platzierung der Baufenster einen nicht unerheblichen Beitrag leisten kann. Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten und Sichtfelder nicht komplett zu verstellen oder extrem zu verengen.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

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

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. 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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.



Die kleinstrukturierte Einfamilienhausbebauung ist entsprechend der ortstypischen Bebauung auf 2 Geschosse beschränkt. Durch diesen Umstand, das fehlende Geländere relief, eine dazwischen liegende 110 KV-Leitung der e.on und die Distanz zur Kath. Kirche St. Petrus von ca. 400 m können weitergehende Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen ausgeschlossen werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) wurde in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.

## 2.12 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 17.09.2014

### **1 Verkehrswesen**

Gehweg entlang der Mühlbachstraße als „Gehweg, Radfahrer frei“ ohne Radwegbenutzungspflicht. Die Mühlbachstraße ist sehr gering belastet, sodass es keinen Sinn macht, den Radverkehr hier nicht zuzulassen.

### **2 Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt selbst beim  $HQ_{\text{extrem}}$  entsprechend der aktuellen Karten vom LfU nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist deshalb lediglich auf die zeitweise sehr hohen Grundwasserstände hinzuweisen.

### **3 Straßenbau**

Für die Dimensionierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten öffentlichen Grünflächen, zur Versickerung von Oberflächenwasser ist der Nachweis zu erbringen.

Ferner sollen die im Zuge der Anliegerstraße dargestellten öffentlichen Einzelparker zu Zweier- bzw. Dreiergruppen zusammengelegt werden. Diese Modifikation bewirkt eine komfortablere Befahrbarkeit der Parkbuchten. Zusätzlich werden durch Abschrägungen der öffentlichen Versickerungsflächen im Anfangs- und Endbereich der Versickerungsflächen ein Befahren dieser Flächen ausgeschlossen.

Alternativ hierzu ist zu überlegen, falls der Nachweis der Versickerung es zulässt, auf die Parkbuchten ganz zu verzichten und die Anliegerstraße einheitlich auf 6,0 m Breite zu erweitern. Der ruhende Verkehr kann dann individuell auf der Anliegerstraße stattfinden.

Für die Mühlbachstraße genügt eine Fahrbahnbreite von 6,0 m (Begegnen Lkw/Lkw).

mit ergänzendem Schreiben vom 08.10.2014

zu 1 Verkehrswesen:

Der Hinweis zur Radwegbenutzungspflicht bezieht sich auf die spätere Beschilderung des Geh- und Radweges und ist insofern ohne Bedeutung für die flächenhafte Darstellung im Bebauungsplan.

zu 3 Straßenbau:

Ergänzend zur genannten notwendigen Fahrbahnbreite in der Mühlbachstraße wird mitgeteilt, dass es sinnvoll ist zu den bestehenden Einfriedungen einen Abstand (Seitenstreifen) von 0,5 m anzuordnen, um baulich nicht in die vorhandenen Einfriedungen eingreifen zu müssen und die vorhandenen Einfahrten ohne Umbauten anpassen zu können.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der zur Versickerung des anfallenden Regenwassers zwischen der Mühlbachstraße und dem Geh- und Radweg angeordnete Grünstreifen mit 2,0 m Breite knapp bemessen erscheint.

Es sollte mindestens ein halber Meter Breite zugeschlagen werden oder wie mitgeteilt, der Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers gemäß ATV M 153 vorab erbracht werden. Dabei sind künftig hinzukommende Zufahrten (zu möglichen Baugebieten) zumindest pauschal als nicht versickerungsfähige Flächen in Abzug zu bringen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Verkehrswesen:

Entlang der Mühlbachstraße handelt es sich aufgrund der Breite von 3,50 m um einen gemeinsamen Geh- und Radweg. Die Beschilderung der Straßen und Wege gehört nicht zu den Aufgaben des Bauleitplanverfahrens. Langfristig kommt der Mühlbachstraße auch in diesem Bereich Haupterschließungsfunktion zu.

Zu 2. Wasserwirtschaft:

Unter Punkt 6.2 in der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser im Extremfall bis zur Erdbodenoberkante ansteigen kann und deshalb empfohlen wird, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

Zu 3. Straßenbau:

Das Bodengutachten befindet sich derzeit in Bearbeitung. Auf Grundlage des Bodengutachtens wurde eine Versickerungsberechnung erstellt. Der Plan wurde hinsichtlich der Versickerungsflächen und der Parkbuchten geändert. Die Anliegerstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, wobei das Parken nur auf den markierten Stellplätzen erlaubt ist.

## 2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 18.09.2014

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

### 1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan 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 Ziffer 6.1 der Begründung ist zu entnehmen, dass „im Rahmen des weiteren Verfahrens die Durchführung von Bodenuntersuchungen mit Erstellung eines Baugrundgutachtens im Umgriff des Planungsgebietes angestrebt“ wird. Wir gehen davon aus, dass es sich dabei um Baugrunderkundungsarbeiten handelt, bei denen Grundwasser erschlossen wird.

Wir weisen deshalb darauf hin, dass gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit Art. 30 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) u. a. Arbeiten, die in den Boden eindringen und eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers nach vorhandenen amtlichen Unterlagen

erwarten lassen (dies ist hier der Fall), einen Monat vor Beginn der Arbeiten der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (hier: Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz) anzuzeigen sind.

Wir bitten Sie deshalb, diese Arbeiten rechtzeitig vor deren Beginn bei uns anzuzeigen bzw. anzeigen zu lassen. Hierzu kann das entsprechende Anzeigeformular, das auf der städtischen Internetseite [www.landshut.de](http://www.landshut.de) --> Rathaus -> Bürgerservice --> Download --> Formulare --> Ordnung und Umwelt --> anzeige\_grundwasserbohrung.pdf) verfügbar ist, verwendet werden.

### 3. Immissionsschutz:

Das immissionsschutzrechtliche Gutachten der Hook Farny Ingenieure zur Luftreinhaltung und zum Lärmschutz vom 07.08.2014 wurden auf Plausibilität geprüft.

Die unter Ziffer 5 formulierten Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan sind zu übernehmen.

Das Geruchsgutachten hat keinen weiteren Handlungsbedarf ergeben.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Wärmepumpen sehr häufig erhebliche Lärmbelästigungen verursachen und berechtigte Nachbarschaftsbeschwerden aufgrund störender, zum Teil tieffrequenter Geräuschemissionen verursachen. Nachträgliche Lärmsanierungen von bereits aufgestellten Anlagen sind im Allgemeinen mit hohen Aufwendungen verbunden. Teilweise ist im Extremfall der Abbau der Geräte erforderlich. Aus diesen Gründen sollten bereits im Vorfeld der Anschaffung und Installation schalltechnische Überlegungen und Planungen angestellt werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte daher folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

#### **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)

Immissionsort im MI:

tags	54 dB(A)
nachts	39 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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Wasserrecht:

Es wird bedauert, dass die vorgenommenen Bodenuntersuchungen dem Fachbereich Umweltschutz nicht angezeigt wurden. Es handelt sich dabei um ein Versehen des Bodengutachters. Weitere Bodenuntersuchungen sind im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ aber nicht mehr vorgesehen.

Zu 3. Immissionsschutz:

Ein Hinweis zum Betrieb von Wärmepumpen wurde in den Bebauungsplanentwurf integriert, der hier vorgeschlagene Text wurde sinngemäß in die Begründung übernommen.

#### 2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 18.09.2014

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: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Bayernwerk AG, Bamberg  
mit Schreiben vom 18.09.2014

Der südliche Geltungsbereich wird von der o. g. Hochspannungsleitung überspannt. Allerdings beträgt die Schutzzone in diesem Bereich nicht wie angegeben, 30,00 m sondern 22,50 m beiderseits der Leitungssachse. Für die genaue Lage der Leitung haben wir einen Lageplan M 1:1000 mit den Koordinaten der Maststandorte beigefügt.

Seitens der Bayernwerk AG bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan, sofern die Sicherheit des Leistungsbestandes und -betriebes dadurch nicht beeinträchtigt wird und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden.

Hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass uns alle Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Bei der unter der Leitung geplanten Streuobstwiese, darf ausgehend vom derzeitigen Geländeniveau, eine maximale Aufwuchshöhe von 12 m nicht überschritten werden. Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen machen wir, unter Hinweis auf das beigefügte Sicherheitsmerkblatt ausdrücklich aufmerksam. Die gilt hier vor allem auch für Arbeiten mit einem Ladekran auf dem unter der Leitung geplanten Containerstandort.

Da sich der Planungsbereich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut befindet, werden keine Netzanlagen (Mittel- und Niederspannung) der Bayernwerk AG berührt.

Wir bedanken uns für die Beteiligung, um die wir weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Schutzzone wurde im neuen Planstand korrigiert und wird jetzt mit einer Breite von 22,5 m dargestellt.

Ein Hinweis auf die Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wurde in die Begründung aufgenommen.

Bei der im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Streuobstwiese im Bereich der Hochspannungsfreileitung und deren Schutzzone wird die maximale Aufwuchshöhe von 12 m nicht überschritten und durch langfristige Pflegemaßnahmen sichergestellt. Der Hinweis auf die maximal zulässige Aufwuchshöhe im Bereich der Schutzzone wird im Umweltbericht ergänzt.

2.16 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft Naturschutz -  
mit Schreiben vom 19.09.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.  
Dem Umweltbericht wird zugestimmt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Gemeinde Bruckberg, Bauamt  
mit E-Mail vom 22.09.2014

Die Gemeinde Bruckberg gibt zu den beiden im Betreff genannten Bauleitplanverfahren keine Stellungnahme ab, da die Belange der Gemeinde Bruckberg durch die vorliegenden Planungen nicht berührt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden 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]  
mit Schreiben vom 10.09.2014

Zum genannten Bebauungsplan bestehen meinerseits erhebliche Einwände. Um die Einwände zu erläutern, möchte ich Ihnen erst meine Situation schildern.

Mein landwirtschaftlicher Betrieb liegt direkt westlich des geplanten Baugebietes. Es handelt sich hierbei um einen seit Generationen in der Familie geführten Betrieb, der nach wie vor ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ist und auch in Zukunft bestehen bleiben wird. Mit meiner Berufsausbildung als Landwirt mit Abschluss Staatlich geprüfter Wirtschaftler für Landbau habe ich dafür die Grundlage gelegt. Um die weitere Existenz zu sichern sind unbedingt auch Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. hof- und straßennahes Flurstück Nr. 1777) offen zu halten.

Neben dem Ackerbau wird Viehwirtschaft betrieben. Derzeit handelt es sich um Milchkühe, Jungrinder, Kälber, Masttiere, Zuchtsauen + Zuchteber, Mastschweine in Auslaufhaltung, Hühner & Enten & Gänse in Freilandhaltung ohne Zaun, zwei frei laufende Hunde sowie vier Katzen.

### - Landwirtschaftliche Emissionen -

Bei meiner Tierhaltung handelt es sich um keine großen Tierzahlen. Gerade deshalb wird der mögliche Störfaktor meiner Tiere unterschätzt (zwei Gänse im Freien sind sicherlich lauter als zweihundert Gänse im Stall). Neben der Geräuschkulisse entstehen Gerüche durch Futter (insbesondere Silage) und Mist / Gülle, Lärm durch den Einsatz von Maschinen, saisonal manchmal unvermeidbar auch zu ungünstigen Uhrzeiten, und es entsteht Staub, beispielsweise beim Dreschen.

Da der Hof unmittelbar westlich des Baugebiets liegt (Bebauung ca. 200m vom Schweinestall und -auslauf sowie Schrotmühle und Geflügelstall entfernt), wird zumindest bei Westwind immer eine Beeinträchtigung zu erwarten sein.

All diese Faktoren sind für das Immissionsschutztechnische Gutachten genau aufgenommen und darin auch aufgeführt worden.

**Meiner Meinung nach wird allerdings der Inhalt des Immissionsschutztechnischen Gutachtens im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt.**

Die zukünftigen Grundstückskäufer sind sich all dieser Beeinträchtigungen ganz sicher nicht bewusst, zumal sie ein Grundstück im STADTgebiet erwerben.

In der Begründung zum Bebauungsplan hieß es unter Punkt 7.2. lapidar, dass „Gelegentliche Immissionen... als hinnehmbar eingestuft“ werden.

Wenn am Wochenende neben dem Gartenzaun (und die Weide geht bis an die Ausgleichsfläche) eine brünstige Kalbin den ganzen Tag brüllt, die Gänse mehrfach laut kreischend vorbeiziehen, die Schweine in ihrer Auslaufhaltung lautstark eine Auseinandersetzung austragen oder im Sommer ab 4 Uhr morgens die 7 Zuchthähne um die Wette krähen, wird das bei so manchem neuen Anwohner zu Unmut führen. Ich möchte mit meinem landwirtschaftlichen Betrieb keinen Anlass geben zu Rechtsstreitigkeiten. **Deshalb müssen meiner Meinung nach die Käufer der Grundstücke über die bestehende Landwirtschaft und die zu duldenen Immissionen nachweislich und rechtswirksam aufgeklärt werden.**

Was mir bereits versprochen, aber bis jetzt nicht eingehalten wurde, ist die Benennung der zu dulddenden landwirtschaftlichen Immissionen im Bebauungsplan. Ich bitte dringend dies nachzuholen.

Des Weiteren fordere ich die Eintragung einer Grundschuld über die zu dulddenden Immissionen bzw. einen entsprechenden Passus im Kaufvertrag jedes Grundstückskäufers einer Parzelle des Baugebiets entsprechend des Bebauungsplans Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ vom 11.07.2014.

**- geplanter Fußgänger-/Radweg -**

Missfallen erregt des weiteren der Fußgänger-/Radweg, der vom Neubaugebiet entlang der Ausgleichsfläche zur Grundstücksgrenze Flurnummern 177/7 [REDACTED] - 144 [REDACTED] - und in weiterer Folge über die Grundstücke bis zur Straße „Am Moosgrund“ geht. Ich bin gegen die Planung des genannten Wegs, da ich auch hierdurch mit negativen Folgen zu rechnen habe.

- Der Weg wird v.a. von Personen mit Hund für eine angenehme kleine „Gassirunde“ benutzt werden. Selbst Hundebesitzer, die in der Stadt die Hinterlassenschaften ihrer Vierbeiner mitnehmen, lassen sie bei uns liegen, denn man „befinde sich ja auf dem Land“. Meine Weideflächen sind aber unbedingt frei zu halten von Hundekot, um Krankheiten und Todesfälle wie durch Botulismus oder Aborte durch Neospora caninum etc. unter unseren Tieren zu vermeiden. Die eigenen Hunde werden entsprechend behandelt, z.B. entwurmt, was man bei fremden Hunden nicht voraussetzen kann. Die Randstreifen der Straße und des Feldwegs „Am Moosgrund“ pflegen wir selbst, da der Bewuchs als Grünfutter an die Schweine verfüttert wird. Auch in diesen Randstreifen ist Hundekot gefährlich.
- Der Weg führt an unseren Rinderweiden und an Nachbar [REDACTED] Schafweide vorbei, in Sichtweite der Auslaufhaltung der Schweine. Durch ein erhöhtes Spaziergängeraufkommen erhöht sich die Gefahr, dass „tierliebe“ unvernünftige Spaziergänger die Tiere füttern, was Koliken bis hin zu Todesfolge nach sich ziehen kann. Insbesondere bei den Schweinen besteht des weiteren ein nicht zu verachtendes Risiko der Übertragung von Tierseuchen durch Lebensmittelabfälle.

**Ich bitte daher, die Planung des genannten Fußgänger-/Radweg zu verwerfen**, um die mit dem Weg verbundenen Risiken auszuschließen.

Es darf nicht sein, dass ich in der Bewirtschaftung des Betriebs oder in der Tierhaltung eingeschränkt werde! Der Betrieb stellt meine Existenz dar, ich lebe vom Betrieb und meiner Arbeit, ohne Einnahmen durch Immobilienbesitz oder Bauland.

Auch der Stadt Landshut dürfte es ein Anliegen sein, die weitere Existenz meines Betriebs nicht zu gefährden.

- Als Nutztierarche (Zuchtstätte für vom Aussterben bedrohte Nutztier rasse, vgl. Rote Liste) und Herdbuchzuchtstätte ist mein Hof weit über die Tore Landshuts hinaus bekannt.
- Die einzigartige Qualität unseres „Fleischs von glücklichen Schweinen“ aus Auslaufhaltung mit sojafreier Fütterung ist manch einem Landshuter bekannt.
- Ein Mehrwert meines Hofes für die Bürger der Stadt Landshut sind auch die erlebnispädagogischen Angebote unter der Leitung meiner Lebensgefährtin. Jedes Jahr besuchen Hunderte von Kindern unseren Hof, sei es im Rahmen des Ferienprogramms der Stadt, als Grundschüler im Programm „Erlebnis Bauernhof“ des StMELF, oder im Rahmen von Veranstaltungen für die Lebenshilfe, das Mütterzentrum oder den Verein MenschensKinder e.V., um nur einige zu nennen.

Um ein friedliches Miteinander der Münchnerauer Neubürger und der bestehenden Landwirtschaft zu erreichen, sind Sie nun in der Pflicht, die Neubürger von vornherein über die möglichen Immissionen zu informieren und / oder die Planung so anzupassen,



dass keine Gefahr der Beeinträchtigung der Neubürger besteht (mehr Abstand zur Tierhaltung!?) - und ich sehe Sie ebenso in der Pflicht dafür zu sorgen, dass mein Hof jetzt und in Zukunft ungehindert wirtschaften kann.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

#### **Zu den landwirtschaftlichen Emissionen:**

Die im Immissionsschutztechnischen Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in der Zwischenzeit in den Bebauungsplan übernommen.

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Immissionsschutzgutachtens sind innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ dargestellten allgemeinen Wohngebiets in der Bestandssituation keine erheblichen Belästigungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen, verursacht durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft zu erwarten.

Auch eine geplante Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs [REDACTED] um einen Außenklimastall mit 300 Mastschweinen wurde in der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt, die belegt, dass für den Landwirt durch das Heranrücken der schutzwürdigen Nutzung keine weiteren betrieblichen Einschränkungen entstehen, die über die bereits bestehenden Einschränkungen hinausgehen.

Die aus dem Gutachten stammende Empfehlung als vorbeugende Maßnahme im Rahmen der Bauleitplanung an der nördlichen und der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche eine dichte Bepflanzung vorzunehmen, die durch Verwirbelung eine evtl. auftretende Geruchsfahne verdünnen kann, wurde in den geänderten Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

#### **Zum geplanten Fußgänger-/Radweg:**

Der geplante Fuß- und Radweg ist aus stadtplanerischer Sicht für die langfristige Verknüpfung zum übergeordneten Wegenetz von Bedeutung. Der Weg bindet das geplante Baugebiet sowie den Stadtteil Münchnerau an die nördlich des Isartals gelegene und landschaftlich reizvolle Hochterrasse an, die aufgrund ihrer zahlreichen Aussichtspunkte einen besonders hohen Erholungswert hat.

Auch die im Winter beliebte Eisstockfläche zwischen der Straße „Am Moosgrund“ und der Autobahn A 92 wird durch den geplanten Weg besser an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

Nachdem das hier betroffene Anwesen durch die direkte Lage an der Straße „Am Moosgrund“ bereits jetzt an einer am Ortsrand günstig gelegenen Route für Spaziergänger und Hundehalter liegt, wird die Gefahr dass landwirtschaftliche Nutztiere durch den Eintrag von Hundekot erkranken bzw. dass es zu Aborten kommt, durch den geplanten Fuß- und Radweg nicht erhöht.

Das Heranwachsen der Bebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb ist eher als Chance zu sehen, um die Landwirtschaft den Münchnerauer (Neu-)Bürgern näher zu bringen. Vor allem in Hinblick auf die Besonderheiten dieses landwirtschaftlichen Betriebes wie die Nutztierarche, das Fleisch von Schweinen aus Auslaufhaltung und das pädagogische Angebot bieten dafür besonders gute Voraussetzungen.

Durch Kennenlernen und Verständnis kann eine höhere Wertschätzung für Tierhaltung und Landwirtschaft in der Bevölkerung erlangt werden.

2.

mit Schreiben vom 16.09.2014

Zum genannten Bebauungsplan möchte ich Einwände erheben.

Mein landwirtschaftlicher Betrieb liegt direkt nord-westlich am geplanten Baugebiet an. Der Betrieb wird seit fünf Generationen in der Familie geführt.

Zurzeit bewirtschafte ich den Betrieb im Nebenerwerb, und möchte diesen weiter ohne Nachbarschaft Streit führen.

Neben dem Ackerbau betreibe ich auch Viehwirtschaft. Es handelt sich um Schafzucht und Geflügelhaltung mit Hühnern und entsprechenden Hahn dazu, im Sommer kommen immer wieder freigrasende Gänse zur Mast dazu. Die Hahn sowie die Gänse können erheblichen Lärm verursachen. Für meine Schafzucht habe ich zwei freilaufende Bordercollis zum Schafe hüten, wenn ich die Schafe frei hüte.

Bei meiner Tierhaltung handelt es sich um keine großen Tierzahlen. Deshalb wird der mögliche Störfaktor neben der Geräuschkulisse entstehenden Gerüche durch Mist und Jauche unterschätzt. Die Jauche bringe ich auf meiner Wiese (Flurnr. 144) aus, die unmittelbar am Baugebiet anliegt.

Diese Faktoren sind zwar im Emissionsgutachten aufgenommen, jedoch sollten sie auch ins Grundbuch mit eingetragen werden, um spätere Beschwerden nach Wiederverkäufen ausschließen zu können.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 7.2. nur, dass „Gelegentliche Immissionen... als hinnehmbar eingestuft“ werden.

Auch möchte ich gegen den geplanten Fuß und Radweg meinen Einwand erheben. Dieser führt direkt an meiner Schafweide (Flurnr. 144) vorbei. Ich bin gegen die Planung des genannten Wegs, da ich auch hierdurch mit negativen Folgen zu rechnen habe.

- Der Weg wird v.a. von Personen mit Hund für eine angenehme kleine „Gassirunde“ benutzt werden. Selbst Hundebesitzer, die an der Straße „Am Moosgrund“ vorbei gehen und den Vierbeiner Koten lassen, sehen nicht ein, dass sie die Hinterlassenschaften ihrer Vierbeiner mitnehmen sollen. Nach Aufforderung kommt höchstens der Kommentar, dass dies ja eine Wiese sei. Meine Weidenflächen sind aber unbedingt frei zu halten von Hundekot, um Krankheiten und Todesfälle wie durch Botulismus oder Aborte durch Neospora caninum etc. unter unseren Tieren zu vermeiden. Die eigenen Hunde werden entsprechend behandelt, z.B. entwurmt, was man bei fremden Hunden nicht voraussetzen kann. Die Randstreifen der Straße und des Feldwegs „Am Moosgrund“ pflegen wir selbst, da der Bewuchs als Heu an die Schafe verfüttert wird. Auch in diesen Randstreifen ist Hundekot gefährlich.
- Der Weg führt an den Schafweiden und an Rinderweide meines Nachbarn Hartauer vorbei. Durch ein erhöhtes Spaziergängeraufkommen erhöht sich die Gefahr, dass „tierliebe“ unvernünftige Spaziergänger die Tiere füttern, was Koliken bis hin zu Todesfolge nach sich ziehen kann. Auch habe ich Bedenken, dass ein freilaufender Hund seinen Jagdtrieb mehr liebt als den Befehlen seines Herrchens. Dies kann zur Folge haben, dass hochtragende Schafe gehetzt werden und es eventuell zur Fehlgeburt bzw. zum Tod des Schafes kommt.

**Ich bitte daher, die Planung des genannten Fußgänger-/Radweg zu verwerfen, um die mit dem Weg verbundenen Risiken auszuschließen.**

Es darf nicht sein, dass ich in der Bewirtschaftung des Betriebs oder in der Tierhaltung eingeschränkt werde!

Um in späteren Jahren keine Klagen zu bekommen bitte ich Sie die von mir genannten Einwände ins Grundbuch einzutragen. So können bei Wiederverkauf die Einwände nicht unter den Tisch fallen

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

**Zu den landwirtschaftlichen Emissionen:**

Die im Immissionsschutztechnischen Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in der Zwischenzeit in den Bebauungsplan übernommen.

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Immissionsschutzgutachtens sind innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ dargestellten allgemeinen Wohngebiets in der Bestandssituation keine erheblichen Belästigungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen, verursacht durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft zu erwarten.

**Zum geplanten Fußgänger-/Radweg:**

Der geplante Fuß- und Radweg ist aus stadtplanerischer Sicht für die langfristige Verknüpfung zum übergeordneten Wegenetz von Bedeutung. Der Weg bindet das geplante Baugebiet sowie den Stadtteil Münchnerau an die nördlich des Isartals gelegene und landschaftlich reizvolle Hochterrasse an, die aufgrund ihrer zahlreichen Aussichtspunkte einen besonders hohen Erholungswert hat.

Auch die im Winter beliebte Eisstockfläche zwischen der Straße „Am Moosgrund“ und der Autobahn A 92 wird durch den geplanten Weg besser an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

Nachdem das hier betroffene Anwesen durch die direkte Lage an der Straße „Am Moosgrund“ bereits jetzt an einer am Ortsrand günstig gelegenen Route für Spaziergänger und Hundehalter liegt, wird die Gefahr dass landwirtschaftliche Nutztiere durch den Eintrag von Hundekot erkranken bzw. dass es zu Aborten kommt, durch den geplanten Fuß- und Radweg nicht erhöht.

Das Heranwachsen der Bebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb ist eher als Chance zu sehen, um die Landwirtschaft den Münchnerauer (Neu-)Bürgern näher zu bringen. Vor allem in Hinblick auf die Besonderheiten dieses landwirtschaftlichen Betriebes wie die Nutztierarche, das Fleisch von Schweinen aus Auslaufhaltung und das pädagogische Angebot bieten dafür besonders gute Voraussetzungen.

Durch Kennenlernen und Verständnis kann eine höhere Wertschätzung für Tierhaltung und Landwirtschaft in der Bevölkerung erlangt werden.

### III. Billigungsbeschluss

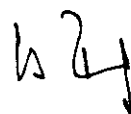
Der Bebauungsplan Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ vom 11.07.2014 i. d. F. vom 27.07.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 27.07.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 27.07.2015  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

